

Onderwerp: Voorgenomen verkoop woning Kleine Houtstraat 116
BBV nr: 2017/7134

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2012 besloten (STZ/VG 2012/418433) om het niet strategisch bezit (panden die niet meer voor beleidsdoelen nodig zijn of hiervoor niet geschikt zijn) te verkopen. De woning Kleine Houtstraat 116 behoort tot deze categorie en staat op de verkooplijst.

De woning is verhuurd door de gemeente Haarlem en conform het beleid van de gemeente te koop aangeboden aan de huurder. Met het oog op de voorgenomen verkoop is de woning door de taxateur gewaardeerd. Vervolgens is de verkoopopdracht verstrekt aan de makelaar. Met de huurder is overeenstemming bereikt over de verkoop tegen de marktwaaarde in lege en ontruimde staat, rekening houdend met het aanwezige achterstallig onderhoud. Een anti-speculatiebeding is dan ook niet van toepassing. Het betreft een Rijksmonument, het overleggen van een energielabel is hiervoor niet nodig.

Bekrachtiging geheimhouding :

De raad besluit de door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen: 1) Financiële informatie, 2) verkoopovereenkomst 3) taxatierapport, met inachtneming van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling of benadeling van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college met betrekking tot het voorgenomen besluit van het college tot verkoop van de woning Kleine Houtstraat 116, 2011 DS Haarlem aan de huidige huurder.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen: 1) Financiële informatie 2) verkoopovereenkomst 3) taxatierapport, met inachtneming van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling of benadeling van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van de woning gelegen aan de Kleine Houtstraat 116, 2011 DS Haarlem in huidige staat met verder toebehoren aan de huidige huurder. De huurovereenkomst met de huurder eindigt op het moment van overdracht.

4. Argumenten

Bijdrage verkoop aan niet strategische panden

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om niet strategische panden te verkopen. De meeropbrengst uit de verkoop en de vrijvallende exploitatielasten van niet strategische panden wordt ingezet voor beheer en onderhoud van de strategische panden. De woning Kleine Houtstraat 116 is niet strategisch en is niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen.

Verkoopprijs in relatie tot de getaxeerde waarde

Het overeengekomen bedrag vertegenwoordigt de marktwaarde in lege en ontruimde staat, rekening houdend met achterstallig onderhoud.

Verkoopprijs is marktconform

De woning is in april 2016 getaxeerd door een onafhankelijk en deskundig taxateur. De taxatie is een goede referentie voor de uiteindelijke verkoopprijs. De overeengekomen koopsom ligt ter hoogte van de getaxeerde waarde en is hiermee dan ook marktconform. Het betreft een onderhandse verkoop aan de huurder conform het gemeentelijk beleid en is begeleid door een van de twee gecontracteerde makelaars.

De woning wordt in de huidige staat verkocht

Koper verwerft het pand in de huidige staat, waarmee het verkochte door de koper wordt aanvaard in de juridische, milieu, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, derhalve inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. De direct noodzakelijk herstelkosten van achterstallig onderhoud ten behoeve van instandhouding van de woning zijn hoog. De gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het verkochte.

5 Risico's en kanttekeningen

Verkoop is tot stand gekomen onder de ontbindende voorwaarde van financiering tot 5 weken na ondertekening van de verkoopovereenkomst.

6. Financiën

De exploitatielasten vallen na de verkoop vrij, de gevolgen hiervan zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	correctie begroting	Niet correctief
Kapitaallasten	0	0
Gemeentelijke heffingen etc.	617	
Huurinkomsten	12.219	
Gas, licht en water	0	
Jaarlijkse onderhoudslasten		12.500
Totaal	12.836	12.500

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 12.500,-. Deze blijven nu beschikbaar voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van de overige panden.

De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed.

Deze financiële consequenties worden in de Kadernota verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1 Financiële informatie.

7. Uitvoering

Nadat de raad zijn zienswijze over deze verkoop heeft gegeven en akkoord is, zal de verkoopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed worden ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk na het verstrijken van de termijn van ontbindende voorwaarde financiering plaatsvinden. De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen (geheim)

1. Financiële informatie;
2. Koopovereenkomst met tekening 16425;
3. Taxatierapport april 2016.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college met betrekking tot het voorgenomen besluit van het college tot verkoop van de woning Kleine Houtstraat 116, 2011 DS Haarlem, aan de huurder.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlagen: 1) Financiële informatie, 2) verkoopovereenkomst 3) taxatierapport, met inachtneming van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te bekrachtigen, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling of benadeling van derden als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding voor de bijlagen wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter