

Bijlage 3 Financiële informatie

Collegebesluit Grote Markt 16, Grote Houtstraat 1a, 1b – Verkoop appartementsrecht Verweyhal, BBV 2026/39571

Verkoopprijs : 

Op grond van het Didam-arrest (HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) dient de gemeente bij voorgenomen verkoop van onroerend goed gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden, tenzij objectief kan worden gemotiveerd dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Het college stelt vast dat voor de voorgenomen verkoop van het appartementsrecht (A4) van de Verweyhal slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, te weten de eigenaar van het andere appartementsrecht (A3) binnen hetzelfde gebouw. De verkoop vindt plaats nadat de raad heeft ingestemd met het voorgenomen collegebesluit en vindt alleen plaats wanneer koper de gemiddelde marktwaarde van de uitkomsten van twee onafhankelijke taxaties betaalt. De taxaties zijn opgesteld in opdracht van de Gemeente Haarlem.

Aan de taxateurs is gevraagd om de volgende marktwaarden (onder bijzonder uitgangspunt) te bepalen:

Appartementsrecht A3 – (in eigendom van de beoogde koper)

Marktwaarde op basis van het volgende bijzondere uitgangspunt:

- Het object functioneert zelfstandig en is niet afhankelijk van andere appartementsrechten voor installaties.

Appartementsrecht A4 – (in eigendom van de Gemeente)

Marktwaarde op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Het object is leeg en vrij van huur; de huidige verhuurde staat blijft buiten beschouwing.
- Het object functioneert zelfstandig en is niet afhankelijk van andere appartementsrechten voor installaties.
- De technische staat van de verdiepingvloer is goed en vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.
- Voor de ontsluiting wordt uitgegaan van een te vestigen erfdienstbaarheid die: het gebruik van de huidige ontsluiting via het 'vishuisje' mogelijk houdt (eigendom Gemeente Haarlem), óf voorziet in een hoofdontsluiting via appartementsrecht A3 (monumentale trappenhal, entree Grote Houtstraat). Daarbij wordt aangenomen dat aan de eigenaar/gebruiker van A4 geen kosten of vergoeding in rekening worden gebracht. Het eventuele bezwarende effect van deze erfdienstbaarheid voor A3 blijft buiten beschouwing.

Volle eigendom – Grote Houtstraat 1A, 1B en Grote Markt 16 (Haarlem)

Marktwaarde op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Het object is volledig in eigendom (geen appartementsrechten).
- Het object functioneert zelfstandig; de VvE is vervallen en er zijn geen kosten voor samenvoeging van de appartementsrechten.

- Het object beschikt over een detailhandelsbestemming voor zowel de begane grond als de verdiepingen, waardoor het volledig geschikt is voor retailgebruik. De verdieping heeft hierbij eveneens een toegankelijke entree voor publiek en is daarmee geschikt voor een zelfstandige retailfunctie.
- Specifieke gebruiksvormen fastfoodketen en een (boutique) hotel zijn uitgesloten. Daarnaast geldt de voorwaarde dat het object publiek toegankelijk dient te zijn.

CBRE Valuation & Advisory Services heeft in opdracht van de gemeente per 18 februari 2026 een volledige taxatie uitgevoerd en de volgende marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt bepaald:

- Appartementsrecht A3: € [redacted] - k.k.
- Appartementsrecht A4: € [redacted] - k.k.
- Volle eigendom: € [redacted] - k.k.

Stima Valuation & Advisory B.V. heeft in opdracht van de gemeente per 25 februari 2026 een volledige taxatie uitgevoerd en de volgende marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt bepaald:

- Appartementsrecht A3: € [redacted] - k.k.
- Appartementsrecht A4: € [redacted] - k.k.
- Volle eigendom: € [redacted] - k.k.

De waarde van het object op basis van het volle eigendom is hoger dan de gecombineerde waarden van de appartementsrechten afzonderlijk. Voor het appartementsrecht 4 geldt nu dat binnen de splitsing is geregeld dat het alleen gebruikt mag worden voor museale doeleinden. Dit beperkt de mogelijkheden en daarmee de waarde.

Wanneer één partij het volledige eigendom van het hele gebouw krijgt, vervalt de splitsing. De beperking uit de splitsingsakte vervalt dan ook. In dat geval krijgt het hele gebouw de bestemming detailhandel (winkel). Dit gebruik is breder en waardevoller dan de huidige museale bestemming. Daardoor is de waarde van het gehele object als één geheel hoger dan de waarde van de appartementsrechten apart.

De verkoopprijs van € [redacted] - k.k. is bepaald aan de hand van het gewogen gemiddelde van de uitkomsten van de taxaties. De waarde van appartementsrecht 4 is daarbij berekend door:

1. de waarde van het gebouw in volledig eigendom te bepalen, en
2. daar de waarde van appartementsrecht 3 (begane grond en kelder) van af te trekken.

Het resterende bedrag vormt de waarde van appartementsrecht 4.

| Bestemming | Oppervlakte | WOZ |
|---|------------------------|---|
| Centrumgebied (detailhandel/ museum) | 529 m ² VVO | € [redacted] (peildatum 1 januari 2025) |