Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Grote Markt 16, Grote Houtstraat 1a, 1b – Verkoop appartementsrecht Verweyhal	
Nummer	2026/39571
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	4.5 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Oostendorp, J. van
Telefoonnummer	06 38 68 81 07
Email	jvanoostendorp@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente Haarlem is eigenaar van appartementsrecht A-4 van de Verweyhal. Op 16 oktober 2025 heeft de raad de voorkeursvariant voor de toekomstige huisvesting van het Frans Hals Museum (hierna: FHM) vastgesteld (2025/457907). Er is gekozen voor de unilocatie de Egelantier. De locatie van het FHM, gelegen aan de Grote Markt (de Vleeshal, het Vishuisje en de Verweyhal), komt hierdoor beschikbaar voor ander gebruik. Bij bespreking van de opinienota 'Toekomst Verweyhal – Grote Houtstraat 1a-1b' (2025/684506) in de commissie Ontwikkeling van 11 december 2025 zijn twee varianten voorgelegd. Variant a: herstellen van de eenheid van de Verweyhal door het appartementsrecht van de gemeente te verkopen aan de onderbuurman, de erven van de heer Raiola. Variant b: het appartementsrecht van de gemeente in eigendom te houden en op zoek gaan naar een passende invulling. De Verweyhal blijft dan strategisch bezit. De commissie Ontwikkeling heeft haar voorkeur uitgesproken voor variant a. Dit collegebesluit geeft hier verdere uitvoering aan.
Behandelvoorstel voor commissie	Het betreft een aan- of verkoop van een onroerend goed met een waarde groter dan € 1.000.000,- en op grond van artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet of artikel 8, eerste lid onder a van de Financiële Verordening is de 'zware' voorhangprocedure van wensen en bedenkingen van toepassing. De raad wordt gevraagd om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het voorstel in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Collegebesluit *Moment doorlopen voorhangprocedure in het verkoopproces gemeentelijk vastgoed* (2020/743249), vastgesteld in de raad van 22 oktober 2020. - Collegebesluit *Portefeuilleplan Vastgoed* (2023/1560529), zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 5 oktober 2023.

	- Raadsbesluit *Toekomst huisvesting Frans Hals Museum – vaststellen voorkeursvariant* (2025/457907), vastgesteld in de raad van 16 oktober 2025. - Collegebesluit *Actualisatie beleidskader vastgoedtransacties* (2025/713829), vastgesteld in de collegevergadering van 25 november 2025. - Opinienota *Toekomst Verweyhal – Grote Houtstraat 1a-1b (2025/684506),* besproken in de commissie Ontwikkeling van 11 december 2025.
Besluit college d.d. 17 maart 2026	Het college van burgemeester en wethouders: 1. Besluit tot de één-op-één verkoop van het appartementsrecht A-4, gelegen aan de Grote Markt 16, Grote Houtstraat 1a, 1b, 2011 RD te Haarlem, kadastraal bekend Gemeente Haarlem I, sectie D, nummer 9114, appartementsindex 4, aan de eigenaar van het appartementsindex 3 waarbij de verkoopprijs wordt bepaald aan de hand van twee onafhankelijke taxatierapporten, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de wensen en bedenkingen van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken; 2. Besluit op grond van artikel 87 van de Gemeentewet een gedeeltelijke geheimhoudingsplicht op te leggen ten aanzien van delen van het taxatierapport 1 (bijlage 1), het taxatierapport 2 (bijlage 2), de financiële informatie (bijlage 3) en een volledige geheimhouding van de Head of Terms (bijlage 4). Ten eerste ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 5.1. tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid (Woo), ten tweede ter bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder f van de Woo, en ten derde ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder e van de Woo. 3. Besluit de gedeeltelijke geheimhoudingsplicht ten aanzien van delen van de bijlage 1 en 2 (taxatierapport) te laten gelden voor onbepaalde tijd. De geheimhoudingsplicht ten aanzien van bijlage 3 (financiële informatie) en bijlage 4 (Head of Terms) wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. 4. Het college zal na verkoop in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de Reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid. de secretaris, de burgemeester,

1. Aanleiding

Op basis van de opinienota *Toekomst Verweyhal – Grote Houtstraat 1a-1b* (2025/684506) heeft de commissie ontwikkeling op 11 december 2025 de voorkeur gegeven om het appartementsrecht A-4 van de Verweyhal te verkopen aan de onderbuurman, de erven van de heer Raiola. De opinienota geeft een uitgebreide onderbouwing hiervoor.

Met de verkoop van het appartementsrecht aan de onderbuurman wordt de eenheid van de Verweyhal hersteld. Appartementsrecht A-4 van de Verweyhal behoort dan niet meer tot het strategische bezit van de gemeente. De erven van de heer Raiola hebben de wens uitgesproken om de eenheid van de Verweyhal te herstellen, het gebouw volledig te renoveren en geschikt te maken voor een winkelfunctie op de begane grond en de eerste verdieping en op de bovenste verdiepingen en het dak een horecafunctie met een groen dakterras te realiseren. Hierbij is in de gesprekken ook het voornemen aangegeven dat de winkelfunctie een hoogwaardig karakter zal krijgen. De invulling is hierbij uiteindelijk aan de nieuwe eigenaren op basis van de gemaakte afspraken. Zie onderstaande afbeelding voor een impressie hiervan.

Afbeelding 1: Impressie toekomstige situatie Verweyhal (bron: Dam & Partners – Architecten)

2. Beoogd resultaat

Herstellen van de eenheid van de Verweyhal door het appartementsrecht A-4 van de gemeente te verkopen aan de onderbuurman, de erven van de heer Raiola.

3. Onderbouwing voorstel

3.1. Bijdrage verkoop van niet-strategische vastgoed

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het beleid om het niet-strategische vastgoed te verkopen. De netto verkoopopbrengst van deze verkoop zal worden toegevoegd aan de Reserve Vastgoed.

3.2. Verkoopprocedure één-op-één en bijzonderheden

Het is juridisch mogelijk om het appartementsrecht één-op-één te verkopen. De marktprijs is vastgesteld binnen de vastgestelde kaders. Onder punt 5.3 wordt de verkoopprocedure uitgebreid toegelicht.

3.3 Verkoopprijs is marktconform

Op basis van de nota Beleidskaders Vastgoedtransacties (2025/713829) wordt de marktprijs vastgesteld door middel van (onafhankelijke) taxaties of door marktwerking. Voor het vaststellen van de verkoopprijs hebben twee onafhankelijke deskundigen zowel de afzonderlijke appartementsrechten als het complete object als één eigendom getaxeerd (bijlage 1 en 2). De waarde van het gehele object stijgt aanzienlijk wanneer de splitsing wordt opgeheven. De overeengekomen verkoopprijs is het gewogen gemiddelde van het verschil tussen de getaxeerde waarden voor het appartementsrecht 3 en de getaxeerde waarden voor het gehele object. Met andere woorden, de meerwaarde die bij het volledige eigendom ontstaat. Bij de taxaties is rekening gehouden met de bouwkundige staat van het gebouw en de voorwaarden en condities die door de commissie Ontwikkeling zijn meegegeven.

3.4 Appartementsrecht wordt ('as is, where is') in de huidige staat overgedragen

Koper verwerft de Verweyhal in de huidige staat, leeg en ontruimd, vrij van huur, waarmee het verkochte wordt aanvaardt in juridische- en milieusituatie, zoals die is op de datum van overdracht. De gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid. Dit zal nadrukkelijk en met duiding worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

3.5 Verkoop onder extra voorwaarden (Head of Terms)

De commissie Ontwikkeling heeft een aantal voorwaarden meegegeven waaronder de verkoop kan plaatsvinden. Deze zijn verwerkt in de Head of Terms, zie bijlage 4. De Head of Terms vormen de basis voor de nader uit te werken koopovereenkomst.

4. Risico's

4.1 Geen bindende werking

De Head of Terms is een niet-bindend document dat de belangrijkste voorwaarden van een voorgenomen overeenkomst samenvat. Ze worden gebruikt in de vroege fase van onderhandelingen om ervoor te zorgen dat partijen op één lijn zitten, voordat er kosten worden gemaakt voor uitgebreid juridisch onderzoek. De Head of Terms wordt gebruikt als input voor de koopovereenkomst waarin alle afspraken definitief en gedetailleerd worden vastgelegd.

4.2 *Bibob-onderzoek*

De koop wordt ontbonden als de erven van de heer Raiola uiterlijk voor de leveringsdatum geen positief advies hebben gekregen op het uitgevoerde Bibob-onderzoek .

4.3 Starten verbouwing

Als de kopers niet binnen de afgesproken termijn starten met de (ver)bouw dan zal er verplicht moeten worden teruggeleverd op basis van de gemaakte afspraken voortkomende uit en vastgelegd in de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020.

4.4 Didam-publicatie

Verkoop kan pas plaatsvinden als er 21 dagen na de Didam-publicatie geen sprake is van bezwaar tegen de voorgenomen transactie middels het aanspannen van een kort-geding. De publicatie vindt plaats na akkoord van het college van Burgemeester en wethouders op het collegebesluit.

5. Consequenties en uitvoering

Nadat de bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, zal de beoogde koper worden geïnformeerd over het besluit en kan de verkoop worden afgerond. Na vastlegging in de koopovereenkomst zal de overdracht binnen de overeengekomen termijn volgen.

5.1 *Financiën*

De verkoopkosten om de verkoop te realiseren (taxatiekosten en eventuele notariskosten voor transport) worden vooruitlopend op de verkoop onttrokken uit de reserve Vastgoed. De netto opbrengst van deze verkoop wordt op basis van bestaand beleid toegevoegd aan de Reserve Vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuurrapportage verwerkt. Voor een totaaloverzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 3 "Financiële informatie".

5.2 *Communicatie*

De mogelijke verkoop van de Verweyhal vraagt om gerichte communicatie. Er zal een mogelijkheid worden gecreëerd om na overeenkomen en in overleg met de kopers een gezamenlijk statement naar buiten te brengen.

5.3 *Juridisch*

5.3.1 Didam arrest

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.

In dit geval betreft het de voorgenomen verkoop van het appartementsrecht 4, behorende tot het gebouw de Verweyhal. Het college stelt vast dat slechts één serieuze gegadigde voor aankoop in aanmerking komt, te weten de eigenaar van het andere appartementsrecht 3 binnen hetzelfde gebouw, op basis van de navolgende overwegingen:

1. Herstel van de eenheid van het gebouw;
2. Functionele en bouwkundige samenhang van beide appartementsrechten;
3. Voorkoming van versnipperd eigendom;
4. Doelmatig en efficiënt beheer.

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 de twee taxaties als aankoopprijs betaalt.

5.3.2 Verkoop onder voorwaarden

De verkoop zal plaats vinden onder nader uit te werken voorwaarden, zie Head of Terms, waaronder:

- Eerste recht van koop (matching-recht) mochten de erven van de heer Raiola overgaan tot vervreemding van de Verweyhal in de toekomst;
- De toekomstige invulling van de Verweyhal moet aansluiten bij de grandeur van het gebouw en de locatie. De erven van de heer Raiola zijn verantwoordelijk voor het plan inclusief dakterras en de omgevingsvergunning;
- Geen fastfoodketens. Een andere aanvraag op de Grote Markt is recent afgewezen. Geen (boutique)hotel, overeenkomstig het gemeentelijk hotelbeleid;
- Verplichting om de Verweyhal publiekelijk toegankelijk te maken;
- Twee geregistreerde kunstwerken in de nissen aan de buitenzijde van de Verweyhal zullen in eigendom blijven van de gemeente Haarlem;
- Partijen staken lopende rechtszaken en geven finale kwijting over en weer.

4.3.3. Geheimhouding

Het is noodzakelijk (gedeeltelijke) geheimhouding op te leggen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente in de zin van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b Woo, en ter bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens in de zin van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f Woo.

De gedeeltelijke geheimhoudingsplicht op de taxatierapporten (bijlage 1 en 2) blijft voor onbepaalde tijd van kracht. Door twee onafhankelijke deskundige taxateurs is aangegeven hoe de marktwaarde tot stand is gekomen en met de daaraan gekoppelde financiële gegevens waardoor geïnteresseerde (markt)partijen voorinformatie kunnen vinden.

Daarnaast worden er in deze bijlagen referentieobjecten genoemd om tot vergelijking te komen voor de bepaling van de marktwaarde. Deze referentieobjecten vallen onder de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegevens in de zin van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f Woo. . Deze informatie geeft inzicht in de strategie en de werkwijze van berekeningen. Het is niet toegestaan het taxatierapport te delen met derden.

De gedeeltelijke geheimhouding ten aanzien van de Financiële informatie (bijlage 3) en volledige geheimhouding van de Head of Terms (bijlage 4) is gewenst omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. De geheimhouding ten aanzien van deze bijlagen wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers en de gunning van de uit te voeren werkzaamheden.

6. Bijlagen

1. Taxatierapport 1 (ged. geheim)
2. Taxatierapport 2 (ged. geheim)
3. Financiële informatie (ged. geheim)
4. Head of Terms (geheim)