



Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Rijksstraatweg 374
BBV nr: 2014/364095

1. Inleiding

Het voormalig schoolgebouw gelegen aan de Rijksstraatweg 374 staat inmiddels al enige tijd leeg.

De laatste huurder, de Emmaschool, is vertrokken naar een nieuwbouwlocatie. Er is door de betrokken beleidsafdelingen vastgesteld dat het onderhavige pand aan de Rijksstraatweg niet meer geschikt is als huisvesting voor basisonderwijs. Ook voor andere maatschappelijke doelstellingen is het pand niet benodigd. Hiermee is het pand niet langer te kwalificeren als strategisch vastgoed en kon het worden verkocht.

De verkoop heeft via de markt plaatsgehad. Allereerst is het pand door een gecertificeerde taxateur gewaardeerd. Op basis van deze waardering heeft de gemeente een NVM makelaar (Appel en Fris) ingeschakeld om het pand op de markt aan te bieden, bezichtigingen te organiseren en de verkoop te begeleiden. Dit traject is gestart in 1^e kwartaal 2014.

De verkoopstrategie heeft geresulteerd in diverse bezichtigingen en een zestal biedingen. Met de hoogste bieder 'DMV Vastgoed samen met Henro Vinkeveen Projectontwikkeling BV' zijn onderhandelingen gevoerd. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de koopsom, zijnde € 540.000 kosten koper en de bijbehorende voorwaarden.

2. Besluitpunten college

1. Het college heeft het voornemen te besluiten tot gunning en verkoop van het pand met grond gelegen aan de Rijksstraatweg 374 te verkopen aan 'DMV Vastgoed BV & Henro Vinkeveen Projectontwikkeling & Advies BV' voor de koopsom van € 540.000 kosten koper, onder voorbehoud dat de zienswijze van de gemeenteraad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. De netto opbrengst van deze verkoop van € 392.755 (verkoopprijs € 540.000 minus de boekwaarde € 134.914 minus de verkoopkosten € 12.331) wordt toegevoegd aan de reserve vastgoed. De financiële consequenties worden in de derde bestuursrapportage 2014 verwerkt.
3. Het college verzoekt de gemeenteraad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit.
4. Het college zendt het voorgenomen besluit aan de gemeenteraad nadat de commissie Ontwikkeling hier een advies over heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van het pand met grond aan de Rijksstraatweg 374 in huidige staat met verder toebehoren, waarvan de meeropbrengst wordt toegevoegd aan de reserve vastgoed.

4. Argumenten

Niet meer geschikt voor onderwijs

Het pand Rijksstraatweg 374 is niet meer geschikt voor het geven van onderwijs. De lokalen voldoen niet meer aan de huidige maatvoering en daarnaast heeft het pand te veel achterstallig onderhoud opdat het in gereedheid brengen ten behoeve van onderwijs veel

kosten met zich meebrengt. Het aantal leerlingen in de wijk kan binnen de bestaande scholen worden opgevangen.

Niet geschikt bevonden voor andere beleidsdoeleinden

Aan de beleidsafdelingen is voorgelegd of dit pand nuttig kan zijn voor beleidsdoeleinden. Dit is niet het geval Het pand niet langer strategisch is voor de gemeente.

Kosten onderhoud en exploitatie

Het pand aan de Rijksweg 374 dient ondanks dat het niet in gebruik is onderhouden te worden, ook is de boekwaarde nog niet afgeschreven, waardoor de jaarlijkse exploitatielast relatief hoog is. De Huurbaten waren minimaal om reden van tijdelijk gebruik en anti-kraak. Tevens betekent verkoop dat achterstallig onderhoud niet behoeft te worden ingelopen.

Verkoop “as is”

Met de koper is een verkoop “as is” overeengekomen. Dit betekent dat het pand in de huidige staat, zonder evt. garanties van verkoper zal worden overgedragen. Met koper is ook gesproken over een mogelijke levering bij een definitieve omgevingsvergunning (bestemming wonen). Hiervoor is door koper in eerste instantie een plan uitgewerkt. Op basis van dit plan is door beide partijen geconstateerd dat mede gelet op de (gemeentelijke) monumentale status en wensen m.b.t. parkeren, de gepresenteerde plannen moeilijk realiseerbaar zouden zijn. Gelet op deze risico's is ingezet op een verkoop in de huidige staat, waarbij voortzetting van het maatschappelijk gebruik uitgangspunt blijft.

Geen ontbindende voorwaarden

Alle biedingen werden gedaan onder voorbehoud van financiering en/of een onherroepelijke omgevingsvergunning. Met koper (hoogste bieder) zijn onderhandelingen gevoerd over de verkoop. Na de eerste bieding is het verzocht hoger te bieden. De onderhandelingen hebben geresulteerd in een eindbod van € 540.000 kosten koper. Door de koper zijn geen ontbindende voorwaarden opgenomen. Vanuit de verkoper is wel een anti-speculatiebeding bedongen.

5. Kanttekeningen

Verkoopprijs lager dan de getaxeerde waarde

Het overeengekomen bedrag is lager dan de getaxeerde waarde. De afwijking is echter minder dan 10% en tevens verdedigbaar gelet op de door de taxateur conservatief geschatte renovatiekosten. Hogere renovatiekosten leiden tot een lagere prijs. De prijs is echter hoger dan het 1^e initiële bod op basis van de huidige bestemming en hoger dan de andere biedingen, waarbij meerdere ontbindende voorwaarden golden. Het behaalde resultaat is gezien de markt en de ontwikkelrisico's daarbij voor koper verdedigbaar.

Besluitvorming en levering in 2014 noodzakelijk

Het bod is gedaan met ontbindende voorwaarde dat in 2014 wordt overgedragen. De transactie is niet afhankelijk van een omgevingsvergunning of het verkrijgen van een financiering. Het pand wordt verkocht in de huidige staat.

Herontwikkeling op termijn

De koper kan een aanvraag doen tot herbestemming naar wonen. Met een woonbestemming kan de onderliggende waarde uiteindelijk hoger zijn. Ook is overwogen om als verkoper de bestemming te wijzigen. Zoals eerder gesteld was de mogelijke meeropbrengst waarschijnlijk gering. Ook betekende deze werkwijze inzet en kosten en een verlenging van de negatieve exploitatie.

Financiën

- Op basis van een taxatie door een erkend taxateur (marktwaaarde € 575.000) is het pand met een vraagprijs van € 675.000 in het eerste kwartaal van 2014 via een makelaar op de markt gezet;
- Het pand is verkocht voor € 540.000;
- De WOZ waarde per 1 januari 2014 bedraagt € 352.000;
- De boekwaarde bedraagt € 134.914;
- De verkoopkosten alsmede de kosten van het bodemonderzoek en taxatie bedragen € 12.331;
- De kosten GWL, OZB en overige heffingen zijn minimaal en hebben derhalve geen consequenties;
- De netto opbrengst van € 392.755 wordt toegevoegd aan de reserve vastgoed.

7. Uitvoering

Koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd. Na een positief besluit zal de notariële afhandeling z.s.m. plaatsvinden.

8. Bijlagen

- A. Koopovereenkomst
- B. Verkooptekening 14394

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester