

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:	DJ-983254
Naam opsteller voorstel	: Nicole Beelen (0495-575543)	Zaaknummer:	983251
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Verkoop appartementen Beekstraat 18, 22, 24 en 26.

Voorstel

In te stemmen met de verkoop van de onroerende zaken gelegen aan Beekstraat 18, 22, 24 en 26 aan kopers, tegen een verkoopprijs van € 107.500,-- per appartement.

Inleiding

In het verleden is de gemeente gestart met de aankoop van appartementen in de Beekstraat. Deze lagen in het plangebied Beekstraatkwartier en werden daarom strategisch aangekocht. De ontwikkelplannen van dit gebied zijn uitgesteld en uiteindelijk is ook vastgesteld dat deze appartementen hier niet meer bij betrokken gaan worden. Aangezien de verhuur van appartementen niet tot de kerntaken van de gemeente behoort, wordt daarom voorgesteld deze te verkopen.

Beoogd effect/doel

Verkoop van de appartementen gelegen aan de Beekstraat 18, 22, 24 en 26 tegen een zo'n hoog mogelijke verkoopprijs.

Argumenten

Terugbrengen gemeentelijk vastgoed tot de kernportefeuille.

De verkoop van de appartementen past binnen de lijn die de gemeente voert om haar eigendommen terug te brengen tot de kernportefeuille.

Reguliere inschrijfprocedure eerder mislukt.

Na de aankoop van de appartementen zijn deze in eerste instantie onder de Leegstandswet verhuurd. Hierdoor is de huur ook laag gesteld. In 2015 is geprobeerd om alle appartementen via een inschrijfprocedure te verkopen. Dit leverde echter geen passende aanbieding, waardoor de verkoop destijds uiteindelijk niet is gegund. Na de inschrijfprocedure is een aantal keren geprobeerd om de appartementen regulier te koop aan te bieden, zowel als totaal alsook individueel. Hoewel er vaker partijen interesse toonden, vielen de uiteindelijke biedingen tegen.

Weert, 17 maart 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 28 april 2020

Nummer: 5

De secretaris,

Geen actieve verkoop.

De afgelopen jaren is ervoor gekozen om de appartementen niet meer actief in de verkoop aan te bieden. De appartementen worden verhuurd. Bij huurbeëindiging werd een appartement gedurende een periode van zes maanden te koop aangeboden aan particuliere kopers. Als dit niet tot verkoop leidde, dan werd het appartement opnieuw verhuurd voor een periode van twee jaren.

Hoewel de appartementen niet meer actief te koop werden aangeboden, werd bij getoonde interesse door beleggers wel het gesprek aangegaan. Op deze manier zijn de afgelopen twee jaar vijf appartementen verkocht. Op dit moment heeft de gemeente nog vier appartementen in haar bezit.

Huidig bod voor resterende appartementen

Eind 2019 heeft een lokale makelaar aangeboden om ten behoeve van de appartementen te bemiddelen. Dit omdat hij meerdere kandidaten kende met mogelijke interesse in de woningen. Uiteindelijk is uit deze bemiddeling een maximaal bod gekomen voor de vier resterende appartementen van € 107.500,-- per appartement (totaal € 430.000,--). De taxatiewaarde van deze appartementen bedraagt in totaal € 431.000,--.

De bieding is marginaal lager dan de taxatiewaarde. Hier staat tegenover dat alle appartementen worden verkocht. De komende jaren zijn extra investeringen nodig om de panden te laten voldoen aan alle eisen (asbest en onderhoud). Hoewel de gemeente deelneemt in de Vereniging van Eigenaren, is zij ook zelf verantwoordelijk voor een deel van het onderhoud (binnenzijde appartement). Deze noodzakelijke uitgaven worden bij verkoop voor de appartementen bespaard.

Kanttekeningen en risico's

Terug in actieve verkoop tegen hogere verkoopprijs

De kandidaten kopen de appartementen als belegging. Aangezien het beleggers betreft, is het mogelijk dat zij de appartementen op een latere datum verkopen tegen een hogere prijs.

De kandidaten zijn beleggers. Zij hebben daarmee een commercieel netwerk en zijn ook bereid om financiële risico's te nemen. De gemeente daarentegen verkoopt de appartementen omdat het bod acceptabel is en de appartementen niet tot haar kernportefeuille behoren. Om te voorkomen dat de lasten ook in de toekomst op de gemeente blijven drukken, is de verkoop binnen de gestelde voorwaarden verantwoord.

De appartementen worden op dit moment verhuurd tegen een relatief lage huur. De huurders genieten huurbescherming en de verkoop breekt geen huur. Daarbij zijn de appartementen ook klein en vergt het onderhoud steeds meer aandacht.

Dit maakt het lastig om een belegger te vinden die aan de vraagprijs wil voldoen. Indien wordt besloten om de appartementen niet te verkopen, zal de gemeentelijke rol in de verhuur voor langere tijd blijven voortgaan. Ook het toekomstige eigenaarsonderhoud zal dan voor rekening van de gemeente zijn.

Een gedeelte van de appartementen wordt niet verkocht

Twee van de vier biedingen zijn onder voorbehoud van financiering. Dit betekent dat het risico aanwezig is dat nog steeds één of twee kandidaten uiteindelijk niet de middelen hebben om de verkoop te financieren.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bod voor de appartementen is € 107.500,-- per appartement (totaal € 430.000,--). De boekwaarde van de appartementen bedraagt in totaal € 391.510,--. Het netto verkoopresultaat bedraagt daarmee € 38.490,--. De appartementen Beekstraat 18, 22, 24

en 26 kennen een jaarlijkse positieve exploitatie van € 20.570,--. Dekking vindt plaats binnen de budgetten vastgoed. De financiële gevolgen worden bij de eerstvolgende tussenrapportage verwerkt.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing

Communicatie/participatie

Na besluit door uw college worden de biedende partijen ingelicht over uw besluit. De gemeenteraad wordt middels de TILS-lijst geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

- L. Korten, afdeling Ruimte & Economie
- E. Salman, afdeling Financiën & Control
- H. Creemers, afdeling Ruimte & Economie
- J. Westenberg, afdeling Ruimte & Economie

Extern:

- B. Verheul, Witte en Verheul makelaars
- J. Houben, MHK Notarissen
- M. Kirkels, Hermans Bedrijfsmakelaars

Bijlagen:

Openbaar

Koopovereenkomsten appartementen Beekstraat

Niet openbaar

Taxatierapport appartementen Beekstraat

