



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Verkoop pand Cortenstraat 8

1. Aanleiding.

Op 28 mei 2013 heeft uw college het principebesluit genomen het object Cortenstraat 8 openbaar middels inschrijving te gaan verkopen. Eén van de beslispunten was de verkoop verder uit te werken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college.

Het pand was middels inschakeling van JRM Makelaardij te Maastricht, openbaar middels inschrijving (met recht van gunning) te koop aangeboden. Op 1 oktober 2013 was slechts één bieding binnengekomen, die in het bijzijn van de gegadigde, door notaris Van Gent van AchtenvanGent Notarissen geopend was. Besloten was dit (te lage) enige bod van € 307.855,-- niet te accepteren en derhalve niet tot gunning over te gaan. Dit vanwege het grote verschil tussen het bedrag van de bieding en de toen geschatte waarde. Men verwachtte een hogere opbrengst te kunnen genereren.

Vervolgens is het pand opnieuw middels een openbare verkoop te koop aangeboden, ditmaal zonder inschrijving en het eenmalig uitbrengen van biedingen bij de notaris. Hiervoor is Van de Laar Makelaars benaderd. Er zijn een drietal advertenties geplaatst.

De makelaar geeft aan, dat er diverse bezichtigingen zijn geweest, doch de interesse van uit de markt valt uiteindelijk tegen. De procedure heeft nu geresulteerd in een principe overeenstemming met een koper voor € 320.000,-- k.k. (ca. € 12.000,-- hoger dan het enig uitgebrachte bod op 1 oktober 2013).

De makelaar heeft voor de verkoop in november 2013 een waarde inschatting afgegeven van ongeveer € 350.000,--. Het bod van de koper ligt lager dan deze inschatting. Echter de marktomstandigheden zijn nog steeds niet gunstig te noemen. Dit leidt tot geringe interesse en terughoudendheid bij geïnteresseerde partijen. Daarnaast is het bod van de koper o.a. gebaseerd op de huidige staat van het pand, de verouderde c.v. ketel en boiler en het te verwachte rendement. Naar de mening van de makelaar is het gedane bod een goed bod en naar verwachting het hoogst haalbare, gelet op de zeer matige getoonde interesse vanuit de markt.

Het in eigendom behouden (lees: voort exploiteren) van het pand levert niet meer profijt op ten opzichte van verkoop, met name met betrekking tot de begane grond, dat als incurant is te bestempelen.



Daarom wordt voorgesteld:

1. Akkoord te gaan met de definitieve verkoop van het pand Cortenstraat 8 voor € 320.000,-- kosten koper;
2. Akkoord te gaan met de bijgesloten concept koopovereenkomst;
3. De netto-verkoopopbrengst conform vigerend beleid ten gunste te laten komen van de portefeuille Bebouwd onroerend goed.

2. Relatie met bestaand beleid.

Op 24 april 2012 is door de gemeenteraad de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Daarin is opgenomen, dat zodra er een vastgoedobject vrijkomt en indien er een structureel verlies is, een afweging wordt gemaakt tussen behoud en afstoten. Indien een vastgoedobject in het verleden is verworven met een bepaald doel, en dit doel niet meer aan de orde is, zullen deze vastgoedobjecten in de markt gezet worden.

In dit geval is het object Cortenstraat 8 door de gemeente aangekocht in 1997 ten behoeve van uitbreiding van de huisvesting van het Europees Instituut voor Bestuurskunde (EIPA) en is vervolgens verhuurd geweest aan EIPA. De verhuring is beëindigd, op verzoek van EIPA, per 1 juni 2013 en staat sindsdien leeg. Hierdoor is het pand vrij van huur gekomen en middels de collegenota principebesluit verkoop Cortenstraat 8 is besloten het pand openbaar te verkopen.

Conform het vigerend verkoopbeleid wordt een verhuurd object normaliter eerst aan de zittende huurder aangeboden. Dat is in dit geval niet aan de orde.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Niet van toepassing.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

De uitkomsten van het asbestinventarisatieonderzoek zijn gecommuniceerd met de koper. De geconstateerde asbest zal nog door de gemeente verwijderd worden.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën



Deze paragraaf is verder toegelicht in een aparte vertrouwelijke bijlage.

10. Voorstel.

Voorgesteld wordt:

1. Akkoord te gaan met de definitieve verkoop van het pand Cortenstraat 8 voor € 320.000,-- kosten koper;
2. Akkoord te gaan met de bijgesloten concept koopovereenkomst;
3. De netto-verkoopopbrengst conform vigerend beleid ten gunste te laten komen van de portefeuille Bebouwd onroerend goed.

11. Vervolg / Planning.

Indien uw college akkoord is met bijgevoegde koopovereenkomst zal zo spoedig mogelijk de feitelijke en juridische overdracht plaatsvinden.

Collegenota