



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is overeenstemming met wethouder Aarts (PO 24 november 2014)

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Verkoop Bosscherweg 27, 29A en 29B

1. Aanleiding.

De gemeentelijke panden Bosscherweg 27, 29A en 29B zijn sinds 2009 te koop via GNM Makelaardij. De panden zijn respectievelijk in 2001 en in 2005 aangekocht in het kader van integrale veiligheid/leefbaarheid Boschpoort (w.o. spreidingsplan coffeeshops). Betreffende panden bevinden zich op enige afstand van de wijk Boschpoort (toegangsweg tussen Smeermaas (B) en binnenstad). op de De bestemming van de panden is na aankoop, als gevolg van de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier, door de gemeente gewijzigd in "woondoeleinden" waardoor bedrijfsmatig gebruik van de achterliggende bijgebouwen, loods en terreinen van de objecten niet meer mogelijk is.

Vanwege het bijna 5 jaar lang uitblijven van biedingen is in januari 2014 ertoe overgegaan voornoemde panden via een openbare inschrijving, zowel separaat als gezamenlijk, te koop aan te bieden.

Op 17 november 2014 is één bieding binnengekomen bij notaris Achten van Achten en Van Gent Notarissen. Dit heeft geresulteerd in een bieding door Koning Mijdrecht Beheer B.V. van € 380.000,00 voor beide objecten.

Gelet op de vooraf bepaalde richtprijs voor beide panden samen, € 450.000,00, kan gesteld worden dat de bieding van € 380.000,00 welke een onvoorwaardelijke bieding is, in de huidige marktsituatie als goed kan worden gekwalificeerd.

De panden zijn jarenlang beheerd middels leegstandbeheer/antikraak. De beheerskosten (energiekosten, verzekering, OZB/Waterschaplasten, onderhoud) bedragen momenteel globaal € 20.000,00 per jaar.

Het naastgelegen (aanvankelijk bijbehorend) weiland ter grootte van plm. 9.000 m² (aangekocht samen met Bosscherweg 29 A) maakt geen deel uit van de huidige verkoop. Voor dit perceel wordt momenteel een initiatief ontwikkeld voor vestiging van een camperplaats door Camperplaats Nederland.



2. Relatie met bestaand beleid.

Grond en vastgoedbeleid

Met het vaststellen van de Kadernota Grond en Vastgoedbeleid (cor. Nr. 2012-11624) op 24 april 2012 heeft de gemeenteraad bepaald dat vastgoedobjecten, die in het verleden zijn verworven met een specifiek (huis-) vestingsdoel en niet langer benodigd zijn voor dit doel, in de markt worden geplaatst.

Voor verkoop van vastgoedobjecten gelden daarbij de volgende beleidsuitgangspunten: in de financiële verordening is geregeld dat de raad vooraf geconsulteerd moet worden bij verkopen van onroerend goed. Uitgezonderd van deze regel is de verkoop van onroerend goed dat deel uitmaakt van een door de raad vastgestelde grondexploitatie en een marktconforme verkoop van vastgoed lager of gelijk aan € 1.000.000,00. De marktprijs van de panden Boscherweg 27 en 29A en B liggen gezamenlijk onder dit genoemd drempelbedrag.

De panden Bosscherweg 27 en 29 A en B betreffen geen strategisch bezit van de gemeente. Het opheffen van de bedrijfsbestemming van de gebouwen waardoor bedrijfsmatige exploitatie niet meer mogelijk is, betekent dat de panden in de markt gezet kunnen worden met een woonfunctie.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Niet van toepassing

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Het inschakelen van de verkopend makelaar en notaris hebben conform de aanbestedingsregels van de gemeente plaatsgevonden.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing

9. Financiën

In de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is aangegeven dat het de opgave is het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen. Middels verkoop wordt beoogd dit doel te bereiken. Voorgesteld wordt de verkoopopbrengst van € 380.000,00 (onder aftrek van verkoopkosten, makelaarscourtage en notariskosten, welke geraamd is op € 10.000,00, ten gunste te laten komen van de boekwaarde (panden) Bosscherweg 27, 29 A en B binnen de portefeuille Bebouwd Onroerend Goed welke momenteel € 359.839,00 bedraagt. Dit betekent dat



een positief verkoopresultaat gerealiseerd wordt van ongeveer € 10.000,00. De panden maken geen deel uit van het actieplan verkoop woningen waardoor het positieve verkoopresultaat ten gunste zal komen van de portefeuille Bebouw Onroerend Goed (BOG) om zodoende het negatieve exploitatieresultaat terug te kunnen dringen.

Door verkoop van de woningen vóór 1 januari 2015 ontstaat een besparing van de kapitaallasten van ongeveer € 53.000,00. Daarnaast zijn er geen beheerskosten meer voor de objecten welke momenteel jaarlijks globaal € 20.000,00 (energiekosten, verzekering, OZB/Waterschapslasten, onderhoud) bedragen. Beide voordelen komen ten gunste van de exploitatie Bebouwd Vastgoed.

10. Voorstel.

1. Akkoord te gaan met de verkoop van de woningen Bosscherweg 27, 29A en 29B voor € 380.000,00 k.k.;
2. Akkoord te gaan met bijgevoegde akte van gunning;
3. Na aftrek van de gemaakte kosten, de netto verkoopopbrengst in mindering brengen op de boekwaarde (panden) Bosscherweg 27-29A/B en het te verwachten positieve resultaat ten gunste te brengen van de portefeuille Bebouwd Onroerend Goed.

11. Vervolg / Planning.

Bij akkoord, notariële levering 19 december 2014.