



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
Economie
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met weth. Aarts op 27 mei 2015

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Verkoop pand Grote Gracht 85.

1. Aanleiding.

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten geen bedenkingen te hebben tegen het principe tot verkoop van het kantoorpand gelegen Grote Gracht 85 (zie bijlage Raadsbesluit d.d. 26 juni 2012). De huidige huurder United Nations University –Merit (UNU-Merit) (ook gehuisvest in het t/m 2017 gehuurde naastgelegen pand Keizer Karelplein 19) zal per 1 september 2015 het pand Boschstraat 24 gaan betrekken dat door de WOM Belvedere op dit moment wordt verbouwd.

Na een uitgebreide onafhankelijke taxatie van het pand en een langdurige periode van onduidelijkheid of de verhuur van het pand Keizer Karelplein 19 bij de verkoop betrokken diende te worden, waardoor er al dan niet Europees aanbesteed diende te worden is in 2014 gestart met de voorbereidingen van de openbare verkoopprocedure door Boek & Offermans Makelaars te Maastricht (organiseren kijkdagen, begeleiden verkoop) in samenwerking met Achten en van Gent Notarissen te Maastricht (formele vastlegging uitgebrachte biedingen, passeren akte).

Op 31 oktober 2014 werden door de voornoemde notaris de enveloppen met de inschrijvingsbiljetten geopend, waarbij de 3 kandidaten een bieding hebben uitgebracht (zie vertrouwelijke bijlage Proces verbaal biedingen). Gelet op het grote verschil tussen de taxatie uit 2012, en de hoogste uitgebrachte geldige bieding werd niet tot gunning overgegaan en is een 1 op 1 verkoopprocedure opgestart.

Dit heeft er toe geleid, dat Leyar B.V. gevestigd te Maastricht een bod heeft gedaan van € 1.150.000,-. Dit bod ligt weliswaar onder de getaxeerde verkoopwaarde; echter gelet op de huidige markt is dit bod acceptabel en klaarblijkelijk het maximaal haalbare. Het voorstel is derhalve om het pand aan Leyar B.V. te verkopen. De verkoop zal vervolgens in een notariële akte worden vastgelegd, die uiterlijk 1 december 2015 dient te passeren. Leyar B.V. wenst het pand te herontwikkelen naar studentenhuysvesting en zal hiervoor een vergunning indienen.

2. Relatie met bestaand beleid.

In de op 24 april 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, is opgenomen dat zodra er een vastgoedobject vrijkomt een afweging zal worden gemaakt tussen behouden of afstoten. Indien het vastgoedobject is verworven met een bepaald doel, en dit doel niet meer aan de orde is, zullen deze vastgoedobjecten in de markt worden gezet. Het huidige verkoopbeleid bepaalt dat een verkoop in eerste instantie plaats vindt aan de zittende huurder.



Bij verkoop aan een huurder wordt het te verkopen vastgoedobject getaxeerd, in principe op basis van de vrije verkoopwaarde en rekening houdende met de specifieke (huur) situatie. Is verkoop aan een huurder niet mogelijk (of wenselijk) dan geschiedt een verkoop openbaar, door middel van een (openbare) inschrijving waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een bod uit te brengen. Aangezien het pand niet langer benodigd is voor gemeentelijke beleidsdoeleinden, en ingeval van aanhouden voor verhuur bovendien in de huidige markt rekening moet worden gehouden met een langdurige periode van leegstand en er zich overigens reeds kandidaten voor aankoop van het pand hebben gemeld, is het pand in de verkoop gebracht.

Verkoop van een dergelijk "leeg" pand (de huidige huurder, UNU Merit, zal per 1 september 2015 zijn intrek nemen in het pand Boschstraat 24) geschiedt in principe altijd openbaar. Op die manier wordt er in principe niemand op voorhand uitgesloten en een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst gegenereerd.

Het pand Grote gracht 85 is middels tussenkomst/bemiddeling van Boek & Offermans Makelaars, alsmede via het plaatsen van advertenties te koop aangeboden. Tevens zijn er bezichtigingmomenten georganiseerd. Gegadigden zijn in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen. In principe zou worden verkocht aan de hoogste bidder, onder voorwaarde dat deze zou voldoen aan alle gestelde eisen. De bieding diende schriftelijk te worden ingediend bij Achten en van Gent Notarissen, welke de gesloten enveloppen op 31 oktober 2014 heeft geopend en de biedingen openbaar heeft maakt. Alle bidders waren uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn. 3 bidders hebben hier gebruik van gemaakt. Notaris van Gent heeft hiervan een proces-verbaal opgesteld, welke we als bijlage Proces verbaal biedingen hebben toegevoegd.

Gelet op het grote verschil tussen de taxatie uit 2012, waarbij de marktwaarde in de huidige staat gewaardeerd werd op € 1.250.000,-- en de hoogste uitgebrachte geldige bieding werd niet tot gunning overgegaan en werd besloten een 1 op 1 verkoopprocedure te starten.

Met Boek & Offermans Makelaars werd overeengekomen, dat zij tegen gelijklopende voorwaarden ook deze verkoopprocedure ter hand zouden nemen. Dit heeft ertoe geleid, dat Leyar B.V. een bod heeft gedaan van € 1.150.000,--. Dit bod ligt weliswaar onder de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde; echter gelet op de huidige markt is dit bod acceptabel te noemen en klaarblijkelijk het maximaal haalbare. Ons voorstel is derhalve om het pand aan Leyar B.V. te verkopen. De verkoop zal vervolgens in een notariële akte worden vastgelegd, die uiterlijk 1 december 2015 dient te passeren.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Het gewenst beleid is gericht op het terugdringen van het tekort op de exploitatie bebouwd onroerend goed.

4. Personeel & Organisatie.

n.v.t.



5. Informatie en automatisering.

n.v.t.

6. Aanbestedingen.

De inschakeling van Boek & Offermans Makelaars heeft plaatsgevonden tegen de daarvoor geldende en gebruikelijke tarieven en onder de aanbestedingsregels van de gemeente Maastricht.

7. Beheersparagraaf IBOR.

n.v.t.

8. 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. Het pand kent een hoge boekwaarde. Door het pand opvolgend aan vertrek van UNU-Merit te verkopen worden de leegstandskosten tot een minimum beperkt. De verkoop zal eenmalig een positieve bijdrage leveren aan het exploitatieresultaat vanwege het positieve verkoopresultaat.

Het pand Keizer Karelplein 19 is gehuurd ten behoeve van UNU-Merit en kent nog een lopende overeenkomst t/m 1 december 2017. In het raadsstuk in 2012 was voorgesteld om bij de overname van Grote Gracht 85 de inhuurneming van Keizer Karelplein 19 als voorwaarde te stellen bij de verkoop. Uit overleg met de taxateur en Inkoop en Aanbesteding (afgestemd en akkoord bevonden) is gebleken dat een dergelijke voorwaarde zou leiden tot een Europese aanbesteding en een dermate negatief effect zou hebben op de verkoopwaarde dat besloten is om dit te splitsen. Dit betekent dat het vertrek van UNU-Merit wel voorlopige leegstandskosten in de vorm van doorlopende huurkosten voor het Keizer Karelplein 19 met zich mee zal brengen (d.w.z. tot uiterlijk 1 december 2017 of zoveel eerder als een nieuwe huurder zijn intrek in nr. 19 heeft genomen.) Deze leegstandskosten zullen gedekt worden uit het positieve verkoopresultaat van Grote Gracht 85. Met de huidige eigenaar lopen gesprekken over gezamenlijke inzet van een makelaar voor verhuur van het pand. Het uiteindelijke resultaat zal, na aftrek van verkoopkosten en kosten voor splitsing van het pand van Keizer Karelplein 19 en Grote Gracht 85 ten gunste worden gebracht van de vastgoedportefeuille.

Zie de vertrouwelijke financiële bijlage voor verdere toelichting.

9. Voorstel.

Uw college wordt voorgesteld om:

1. Te besluiten tot de definitieve verkoop van het pand Grote Gracht 85 aan Leyar B.V.;
2. Akkoord te gaan met bijgevoegde koopovereenkomst;



3. Na aftrek van de gemaakte kosten, de netto verkoopopbrengst in mindering te brengen op de boekwaarde Grote Gracht 85 en het te verwachten positief resultaat ten gunste van de vastgoedportefeuille te brengen.

10. Vervolg / Planning.

Indien uw college akkoord gaat met de verkoop aan Leyar B.V., zal de akte uiterlijk 1 december 2015 bij Achten en van Gent Notarissen passeren.

Collegenota