



Samenvatting

Het College heeft besloten Bogaardenstraat 40B openbaar te koop aan te bieden. Omdat Stichting Filmtheater Lumiere is verhuisd naar de nieuwe locatie, Bassin 88, is het pand Bogaardenstraat 40B per 1 oktober 2016 vrij van huur.

Vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt is er geen noodzaak het pand langer in eigendom te houden. Daarom zal het pand te koop aangeboden worden.

Beslispunten

1. Instemmen met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Bogaardenstraat 40B;
2. Het pand openbaar te koop aanbieden middels het inschakelen van een makelaarskantoor en het online adverteren via social media en via plaatselijke advertenties;
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voorleggen aan uw college.

Besluit Burgemeester en Wethouders 31 januari 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Stichting Filmtheater Lumiere is verhuisd naar de nieuwe locatie, Bassin 88.

Het pand Bogaardenstraat 40B is daarom per 1 oktober 2016 vrij van huur. Het object heeft een monumentale status. Het kloosterdeel heeft de status van een gemeentelijk monument en de kapel heeft de status van een rijksmonument.

Zowel de buitenzijde als de binnenzijde van het pand verkeren in redelijke staat van onderhoud.

De verhuurbaarheid van het pand is matig te noemen vanwege de indeling van het pand (kantoorruimten, filmzalen, horeca gelegenheid) en de specifieke structuur en maatvoering van de filmzalen.

Het pand heeft vanaf maart 2016 op de website van de gemeentelijke vastgoedmakelaar gestaan. Gelet op het ontbreken van gegadigde huurders, is de verwachting dat het object niet binnen afzienbare termijn verhuurd kan worden. In dat geval moet rekening gehouden worden met een aanzienlijke periode van leegstand.

Ten aanzien van verkoop is de courantheid van het pand redelijk te noemen vanwege de monumentale status. Vanuit de markt is bepaalde vraag naar monumentale objecten in de binnenstad. Er zijn reeds geïnteresseerde partijen voor koop van het pand. De verwachting is daarom, dat het pand redelijk snel verkocht kan worden.

Het pand dient geen huisvestingsdoel of beleidsdoel meer en vanuit strategisch oogpunt zijn er geen redenen het pand langer in eigendom te behouden. Conform de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is daarom verkoop aan de orde.

Context

Bij verkoop van een pand in verhuurde staat is het gebruikelijk dat het pand allereerst aan de zittende huurder te koop worden aangeboden.

Bij verkoop van een leeg en vrij gekomen pand zal dit openbaar geschieden. Op die manier wordt een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst gegenereerd en wordt niemand op voorhand uitgesloten. Het pand zal via tussenkomst van een makelaarskantoor en via het plaatsen van advertenties en via social media te koop worden aangeboden.



De bestemming van het pand is “maatschappelijk”. De regels van het bestemmingsplan zijn ruim, zoals o.a.:

- maatschappelijke voorzieningen. Hieronder wordt verstaan: educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen t.b.v. openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur, artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen)
- aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2,
- aan maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte detailhandel,
- wonen met zorg.

Op basis van een eenvoudige herbestemmingscan met de betrokken disciplines heeft een sessie plaatsgevonden om denkrichtingen te verkrijgen over de mogelijkheden die het pand qua bestemming biedt. Men heeft gekeken naar de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan en naar de mogelijkheden op basis van een afwijking van het bestemmingsplan (studentenwoningen, horeca, hotel, kantoren).

2. Gewenste situatie

Omdat vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt geen reden is het pand langer in eigendom te behouden, ligt verkoop voor de hand.

Het pand zal verkocht worden via een nog nader aan te wijzen makelaar. Het pand is getaxeerd door Beckers & Spauwen en Van de Laar Makelaars.

3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

4. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

5. Personeel en organisatie

Niet van toepassing



6. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

7. Financiën

-

8. Aanbestedingen

Niet van toepassing

9. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

10. Voorstel

1. Instemmen met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Bogaardenstraat 40B;
2. Het pand openbaar te koop aanbieden middels het inschakelen van een makelaarskantoor en het online adverteren via social media en via plaatselijke advertenties;
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voorleggen aan uw college.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel zal de verkoopprocedure worden opgestart door een nog nader aan te wijzen makelaar.

Na overeenstemming met een gegadigde zal een (voorlopige) koopovereenkomst worden opgesteld en door partijen ondertekend (uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door uw college), welke overeenkomst ter definitieve goedkeuring aan uw college zal worden voorgelegd.