

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

voorlopige gunning Oerdijk 91 / Baarler Marsweg 7

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001388	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	22-06-2021
Datum	25-05-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	22-06-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager Vastgoed	16-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	17-06-2021
Wethouder	16-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	16-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

overzicht met inschrijvers en de daarbij behorende bijlagen (vertrouwelijk)

B & W d.d.: 22-06-2021

Besloten wordt:

- 1 Te kiezen voor opbrengstmaximalisatie en voorlopig te gunnen aan: - van de woning Oerdijk 91 met bijgebouwen, erf, ondergrond en tuin, kadastraal bekend gemeente Diepeveen, sectie E, nummer 4031 ter grootte van 3103 m2 aan inschrijver 6; - van de woning Baarler Marsweg 7 met bijgebouwen, erf, ondergrond en tuin, kadastraal bekend gemeente Diepeveen, sectie E, nummer 3989 ter grootte van 2.700 m2 aan inschrijver 2;
- 2 Alle inschrijvers te informeren over het voorgenomen besluit;
- 3 De nota en het besluit openbaar te maken, maar niet de ingekomen biedingen met de daarbij behorende bijlagen en eerst nadat betrokkenen zijn geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
alle bijlagen bij deze nota (vertrouwelijk in het kader van AVG)
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In de Begroting 2014 is besloten om alle agrarische gronden en panden buiten de bebouwde kom ten noorden van Schalkhaar en in Deventer Noord Oost te verkopen in een periode van 6 jaar.

De panden Oerdijk 91 en Baarler Marsweg 7 maken deel uit van nog te verkopen panden in Deventer Noordoost (DNO). Beide panden zijn verhuurd en huurders hebben huurbescherming. Conform het bepaalde in de Kadernota Vastgoed zijn beiden panden in eerste instantie aangeboden aan de huidige huurders. Er is echter met hen geen wilsovereenstemming bereikt. Derhalve is onlangs de openbare verkoopprocedure voor beide panden opgestart. Dat wil zeggen dat deze panden worden verkocht onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

Een dergelijke verkoop heeft in Deventer niet eerder plaatsgevonden. De gemeente Deventer heeft nog meer panden in de portefeuille die op de afstootlijst staan, waarbij de huurders huurbescherming hebben en de woning niet zelf kunnen aankopen. De verwachting is dat we binnenkort nog meer van dergelijke verkopen zullen opstarten.

Gedurende een aantal weken hebben belangstellenden bij de verkopende makelaar een bod kunnen uitbrengen in een gesloten envelop. Inschrijving was mogelijk tot 21 mei 12.00 uur.

Korte aandachtspunten uit verkoopprocedure:

- Verkoop bij inschrijving beleggingsobject;
- Uitbrengen van een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bod d.m.v. gesloten enveloppe bij de verkopende makelaar;
- Vooraf vastgestelde zichtdagen (Oerdijk 91);
- Verklaring financiële goeioedheid;
- Bevoegdheid van de gemeente om niet tot gunning over te gaan c.q. om niet aan de hoogste bieder te gunnen;;
- In de disclaimer is het volgende aangegeven: "*Indien niet anders is overeengekomen, behoudt verkoper zich tijdens het verkooptraject te allen tijde het recht voor, naar eigen inzicht, met of zonder kennisgeving en zonder opgave van redenen, (a) de door u gedane voorstellen met betrekking tot het verkooptraject af te wijzen, (b) besprekingen en/of onderhandelingen met u te beëindigen, (c) het verkooptraject naar eigen goeddunken uit te voeren, waaronder, maar niet beperkt tot, het tegelijkertijd met een of meerdere potentiële kopers te onderhandelen en/of met een persoon of organisatie een definitieve overeenkomst aan te gaan, (d) het verkooptraject te wijzigen, en (e) het verkooptraject te annuleren.*"
- Vervolg verkoopproces na sluiting bieding: voorlopige gunning door het college, ondertekenen overeenkomst, Bibobscreening en daarna definitieve gunning door het college.

Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt op dit moment beleid ontwikkeld voor het opnemen van een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen. Een dergelijke bepaling passen we reeds toe bij verkoop van o.a. bouwkvavels, standplaatsen. Aansluiting hierbij zoeken is bij deze verkoop niet mogelijk omdat de huidige woningen verkocht worden onder gestanddoening van een lopende huurovereenkomst. Bij een dergelijke verkoop kan de woning niet vrij van huur en gebruik verkocht worden en zal voornamelijk dienen als een "beleggingsobject". Om deze reden is in de verkoopprocedure ook niet gevraagd om een plan c.q. een toelichting in te dienen waarop uiteindelijk een keuze gemaakt zou worden.

In totaal zijn voor beide panden 7 inschrijfformulieren ingediend. In de bijlage treft u een overzicht met alle inschrijvers en hun biedingen. In het kader van AVG is dit overzicht vertrouwelijk. Drie inschrijvers hebben een bod onder de vraagprijs uitgebracht. Twee inschrijvers hebben de vraagprijs van € 300.000, -- geboden.

Inschrijvers 2 en 6 hebben een hogere bod uitgebracht dan de vraagprijs.

De afweging tot gunning kan plaatsvinden op basis van opbrengstmaximalisatie (dat wil zeggen verkoop tegen een zo hoog mogelijke opbrengst) of op basis van opbrengstoptimalisatie (verkoop op basis van een mogelijke maatschappelijke meerwaarde tegen een marktconforme prijs).

Opbrengstmaximalisatie

Inschrijvers 2 en 6 hebben beiden een hogere bod uitgebracht dan de vraagprijs van € 300.000, --. Voorlopige gunning aan deze inschrijvers betekent:

Voordeel:

- Het extra rendement dat hiermee gehaald wordt, kan ingezet worden voor het behalen van andere maatschappelijke doelen;
- Gunning aan deze inschrijvers past binnen de gestelde uitgangspunten van de verkoopprocedure

Nadeel:

- Bij gunning aan deze inschrijvers zouden deze panden als “beleggingsobject” verkocht worden. Echter dat is ook wel te begrijpen omdat deze verkoop plaatsvindt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten en dus in principe niet vrij zijn voor eigen gebruik.

Opbrengstoptimalisatie

Twee inschrijvers (1 en 7) hebben een bod uitgebracht van € 300.000, --. Voorlopig gunnen aan deze inschrijvers betekent:

Voordeel:

- Bod is gelijk aan de vraagprijs;
- Beide inschrijvers willen de woning voor zelfbewoning gebruiken;
- Gunning aan deze inschrijvers levert een maatschappelijke meerwaarde op omdat beide inschrijvers een binding met de huidige huurders van de woningen hebben en hiermee dus het dichtst bij deze personen zijn.

Nadeel:

- Deze inschrijvers hebben naast hun inschrijfformulier een brief c.q. een plan ingediend. In de verkoopprocedure is geen inhoudelijk plan gevraagd, echter er is ook niet aangegeven dat het ook niet mag; Bij navraag bij de verkopende makelaar blijkt dat richting belangstellenden is gecommuniceerd dat: *“eenieder zelf mag bepalen of bij de bieding een plan c.q. toelichting toegevoegd wordt, de uiteindelijke keuze van gunning ligt bij de gemeente”*;
- Gunning aan deze bieders levert een lager rendement op.

De keuze van voorlopig gunnen op basis van opbrengstmaximalisatie of op basis van opbrengstoptimalisatie ligt bij uw college. Voor beide keuzes zijn voors en tegens in te brengen.

Beoogd resultaat

Beoogd resultaat is om basis van de ingediende biedingen de woningen voorlopig te gunnen aan inschrijvers die een bod hebben uitgebracht. Met de verkoop van onderhavige panden Oerdijk 91 en Baarler Marsweg 7 wordt het niet-functionele bezit van de gemeente afgestoten. De jaarlijkse exploitatielasten zullen hierdoor afnemen.

Kader

Kadernota Vastgoed

Nota grondbeleid

Verkoopprocedure Oerdijk 91 / Baarler Marsweg 7

Argumenten voor en tegen

Naast de hierboven reeds vermelde voor- en nadelen:

Voor algemeen:

- Met de verkoop van deze panden zal een deel van de taakstelling vanuit de begroting worden gerealiseerd.
- De verkoop en gunning van de panden is tegen een marktconforme prijs (vraagprijs).

Extern draagvlak (partners)

De ontvangen inschrijfformulieren zijn ontvankelijk. De woningen worden voorlopig gegund aan inschrijvers die gedurende het verkoopproces een bod hebben uitgebracht.

Financiële consequenties

De verkoop van de panden maakt deel uit van de verkoop van de gemeentelijke gronden en panden in DNO. Doel van de verkoop van de panden is een verbetering te realiseren van het exploitatieresultaat van taakveld 0.3 beheer overige gebouwen en gronden (programma 6). Op basis van het advies van de verkopende makelaar is de vraagprijs van de panden gesteld op € 300.000,--.

De totale boekwaarde van de panden DNO/Landeweert (Kon. Wilhelminalaan 52, Oerdijk 91, Baarler Marsweg 1 en 7, Spanjaardsdijk 68) bedraagt € **717.918,--**, waarvan Oerdijk 91 ad € 42.151,-- en Baarler Marsweg 7 € 63.176,-- bedraagt.

Bij opbrengstmaximalisatie:

Bieder 6 heeft het hoogste bod uitgebracht voor Oerdijk 91 en bieder 2 heeft het hoogste bod uitgebracht voor Baarler Marsweg 7. De geboden koopsom komt totaal op een bedrag van € 731.000,--.

Na de definitieve gunning zullen de totale verkoopkosten bekend zijn (begroot ongeveer € 17.000,--). De verwachting is dat met deze verkopen een positief verkoopresultaat behaald wordt van circa € 731.000 - € 105.327,-- (boekwaarden) - € 17.000,-- (verkoopkosten) = € **608.673,-**.

Bij opbrengstoptimalisatie:

Bieder 1 en 7 hebben de vraagprijs van € 300.000,- geboden. De geboden koopsom komt totaal op een bedrag van € 600.000,--.

Na de definitieve gunning zullen de totale verkoopkosten bekend zijn (begroot ongeveer € 17.000,--). De verwachting is dat met deze verkopen een positief verkoopresultaat behaald wordt van circa € 600.000 - € 105.327,-- (boekwaarden) - € 17.000,-- (verkoopkosten) = € **477.673,-**.

De opbrengst van deze verkopen zullen worden ingezet om de boekwaarde van de panden van het complex DNO/Landeweert af te boeken. De exacte financiële afwikkeling zal worden opgenomen in het collegevoorstel op het moment dat een besluit voorligt over de definitieve gunning.

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming door uw college zullen de betreffende inschrijvers een koopovereenkomst ter ondertekening aangeboden worden. De overige inschrijvers zullen nader geïnformeerd worden over uw besluit. Na ondertekening van de koopovereenkomsten door de inschrijvers dienen deze tezamen met het Bibob-vragenformulier bij de gemeente te worden ingediend. Na afronding van het Bibob-onderzoek zal uw college een besluit nemen over de definitieve gunning. Daarna kan de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvinden.