

Bijlage 2 Verkoopportefeuille nader uitgewerkt

Inleiding

Het is de bedoeling de panden vallend binnen de verkoopportefeuille gefaseerd te verkopen. Voor het jaar 2015 is gekozen de panden te verkopen waarbij en/of:

1. geen gebruiker krachtens een huurovereenkomst in het betreffende pand is gehuisvest;
2. verkoop mogelijk is in verhuurde toestand en met overname van het huidige huurcontract;
3. de bestaande huurovereenkomst kan worden opgezegd dan wel kan worden beëindigd;
4. verkoop aan de huidige huurder mogelijk is.

Begrippen

De huuropbrengsten en de exploitatielasten zoals opgenomen in de begroting. Een aantal panden zijn niet in de begroting 2015 opgenomen. Dit staat bij het betreffende pand aangegeven. Daarbij wordt uitgegaan van geraamde bedragen. Overigens zijn de geraamde huuropbrengsten volgens de begroting ten opzichte van de werkelijke huuropbrengsten vaak veel hoger. Een voorbeeld is de Vughtstraat. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat voor een deel van deze panden geen huurder gevonden kan worden die bereid is de geraamde huuropbrengst te betalen. Deze verschillen zullen conform de regels opgenomen in hoofdstuk 4 van de Analyse gemeentelijk vastgoed worden hersteld zodat de werkelijke kosten en opbrengsten (meer) in overeenstemming zijn met de bedragen opgenomen in de begroting.

Uitwerking panden behorend tot verkoopportefeuille

Per pand worden de overwegingen weergegeven die hebben geleid tot de verkoopvoordracht van het pand.

1. Boswachtersdreef 8

Het pand is verkocht aan de Vereniging van natuurmonumenten, maar nog niet geleverd. Vereniging van natuurmonumenten gaat het pand verkopen. De opbrengst van het pand is tevens de koopprijs aan de gemeente. Voordat verkoop door de Vereniging van natuurmonumenten plaatsvindt zal het pand worden getaxeed. Deze getaxeerde marktwaarde geldt als ondergrens ten behoeve van de verkoop.

2. Boulevard Antverpia 9b

Het betreft hier een clubhuis ten behoeve van de scouting, Stichting Fridtjof Nansen. De ondergrond van dit pand is geen gemeentelijk eigendom. Het betreft dus alleen een opstalrecht.

3. Burgerhoutsestraat 23

Het betreft hier het voormalige pand van de muziekdocenten van het centrum voor de Kunsten. Momenteel wordt dit pand nog steeds om niet gebruikt door deze docenten. De docenten zijn niet in staat om de markthuurlaan dan wel de benodigde maatschappelijke huur te betalen. De gemeente is niet bereid om de muziekdocenten hierin te subsidiëren, omdat de activiteiten beleidsmatig niet worden gekenmerkt als maatschappelijk noodzakelijk.

Dit betekent dat het pand in principe voor verkoop in aanmerking komt.

Kanttekening

In de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om meer tijd te nemen om het huisvestingsprobleem voor de docenten op te lossen. Aangezien de docenten niet in staat zijn een marktconforme dan wel kostprijsdekkende huur te betalen is het onmogelijk om een locatie aan te bieden. De enige mogelijkheid is om de docenten op basis van anti kraak in dit pand te huisvesten zolang het pand niet verkocht is.

4. Burgerhoutsestraat 98a

Dit pand werd voorheen als opslagloods gebruikt door de gemeente. Deze opslagruimte is niet meer nodig en heeft zijn functie ten behoeve van de gemeentelijke bedrijfsvoering verloren. Gelet op het feit dat de loods gelegen is in de directe nabijheid van vastgoed in eigendom van Allee Wonen is de loods aan Allee te koop aangeboden. Allee Wonen heeft dit aanbod afgeslagen. Nu ook geen andere invulling is voorzien vanuit het gemeentelijk beleid komt dit pand conform de vastgestelde vastgoedvisie voor verkoop in aanmerking.

Het perceel waarop de loods staat, leent zich voor een bestemmingswijziging waardoor een woning gerealiseerd zou kunnen worden. Hierdoor kan een hogere opbrengst worden gegenereerd.

5. Canadeselaan 14

Het betreft een eengezinswoning die wordt verhuurd. Huurovereenkomsten woonruimte geven een vergaande bescherming aan de huurder. Het is niet mogelijk om de huurovereenkomst te beëindigen. Gelet op het feit dat geen zicht is of en wanneer de huur wordt beëindigd wordt voorgesteld het pand in verhuurde staat te verkopen. Natuurlijk zal, voordat tot verkoop wordt overgegaan, met de huurder overleg plaatsvinden.

6. Charitasstraat 8

Het betreft een pand dat voorheen diende als onderwijshuisvesting. Inmiddels is het juridisch eigendom weer bij de gemeente. Op dit moment wordt het pand op basis van anti kraak gebruikt door de rolstoelcentrale en enkele anti kraak bewoners. Nu het pand de onderwijsfunctie heeft verloren komt het op basis van de vastgestelde vastgoedvisie in aanmerking voor verkoop. Er heeft zich ook al een kandidaat gemeld om het betreffende pand aan te kopen, af te breken en vervolgens beschermd wonen te realiseren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dat mogelijk.

7. Edisonstraat 55

Het betreft een pand dat voorheen diende als onderwijshuisvesting. In verband met de (her)ontwikkeling Kalsdonk bestond het voornemen dit pand te slopen en de gronden te herontwikkelen. De ontwikkelaar heeft zich echter teruggetrokken. Inmiddels is het pand om niet in gebruik bij Stichting Pius X. Vanaf 1 april 2015 zou deze Stichting huur gaan betalen. De Stichting heeft aangegeven deze huur niet te kunnen opbrengen. De activiteiten die plaatsvinden in het betreffende pand (boksschool, ruilwinkel etc.) zijn deels commercieel en deels maatschappelijk. Er bestaat geen gemeentelijk beleid die deze activiteiten ondersteunt. Inmiddels heeft Stichting Pius X de huur opgezegd. Mede gelet op de slechte onderhoudstoestand is verkoop op korte termijn noodzakelijk. Indien het pand in eigendom blijft van de gemeente zullen forse investeringen gedaan moeten worden. Deze investeringen zijn begroot op € 270.000.

8. HGDstraat 26/26a

De HGDstraat 26/26a wordt deels verhuurd aan SDW (welzijnswerk) en is deels om niet in gebruik gegeven aan de Voedselbank. In gemeentelijk beleid is niet vastgelegd dat de gemeente in huisvesting moet voorzien van SDW en de voedselbank. Dit betekent dat op basis van de kaders vastgoed het pand voor verkoop in aanmerking komt. Het gebruik door de voedselbank kan juridisch gezien op korte termijn beëindigd worden. Wat betreft SDW is er wel een huurovereenkomst gedateerd 1 januari 2002. Deze eindigde op 31 december 2003. Daarna is telkens voor 1 jaar de huur verlengd door middel van een bijlage bij de bestaande huurovereenkomst. Deze schriftelijke verlenging heeft voor het laatst plaatsgevonden tot en met 31 december 2005. SDW maakt nog steeds gebruik van het betreffende pand en betaalt daarvoor ook een huurprijs. Dit betekent dat daarmee de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is verlengd. Deze kan worden beëindigd door middel van opzegging.

Het pand is gelegen tussen het spoor en de HGDstraat. Dit betekent dat voor de gebruiksmogelijkheden van deze locatie een nader onderzoek plaats moet vinden inzake de milieu- en geluidbeperkingen voor deze locatie. Dit onderzoek is noodzakelijk om de mogelijkheden in kaart te brengen en een juiste inschatting te maken van de mogelijke opbrengsten. Er zijn geïnteresseerden om op deze locatie woningbouw te realiseren.

9. Hendrik Gerard Dirckstraat 52

Dit pand wordt verhuurd aan de heer Van Merode ten behoeve van commerciële doeleinden. Op basis van de kaders vastgoed kan het betreffende pand verkocht worden. Echter het object is zodanig klein dat het als zelfstandig object niet te verkopen is. De huidige huurder die tevens eigenaar is van het pand HGDstraat 54 heeft aangegeven tot aankoop van het gehuurde te willen overgaan. In de begroting van 2015 is dit pand niet opgenomen.

10. Hoogstraat 124

De Hoogstraat 124 is nu op basis van antikraak in gebruik onder meer als opslag. Tevens heeft de nabij gelegen supermarkt een optie tot aankoop van het pand tot 1 juli 2015. Indien van de optie geen gebruik wordt gemaakt, kan het pand verkocht worden.

11. Kuisel 23

Het betreft hier een loods in gebruik bij Stichting Cabod (carnavalsvereniging). Bezit van het pand is niet noodzakelijk ten behoeve van het realiseren van (maatschappelijk) beleid. Het dient ook niet ter huisvesting van de gemeentelijke personele organisatie. Het pand komt dus voor verkoop in aanmerking. De huurovereenkomst zal beëindigd worden.

12. Nieuwstraat 37 (huisvesting docenten beeldend)

In dit pand zijn de docenten beeldend gehuisvest. Vanuit de kaders vastgoed bezien is het pand niet benodigd als middel om (maatschappelijk) beleid te realiseren. Er geldt geen verplichting dat de gemeente voorziet in huisvesting van de docenten beeldend. Deze docenten zijn inmiddels niet meer in dienst bij de gemeente. Het pand komt derhalve conform de vastgestelde vastgoedvisie voor verkoop in aanmerking. Er hebben zich meerdere gegadigden gemeld. Deze partij is tot 1 april 2015 de gelegenheid gegeven een businesscase op te stellen.

Kanttekening

De docenten beeldend hebben aangegeven de kostendeckende huur niet te kunnen betalen. In de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om meer tijd te nemen om het huisvestingsprobleem voor de docenten op te lossen. De docenten beeldend hebben een programma van eisen weggelegd bij huisvesting op een andere locatie. Dit vraagt om een investering van € 500.000. Vanuit de kaders vastgoed is dit geen verantwoorde investering omdat de opbrengsten niet opwegen tegen de kosten. Dit betekent dat de gemeente geen alternatieve huisvesting kan bieden. Totdat de Nieuwstraat 37 is verkocht kunnen de docenten beeldend op basis van anti kraak het pand blijven gebruiken.

13. Scholtensboslaan 1

Dit is het pand Villa Vrouwenhof. Hierin is een restaurant gevestigd.

14. Visdonkseweg 1a

Dit betreft een gebouw in gebruik als clubhuis voor de scouting. De huidige gebruiker heeft verzocht het pand te mogen aankopen. Hier geldt hetzelfde als bij het pand Boulevard Antverpia. Het betreft hier eveneens een opstalrecht waarbij de grond niet eigendom is van de gemeente.

15. Vughtstraat 13

Op dit moment wordt dit pand antikraak verhuurd. Bezit van het pand is niet noodzakelijk ten behoeve van het realiseren van (maatschappelijk) beleid. Het dient ook niet ter huisvesting van de gemeentelijke personele organisatie. Het pand komt dus voor verkoop in aanmerking. De verkoopprocedure is inmiddels gestart.

16. Wouwseweg 36

Het betreft een halfvrijstaand monumentaal pand. Het gaat niet om een beleidsondersteunende functie. Volgens de vastgestelde vastgoedvisie komt het pand voor verkoop in aanmerking. Huurovereenkomsten woonruimte geven een vergaande bescherming aan de huurder. Het is niet

mogelijk om de huurovereenkomst te beëindigen. Wel zou ervoor gekozen kunnen worden de woning te behouden in afwachting van de beëindiging van de huurovereenkomst door huurder. Dit zou een hogere opbrengst betekenen. Gelet op het feit dat geen zicht is of en wanneer de huur wordt beëindigd wordt voorgesteld het pand in verhuurde staat te verkopen. Natuurlijk zal, voordat tot verkoop wordt overgegaan, met de huurder overleg plaatsvinden.