

Almelo, 5 december 2018

Onderwerp; Dahliastraat 9 Almelo

Geacht college,

Er zijn voor ons wat onduidelijkheden in de door u aan ons beantwoorde vragen. Zou u deze vragen (voor de volledigheid) wat nader kunnen beantwoorden?

Met vriendelijke groet,
Partij Vrij Almelo

Onderwerp:
gemeentepand Dahliastraat 9 te Almelo

Geachte heer De Olde,

In uw brief van 25 oktober jl. stelt u enkele vragen rondom de verkoop van het pand aan de Dahliastraat 9 te Almelo. Hieronder beantwoorden wij uw vragen.



Vraag 1.

Waarom werd het bovengenoemde pand onderhands verkocht en niet in de openbare verkoop?

Antwoord:

In het recente verleden was de handelwijze van de gemeente er op gericht om met belangstellenden voor panden en locaties in gesprek te gaan en waar mogelijk mee te werken aan de gevraagde ontwikkeling en de panden onderhands te verkopen. Vanaf begin van dit jaar is het uitgangspunt van de gemeente om panden in de openbaarheid te verkopen en hiertoe zal op korte termijn ook de website "Almelo verkoopt.nl" online gaan. Hiermee wordt aan meerdere partijen de gelegenheid geboden om de panden aan te kopen c.q. initiatieven te ontwikkelen voor deze panden.

Echter, ten aanzien van een aantal panden vinden er al langdurige gesprekken plaats met belangstellenden. Het nu in openbaarheid verkopen van deze panden waarover deze onderhandelingen al geruime tijd plaatsvinden achten wij zeer onzorgvuldig.

Ten aanzien van het betreffende pand vinden deze gesprekken al plaats vanaf 2016. De initiatiefnemer heeft zich destijds bij de gemeente gemeld met het verzoek om deze locatie te kunnen aankopen. Vanaf die tijd zijn er gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van deze locatie.

Reactie PVA: Waarom is de Dahliastraat 9 te Almelo niet openbaar verkocht, aangezien er meer belangstelling voor was en er een woonbestemming op komt?

Vraag 2.

Waarom pakt de gemeente Almelo het op deze manier aan en niet heeft geprobeerd om een zo hoog mogelijke' verkoopprijs te behalen?

Antwoord:

Vanaf begin van dit jaar gaan wij - behoudens de panden waarvan sprake is van de hiervoor vermelde situatie - uit van een openbare verkoop van panden. Als vanzelfsprekend gaan wij ook in deze situatie uit van een zo hoog mogelijke marktconforme opbrengst.

Reactie PVA: In uw tekst staat "wij gaan uit van een openbare verkoop van panden." Dit pand is niet in de openbare verkoop geweest. Waarom niet?

Vraag 3.

De gemeente hanteert normaal gesproken een openbare inschrijvings- en aanmeldingsprocedure. Bij elk object is aangegeven welke marktbenadering van toepassing is. Waarom heeft de gemeente zo gehandeld bij het pand aan de Dahliastraat 9?

Antwoord:

Zie ons eerder gegeven antwoorden.

Reactie PVA: Waarom geeft de gemeente Almelo hier geen antwoord op. Als dit pand een openbare inschrijving geweest zou zijn, dan zou iedereen op dit pand kunnen reageren? Maar dit is niet gebeurd.

Vraag 4.

Het pand Dahliastraat 9 is verkocht aan een projectontwikkelaar. Kunt u ons zeggen wie het pand heeft gekocht?

Antwoord:

De formele overdracht en overeenkomst moet nog worden afgerond. De initiatiefnemer is Hoes Makelaars.

Reactie PVA: Voor de duidelijkheid: Hoes Makelaars heeft het pand dus gekocht voor 200.000 euro?

Vraag 5.

Waarom heeft deze projectontwikkelaar dit pand aangekocht en op welke manier heeft hij dit gekocht. En is al van tevoren afgesproken dat er een woonbestemming op komt?

Antwoord:

Hij zal het pand afnemen op het moment dat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de verbouw tot 8 woningen. Voordat wij in principe hebben ingestemd heeft de initiatiefnemer de plannen met de buurt besproken. De buurt heeft

aangegeven deze ontwikkeling te steunen middels een handtekening. Zij zouden graag zien dat er spoedig wordt gestart met de verbouw.

Reactie PVA: Op welke manier is hij aan het pand gekomen, hoe is hij tot de koop gekomen. Is er afgesproken dat er een woonbestemming op komt?

Vraag 6.

Hoe kan het zijn dat de een wel voor zo'n lucratieve deal in aanmerking komt, en andere geïnteresseerde kopers niet?

Antwoord:

Zie eerder gegeven antwoorden.

Vraag 7.

Wat is WOZ-waarde van dit pand?

Antwoord:

De WOZ waarde van het pand bedraagt 320.000,--.

Het verschil tussen de WOZ waarde en de huidige marktwaarde c.q. verkoopwaarde zit in de gehanteerde huurprijs per m². Binnen de WOZ is men uitgegaan van een hogere huurprijs per m² ervan uitgaande dat de staat van het object normaal is gerelateerd aan het bouwjaar. In het door de makelaar opgestelde taxatierapport is men uitgegaan van een lagere huurprijs per m² omdat de staat van het gebouw veel slechter is dan je zou verwachten.

Tevens is bij de WOZ waarde uitgegaan van een optimale bestemming, zijnde in verhuurde staat. Bij de taxatie door de makelaar gaat men uit van de waardebepaling op basis van de toekomstige functie waarbij er sprake zal zijn van een noodzakelijke forse investering in het gebouw om deze om te zetten naar woningen.

Vergelijkbaar hiermee is de verkoop van het voormalig stadhuis waarin ook de marktwaarde op basis van toekomstige functie en met inachtneming van de noodzakelijke investeringen is bepaald.

Het bovenstaande verklaart het verschil in waarde tussen de taxaties.

Reactie PVA: Het is niet te vergelijken met het voormalige stadhuis, en al helemaal niet dat er zo'n groot gat tussen de WOZ waarde en de prijs van het pand zit.

Normaal gesproken komt het bijna nooit voor dat er in een schoolgebouw een woonbestemming op komt. Dan worden de prijzen heel anders.

Vraag 8.

Aangezien er 8 appartementen in komen, en (wij nemen aan) de huur met parkeerplaats rond de 900 euro is: $900 \times 8 = 7200$. $7200 \times 12 = 86.400$ euro.

Dan is 200.000 euro voor zo'n pand toch niet veel geld?

Antwoord:

Wij hebben het pand laten taxeren door een onafhankelijke makelaar en het overeengekomen bedrag ligt boven deze door de makelaar aangegeven marktwaarde. De huurprijs van de woningen ligt beneden de huurtoeslaggrens. Verder is er conform de wens van de buurtbewoners sprake van openbare parkeerplekken en worden deze niet overgedragen.

Reactie PVA: Wat worden de huurprijzen van de appartementen? In de raadsbrief staat duidelijk dat het pand 200.000 euro is, en dat het pand bijna verkocht is. Of klopt het niet wat in de raadsbrief staat? Voor de duidelijkheid, achter het pand kan nog zeker geparkeerd worden, en die parkeerplaatsen horen bij de Dahliastraat 9.

Vraag 9.

Zijn er, meerdere onafhankelijke taxaties uitgevoerd op het pand aan Dahliastraat 9?

Antwoord:

Zie hiervoor.

Reactie PVA: Waarom zijn er niet meerdere taxaties uitgevoerd?

Vraag 10

Heeft de gemeente deze taxatie uitgevoerd?

Antwoord:

Deze taxatie is in opdracht van de gemeente door een onafhankelijke makelaar uitgevoerd.

Reactie PVA: Wie was deze makelaar?