Memorie van antwoord

Aan	:	de leden van de gemeenteraad
Van	:	het college van burgemeester en wethouders
Datum	:	19 februari 2019
Onderwerp	:	memorie van antwoord bij actualisatie grondexploitaties
Vraag van	:	SVP

Raadsbesluit 22-02-2011. Totale kosten € 447.000. Pand - na wijziging BP: geen horecabestemming - getaxeerd op € 237.000. Sinds begin 2011 (zelfs al iets eerder) zijn de koopprijzen in Nederland en regio Breda / West-Brabant omhoog geschoten. Toch is ingezet begin 2018 op een vraagprijs van € 179.000.

Vraag:

a. Zijn er na bovengenoemd raadsbesluit nog meer kosten gemaakt en, zo ja, welke?
b. Wat zijn de huuropbrengsten geweest sinds verhuur door de gemeente?
c. Zijn de opbrengsten uit de onbevoegde onderhuur te verhalen op de huurder, ongerechtvaardigde verrijking, onrechtmatige daad?
d. Waarom is begin 2018 de vraagprijs (in on verhuurde staat) vastgesteld op slechts € 179.000?
e. Waarom zijn beide bieders bereid hun bod gestand te blijven doen nu vooralsnog niet in on verhuurde staat wordt verkocht terwijl een vuistregel is dat verkoop in verhuurde staat een waarde geeft gelijk aan 70% van verkoop in on verhuurde staat?
f. Is de vraagprijs begin 2018 niet simpelweg veel te laag vastgesteld?

Antwoord:

a. Los van de normale beheerskosten en de nog te betalen kosten die met de verkoop gemoeid zijn, zoals makelaarskosten, notariskosten e.d. hebben geen andere uitgaven plaatsgevonden.

b. Het pand heeft in eerste instantie vanaf 2011 vrij van huur in de verkoop gestaan. Daar geen enkele belangstelling voor het pand was is in 2014 besloten het pand tijdelijk te verhuren. De huuropbrengst over de periode 2014 t/m 2018 bedraagt € 39.812.22.

c. In de met huurder gesloten huurovereenkomst is een bepaling opgenomen die aangeeft dat onderverhuur zonder toestemming van de huurder niet toegestaan is. Door toch onder te verhuren pleegt huurder wanprestatie. Gerechtelijke uitspraken over dit onderwerp, (onderverhuur zonder toestemming) bieden een handvat om ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Het verhalen van de ontvangen huurinkomsten, lijkt op basis van de geraadpleegde jurisprudentie alleen mogelijk bij de onderverhuur van sociale huurwoningen (corporatie). Voorts is er nog jurisprudentie te vinden over het opleggen van een bestuurlijke boete. Deze mogelijkheid doet zich voor indien van de woning aan de woonvoorraad wordt onttrokken en anderszins wordt ingezet (Airbnb) .

d. De marktprijzen voor woningbouw bereikte in 2014 zijn dieptepunt en is hierna weer gaan stijgen. Dit in tegenstelling voor de markt met betrekking tot winkelpanden (detailhandel). Het winkelaanbod neemt de laatste jaren alleen maar verder af en winkels blijven voor langere periodes leegstaan. Vorenstaande heeft mede tot de bepaling van de huidige vraagprijs geleid. Mogelijk is de in 2011 vastgestelde verkoopprijs te hoog ingeschat. Het pand heeft jaren (tot in 2014) voor dit bedrag te koop gestaan zonder dat ook maar enige reactie uit de markt is ontvangen. Ter onderbouwing van onze stelling verwijzen wij u naar het in september 2018 verkochte woon/winkelpand aan de Stationsweg nr. 9. met een perceel oppervlakte van 241 m2, een winkelruimte van 157 m2 en woonoppervlakte 85 m2 met dakterras van 25 m2. Dit pand heeft voor € 275.000 in de verkoop gestaan en is uiteindelijk voor € 250.000 verkocht. Dit staat in contrast met het pand Brandestraat 2 dat een perceel grootte kent van 73 m2, een winkelruimte van 60 m2 en een woonoppervlak van 55 m2.

e. Dat is een afweging die de bieders hebben gemaakt en kunnen wij niet toelichten.

f. Onder d is een onderbouwing van de vraagprijs gegeven. De vraag die gesteld kan worden is eerder of het pand in 2011 niet voor een te hoog bedrag in de markt is gezet, mede gezien de verkoopopbrengst van het pand Stationsweg 9 en het gebrek aan belangstelling in de jaren 2011/2014.

Burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de waarnemend burgemeester,
R.C.J. Nagtzaam	J.J. Luteijn