

VOORSTEL

zaaknummer:	376794
afdelingsnaam:	OR-VI
steller:	Rosalie Snuif
onderwerp:	Verkoop Koninginneweg 51 en Hoflaan 18 aan Bink

Voorstel

De panden Koninginneweg 51 en Hoflaan 18 te verkopen aan Bink voor € 1.333.700,50 met een antispeculatie beding van 5 jaar.

Samenvatting

Bink huurt twee panden, Koninginneweg 51 en Hoflaan 18, welke eigendom zijn van de gemeente. Beide panden staan op de onlangs door het college vastgestelde tranche te verkopen vastgoed in 2017. Conform de nota huurtarieven 2012 en de huurcontracten met Bink is bepaald dat Bink een voorkeursrecht koop heeft voor de Koninginneweg 51 en Hoflaan 18. Bink heeft aangegeven gebruik te willen maken van dit voorkeursrecht. Conform de afspraak uit de huurovereenkomst is in september 2016 door beide partijen een taxatie rapport opgemaakt.

Deze taxatiewaardes zijn gebruikt als uitgangspunt voor de onderhandelingen met Bink. Uit de onderhandelingen is gekomen dat Bink de panden wil kopen voor €1.333.700,50 met een anti speculatie beding van 5 jaar.

Inleiding

Bink huurt twee panden, Koninginneweg 51 en Hoflaan 18, welke eigendom zijn van de gemeente.

De onderhandelingen zijn hiervoor gestart in 2012. Bink heeft de onderhandelingen voor de verkoop door de crisis in de kinderopvang tijdelijk stil gelegd. De onderhandelingen zijn op verzoek van Bink medio 2015 weer opgepakt.

In augustus 2016 heeft Bink aangeven graag de twee panden in één deal te willen kopen.

Conform de afspraak uit de huurovereenkomsten is door beide partijen een taxatie rapport opgemaakt. De taxatierapporten dienen als uitgangspunt voor de onderhandelingen, zie tabel 1.

Het voorkeursrecht koop van de huurovereenkomst betekent dat Bink, onafhankelijk van de wil van de gemeente, op elk moment gedurende de eerste looptijd van de overeenkomst en derhalve tot 31 december 2017, kan besluiten tot aankoop van deze panden, zulks tegen een prijs die wordt bepaald door twee actuele taxatierapporten van Kappelle Onroerend Goed en Castanea Bedrijfsmakelaars BV. Het ligt in de rede om dan het gemiddelde van de taxaties als uitgangspunt voor de prijs te nemen.

Tabel 1: Taxatierapporten

Koninginneweg 51	Taxateur	Taxatie 2012 <i>maatschappelijke bestemming</i>	Taxatie 2016 <i>maatschappelijke bestemming</i>
Bink	Castanea Bedrijfsmakelaars BV/Ans de Wijn	€550.000,-	€662.401,-
Gemeente	Kappelle Onroerend Goed	€570.000,-	€680.000,-

Hoflaan 18	Taxateur	Taxatie 2012 <i>maatschappelijke bestemming</i>	Taxatie 2016 <i>maatschappelijke bestemming</i>
Bink	Castanea Bedrijfsmakelaars BV/Ans de Wijn	€600.000,-	€685.000,-
Gemeente	Kappelle Onroerend Goed	€620.000,-	€640.000,-

Probleemstelling/doel

In 2012 heeft B&W besloten, conform de Nota Huurtarieven 2012, de panden te verkopen aan Bink. Bink heeft hiervoor in hun huurovereenkomst een voorkeursrecht koop op basis van 2 taxaties.

Voorkeursrecht koop

9. Gedurende de eerste periode van zes jaar die eindigt op 31 december 2017 heeft huurder de mogelijkheid het gehuurde te kopen. De reeds bestaande taxatierapporten van Kappelle Onroerend Goed en Castanea Bedrijfsmakelaars BV zijn het uitgangspunt, conform de projectopdracht d.d.27 juni 2012, welke als bijlage aan deze overeenkomst is toegevoegd, wordt de getaxeerde waarde geactualiseerd.

Bink heeft conform het besluit uit 2012 en de huurovereenkomsten tot einde looptijd (31-12-17) van het contract, een voorkeursrecht van koop. Bink wil de panden kopen voor €1.333.700,50. In de koopovereenkomst wordt een antispeculatie beding opgenomen van 5

jaar. Dit antispeculatie beding komt er op neer dat, wanneer er binnen vijf jaar na juridische levering een planologische bestemmingswijziging in de zin van de WRO plaatsvindt (en onherroepelijk wordt) en het pand door Bink aan een derde partij wordt verkocht en indien de doorverkoop door de bestemmingswijziging een aantoonbare waardevermeerdering tot gevolg heeft, Bink de waardevermeerdering voor 50% zal doen toekomen aan de Gemeente Hilversum. Vanaf 1 maart 2017 hoeft Bink geen huurpenningen meer af te dragen.

De juridische overdracht zal naar verwachting medio maart plaatsvinden. Met Bink is overeengekomen dat ze vanaf 1 maart 2017 geen huurpenningen zullen afdragen.

Argumenten

De twee panden staan op de tranche van te verkopen vastgoed in 2017. Conform de huurovereenkomsten heeft de gemeente zich te houden aan de door haar overeengekomen afspraken met Bink. De gemeente is hierover al sinds medio 2015 in gesprek met Bink.

Kanttekeningen

Conform het huidige vastgoed beleid zouden we een andere strategie hebben gekozen en het pand breed in de markt hebben gezet waardoor er naar verwachting een hogere opbrengst zou zijn behaald.

Financiën

De netto verkoopopbrengst is €1.256.503,77. Dit bedrag bestaat uit de verkoopwaarde minus de boekwaarde(€77.196,73) van de twee panden. In de begroting 2017 is een taakstelling van €500.000,- opgenomen. Het hierbij behaalde verkoopresultaat geeft invulling aan deze taakstelling. De extra verkoopopbrengst valt in het jaarresultaat.

Uitvoering

Indien het college instemt met de verkoop, wordt het koopcontract ondertekend bij de notaris en worden de beide panden overgedragen aan Bink.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,

Bijlage:

1. Huurovereenkomsten Koninginneweg 51 en Hoflaan 18
2. Nota huurtarieven 2012

