

Raadsmemo

Onderwerp Verkoop woningen Pijlstoep 19 en 21

Datum 12 augustus 2019 aangevuld 26 september 2019

Afzender P.J. Verheij

Tel.nr. 078 – 770 6003

Emailadres p.j.verheij@llasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Verkoop woningen

Pijlstoep 19 en 21 staan al lange tijd op de lijst van af te stoten vastgoed (zie toelichting onderaan). Bij eerdere voortgangsrapportages over vastgoed is de raad hiervan op de hoogte gesteld. Echter, doordat sprake was van bewoning heeft de gemeente het moment afgewacht dat zittende huurders vertrokken waren. Beide woningen zijn eind 2017 opgeleverd aan de gemeente. Om leegstand te voorkomen en om de veiligheid in de buurt te bevorderen is anti-kraak bewoning ingezet. Het afgelopen jaar is gebruikt om diverse onderzoeken uit te voeren die nodig zijn om de woningen "verkoopklaar" te maken. In april 2019 heeft het college een besluit genomen over de wijze van verkoop. Na dit besluit is een verkoopmakelaar ingeschakeld en is de verkoop opgestart. Midden juli 2019 is de verkoop via de gebruikelijke kanalen (website makelaar en funda) gecommuniceerd.

Standpunt college verkoopstrategie

Het college heeft een 2-tal verkoopstrategieën onderzocht en een keuze gemaakt op basis van de ruimtelijke en financiële afweging. Ook is de staat van de woningen hierbij betrokken. Het college heeft besloten :

De woningen aan Pijlstoep 19 en 21 alsmede de naastgelegen strook grond af te stoten zonder het opleggen van een sloop en herbouwplicht.

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit is daarbij overwogen dat de woningen voldoen aan minimale eisen van onder andere veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De woningen zijn niet gemoderniseerd en verkeren in slechte onderhoudsstaat. Dit geeft echter geen aanleiding om het gebruik van de woningen te staken.

De huidige ruimtelijke kwaliteit moet behouden worden en waar mogelijk versterkt worden door het amoveren van de bedrijfslocaties en het versterken van de natuur in het dorp. De ruimtelijke kwaliteiten in deze omgeving betreffen het beschermd dorpsgezicht, de natuur en groenkwaliteit. Kort gezegd: wonen achter de Oost Kinderdijk is wonen aan en in het groen. Bij verkoop van Pijlstoep 19 en 21 blijft de huidige ruimtelijke kwaliteit behouden.

Ook zijn de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving betrokken in de afweging. De gemeente heeft hierbij steeds oog voor verbindingen tussen initiatieven en initiatiefnemers. Het College ziet geen aanleiding om Pijlstoep 19 en 21 in bezit te houden of af te zien van de verkoopstrategie in relatie tot enige van de initiatieven uit de omgeving.

Het College heeft steeds in contact gestaan met diverse omwonenden en geïnteresseerden en toelichting gegeven op de te volgen processtappen en strategie. Het College heeft geen aanleiding gezien voorafgaand aan bepaling van de verkoopstrategie in te gaan op specifieke plannen om een gelijk speelveld tussen alle geïnteresseerden te behouden.

Benadering door bidders

Op 22 juli 2019 heeft het college een mail met diverse bijlagen waaronder een planpresentatie ontvangen van een van de geïnteresseerden. In de vergadering van 23 juli 2019 (in afwezigheid van wethouder Verheij) is deze mail van initiatiefnemer besproken.

Het college blijft zoals eerder gecommuniceerd aan initiatiefnemers onverminderd vasthouden aan de procedure om de huizen via de makelaar te verkopen zodat iedereen een eerlijke kans maakt. Als de initiatiefnemers de aankoop hebben gedaan ziet het college graag een principeverzoek tegemoet waarbij zij een inhoudelijke reactie op de ingediende plannen zal geven.

Aan initiatiefnemers is gemeld dat een reactie op de bieding via de makelaar wordt gegeven.

Intussen zijn ook verschillende raadsleden benaderd door genoemde initiatiefnemer met de planpresentatie. Deze planpresentatie en andere stukken uit het verkoopdossier kunnen indien gewenst (waar nodig met status 'geheim') worden ingezien door de raad. Hierbij is het van belang te realiseren dat de gemeente in een marktgevoelig verkoopproces zit en het één van meerdere geïnteresseerden betreft. Bovenstaande informatie voorziet u van context waarbinnen deze bieding moet worden beschouwd.

Totdat overdracht van de woningen is gerealiseerd is het gedane bod vertrouwelijk. Het bod is ter inzage voor u beschikbaar.

Vervolgproces

Om een marktconforme verkoop te realiseren is een onafhankelijk makelaar ingeschakeld. Ondanks de vakantieperiode is er reactie vanuit de "markt" en worden bezichtigingen gepland. Alle communicatie met kandidaten verloopt via de makelaar.

Toelichting vastgoedportefeuille

Het grond- en vastgoedbeleid 2013 geeft een kader waarbinnen de uitvoering van het beleid ter uitvoering kan worden genomen. De basis voor het opstellen van het beleid is de 'rapportage Vastgoedvisie, naar professioneel vastgoedbeheer voor de gemeente Alblasserdam' d.d. 15 juni 2010. Dit rapport is uitgevoerd naar aanleiding van uw raadsonderzoeksprogramma opgenomen in de programmabegroting 2010-2013 om besparingen en / of extra inkomsten te genereren. In dit rapport is voor wat betreft de woningen in bezit van de gemeente opgenomen :

Er is geen beleidskader voor ondersteuning van deze doelgroep en de woningen worden afgestoten. Het moment van afstoten is afhankelijk van het moment dat een huurder de woning heeft verlaten.

Dit uitgangspunt is overgenomen in het door u vastgestelde grond- en vastgoedbeleid 2013. In de bijlage bij het beleid is de omvang van de vastgoedportefeuille opgenomen en onderverdeeld in verschillende categorieën. De woningen zijn in de categorie vastgoed zonder beleidsdoelinden opgenomen.

In 2014 heeft u een aantal activiteiten in het algemeen belang vastgesteld. Dit om de Wet markt en overheid te implementeren. De economische activiteiten hebben grotendeels betrekking op de vastgoedportefeuille. Bij het begrip vastgoed is zoveel mogelijk aangesloten bij de categorieën zoals opgenomen in het vastgoedbeleid. Omdat verhuur van woningen geen beleidsdoel is zijn de woningen bij de vaststelling in het algemeen belang in afwachting van verkoop onder het strategisch vastgoed ondergebracht. Bij de vaststelling in het algemeen belang zijn ook de locaties waarop de economische activiteit betrekking op heeft opgenomen.

In 2016, 2017 en 2018 bent u geïnformeerd over de economische activiteiten in het algemeen belang en is een overzicht van de economische activiteiten in het algemeen belang en de locaties waarop de economische activiteit betrekking op heeft als bijlage toegevoegd.

Via de bestuursrapportages bent u geïnformeerd over de verkopen die zijn gerealiseerd.

In 2018/2019 heeft een evaluatie van het grond- en vastgoedbeleid plaatsgevonden. Het college heeft naar aanleiding van deze evaluatie op 26 maart 2019 besloten u te vragen het grond-, vastgoed en prijsbeleid 2013 te continueren. Hiertoe heeft u op 16 april 2019 besloten.

Hiermee is er geen wijziging ontstaan in het beleid. Dit betekent dat de 2 woningen aan de Pijlstoep in het op 16 april 2019 vastgestelde geëvalueerde vastgoedbeleid zijn opgenomen als 'vastgoed zonder beleidsdoeleinden' en voor verkoop in aanmerking komen.