

Raadsvoorstel

Nummer:

163767

Behandeld door:

J. van Dijk

Agendapunt: 13

25 april 2017

Onderwerp:

Verkoop Beukenlaan 32

Geachte raad,

Samenvatting:

De voormalige burgemeesterswoning Beukenlaan 32 was op het moment dat de nieuwe burgemeester beëdigd werd in Renswoude niet beschikbaar omdat het huurcontract met de huidige huurder dat niet toeliet. De burgemeester maakt nu gebruik van de andere ambtswoning aan de Van Reedeweg. Er is onderzocht of deze woning aan de Beukenlaan kon worden verkocht. Omdat deze woning op dit moment wordt verhuurd is de verkoop aan de zittende huurder onderzocht.

Er is sprake van achterstallig onderhoud aan de woning. De uit te voeren maatregelen zijn geschat op € 46.888,-. Het college stelt voor de deze kosten te vermijden en de woning € 25.000,- onder de taxatiewaarde (in onverhuurde staat) te verkopen aan de zittende huurder voor € 240.000,-.

Aanleiding

Op dit moment heeft de gemeente een tweetal ambtswoningen, Beukenlaan 32 en van Reedeweg 97. De burgemeester maakt nu gebruik van de andere ambtswoning aan de Van Reedeweg. Op basis hiervan is er geen noodzaak meer om de woning Beukenlaan 32 in eigendom te houden.

Verkoopproces

De woning Beukenlaan 32 wordt op dit moment verhuurd. Op verzoek van het college is onderzocht of het mogelijk is om de woning te verkopen aan de zittende huurder. Vooruitlopend op de gesprekken zijn de volgende stappen gezet:

- Opstellen taxatierapport ter bepaling van de marktwaarde. Marktwaarde is € 265.000,- (vrij van huur), zie vertrouwelijke bijlage 1;
- Opstellen bouwtechnisch rapport in verband met achterstallig onderhoud. Deze bedraagt € 38.750, excl. BTW en € 46.888,-, zie vertrouwelijke bijlage 2.

Bij de bepaling van de marktwaarde heeft de makelaar rekening gehouden met het achterstallig onderhoud uit het bouwtechnisch rapport.

Met de huidige huurder zijn, in het bijzijn van zijn adviseur, meerdere gesprekken geweest. Op vrijdag 20 januari heeft het laatste gesprek plaatsgevonden en heeft adviseur van de huurder openheid van zaken gegeven omtrent de financiële mogelijkheden. Meer over dit voortraject is te lezen in de vertrouwelijk bijlage 3.

Met de koper is ook gesproken over een vrijwillige verhuizing naar één van de nieuwbouw huurwoningen in Beekweide. Op dat moment zou verkoop op de vrije markt kunnen plaatsvinden. Daar de nieuwbouwwoning beduidend kleiner is, bleek dat geen optie.

De adviseur en de huurder hebben aangegeven, dat mocht de aankoop niet doorgaan, verwacht wordt dat de gemeente het achterstallig onderhoud gaat verhelpen. Formeel is dat een terechte verwachting. De verhuurder dient een woning te verhuren in een goede onderhoudstoestand. Met het opmaken van het bouwtechnisch rapport is nu inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Aangezien het achterstallig onderhoud betreft en geen verbetering van de woning, kan geen huurverhoging worden gevraagd na uitvoering van de werkzaamheden.

Aangezien er fors moet worden geïnvesteerd in de woning, het uitvoeren van het achterstallig onderhoud niet kan worden 'terugverdiend' middels een huurverhoging, wordt voorgesteld de woning Beukenlaan 32 te verkopen aan de zittende huurder voor een bedrag van € 240.000,- k.k.. Hoewel dit € 25.000,- lager is dan de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur) kunnen de kosten voor het uitvoeren van het achterstallig onderhoud van € 46.888,- worden vermeden. Per saldo levert deze verkoop voor de gemeente een positief saldo op van € 21.888,-.

De commissie AB van 11-04-2017 is het voorstel uitgebreid besproken. Op verzoek van de commissie is de WOZ-taxatie vertrouwelijk bijgevoegd eveneens zijn het collegevoorstel en het huurcontract vertrouwelijk bijgevoegd. Indien deze stukken door het college zouden worden toegevoegd, was de commissie van mening dat het voorstel eigenlijk als debatstuk behandeld zou kunnen worden in de raadsvergadering van 9 mei.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Vertrouwelijke bijlage 1:	Taxatierapport ter bepaling van de marktwaarde;
Vertrouwelijke bijlage 2:	Bouwtechnisch rapport in verband met achterstallig onderhoud;
Vertrouwelijke bijlage 3:	Gesprekken verkoop Beukenlaan 32
Vertrouwelijke bijlage 4:	WOZ-taxatie
Vertrouwelijke bijlage 5:	Collegevoorstel aangaande verkoop Beukenlaan 32
Vertrouwelijke bijlage 6:	Huurcontract

Raadsbesluit

Nr. 163767

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2017;

Overwegende dat de voormalige burgemeesterswoning, Beukenlaan 32, niet meer nodig is als ambtswoning en dus verkocht kan worden, er forse kosten gemaakt moeten worden om het achterstallig onderhoud te verhelpen,

BESLUIT:

De voormalige burgemeesterswoning, Beukenlaan 32, te verkopen aan de zittende huurder voor een bedrag van € 240.000,- k.k..

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 mei 2017

de griffier,

de voorzitter,