

Uitgifte / verkoop proces gemeentelijk vastgoed

Vastgoed wordt ingezet ten behoeve van een gemeentelijk beleidsdoel. Dat beleidsdoel kan betrekking hebben op:

1. De activiteit die in het vastgoed plaats vindt. Voorbeeld is onderwijs, welzijn, sport enz.
2. Het vastgoed zelf. Als het pand zelf belangrijk is voor de Gemeente Utrecht en dat belang onvoldoende gewaarborgd wordt als het bij de markt in bezit is, dan is het beleid dat pand in gemeentelijk bezit te houden. Voorbeeld is de domtoren, forten enz.
3. De locatie kan van belang zijn. Dat speelt vooral bij lopende grondexploitaties waarbij door middel van bezit gestuurd wordt op gewenste toekomstige ontwikkeling.

Selectie van panden voor uitgifte

De hoofdregel is dat vastgoed wordt uitgegeven indien het geen beleidsdoel meer ondersteunt. Indien het vastgoed deels geen gemeentelijk beleidsdoel meer dient kan worden onderzocht of het in zijn geheel vrijgemaakt kan worden door het deel dat nog wel nodig is te verplaatsen. Indien wordt afgeweken van de hoofdregel dan zal er een collegebesluit worden gevraagd.

Indien vastgoed niet (meer) ingezet wordt voor bovenstaande beleidsdoelen dan wordt er afgewogen of er een bedrijfseconomische redenen is om het vastgoed langer in bezit te houden. Als dat niet het geval is wordt het vastgoed uitgegeven.

Een bedrijfseconomische reden is:

- Als de verkoopprijs lager of gelijk is aan 25 keer het jaarlijkse netto resultaat is het financieel nadelig om te verkopen.
- In de huidige markt levert het pand weinig op en het levert meer op om het pand voor een korte periode (vuistregel hiervoor is 5 jaar) te verhuren en na die huurperiode opnieuw een afweging te maken.
- Als er voorzien kan worden dat er in de nabije toekomst weer wel een gemeentelijk beleidsdoel gebruik kan maken van dit vastgoed zal het niet worden uitgegeven of verkocht maar tijdelijk worden verhuurd.

Vastgoed dat op de lijst staat van af te stoten panden wordt beoordeeld op:

1. Is het object flexibel in te zetten?
2. Is het functioneel?
3. Heeft het potentie (€)?

Alvorens het pand wordt uitgegeven wordt het belang van de huurder voor de stad gezien. Indien het een partij betreft die van belang geacht wordt voor de stad wordt er een situatieschets voorgelegd aan de wethouder. Daarin wordt belang voor de stad, status van het huurcontract en eventueel effect op de uitgifte meegenomen. Indien op basis van de situatieschets tot uitgifte wordt overgegaan en er wordt afgeweken van de hoofdregels zal er een collegebesluit worden gevraagd.

Maximalisatie opbrengst en vergroten kans van slagen uitgifte / verkoop

In overleg met het gebiedsteam wordt er bepaald wat de mogelijkheden zijn voor het maximaliseren van de opbrengst en de kans van slagen van het proces. Er wordt dan onderzoek gedaan op de volgende scenario's:

- Andere bestemming: verkennen van bestemmingswijziging die zo goed mogelijk past bij de locatie, de combinatie van functies in de omgeving en die de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving versterkt
- Gedeelte perceel verkopen
- Object splitsen
- Monumentale gedeelten van een pand niet mee verkopen

- Verhuurd object vrijmaken van huur
- Enz.

Naast de gemeentelijke verkenning wordt bij uitgifte / verkoop de mogelijkheid open gelaten aan de markt om zelf een scenario te bedenken. Indien de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dat toestaat zal dit expliciet worden vermeld bij de uitgifte / verkoop.

Onafhankelijke taxatie

Op basis van bovenstaande scenario's worden er taxaties gedaan. Het pand wordt in huidige staat met huidige functie en bestemming getaxeerd. De taxatie wordt vergeleken met de taxatie van eventuele mogelijke scenario's. Indien een van de scenario's meer oplevert dan uitgifte in huidige staat dan wordt dit voorgelegd aan de wethouder Vastgoed, deze zal het college informeren en daar waar noodzakelijk raadplegen. De taxatie zal worden uitgevoerd door een onafhankelijke partij, deze partij mag geen binding hebben met het pand, huurders of potentiële kopers.

Zittende huurder

Indien Vastgoed met de bestemming wonen wordt verkocht en er is sprake van een zittende huurder wordt het vastgoed aangeboden aan de zittende huurder. Een woning levert meestal alleen iets op als die aan de huurder wordt verkocht.

Bedrijfsonroerend goed wordt altijd uitgegeven aan de markt. De huidige huurder kan als marktpartij een bod doen op het vastgoed.

Bij verkoop van een woning aan de huurder zijn er twee mogelijkheden:

- Bij één huurder wordt een aanbiedingsbrief met getaxeerde prijs (vrij van huur en gebruik) gestuurd.
- Bij meerdere huurders kan het object in zijn geheel worden aangeboden (meervoudig onderhands) met getaxeerde prijs (in verhuurde staat) of wordt het object gesplitst (als dat meer opbrengt) en worden de delen (enkelvoudig onderhands) aangeboden met getaxeerde prijs (vrij van huur en gebruik)

In beide gevallen is de taxatiewaarde de ondergrens van de verkoopprijs. Indien er nog geen taxatie is gemaakt vrij van huur en gebruik wordt deze hier gedaan. Door de prijs vrij van huur en gebruik als ondergrens te gebruiken wordt voorkomen dat een huurder het vastgoed in eigendom krijgt en vervolgens met meerwaarde kan verkopen door er zelf uit te trekken.

Openbare inschrijving

Indien het object niet verhuurd is of de huurder geen aanbod wordt gedaan of de (meervoudig) onderhandse procedure niet tot het gewenste resultaat heeft geleid dan volgt een openbare inschrijvingsprocedure. Het object wordt openbaar aangeboden aan de markt en elke geïnteresseerde kan een bod doen. Ook hier geldt weer dat de taxatiewaarde de ondergrens is van de uitgifte / verkoop prijs.

Onderhandse procedure

Als deze openbare inschrijvingsprocedure niet heeft geleid tot het gewenste resultaat kan alsnog een onderhandse procedure worden gevolgd om te trachten alsnog een uitgifte te realiseren voor de getaxeerde waarde.

Overeenkomst

Als er een overeenkomst gesloten kan worden met een partij wordt er altijd een vooronderzoek gedaan in het kader van de wet Bibob. Onderzocht wordt of er een aanleiding is om de koper aan een Bibob onderzoek te onderwerpen.

Als tot overeenstemming is gekomen over de uitgifte van een object, dient de akte binnen twee maanden te zijn gepasseerd bij de notaris. Het is mogelijk een uitzondering te maken op deze termijn in geval van een vakantieperiode of een beleidsmatige uitzondering.

Rapportage aan de raad

Bij de jaarrekening wordt er aan de raad op hoofdlijnen gerapporteerd over het behaalde resultaat. In het MPUV zal er meer in detail worden gerapporteerd over welke panden er verkocht zijn en de manier waarop dat is gebeurd.

Afwijking van het uitgifteproces

Indien wordt afgeweken van de hoofdregels zoals hierboven beschreven dan zal er een collegebesluit worden gevraagd.

Een concreet voorbeeld is het voorstel een garage voor €27.000 te verkopen aan de huidige huurder omdat de kosten van de openbare inschrijving (€20.000) niet in verhouding staan met de uitgifte.
--

Een keer per jaar zal, in het MPUV, de raad worden geïnformeerd over de afwijkingen.

Schema uitgifte / verkoop vastgoed.

