



gemeente Eindhoven

Raadsnummer **17R7248**

Inboeknummer 17bst00649

Dossiënummer 17.19.602

B&W beslisdatum 09 mei 2017

Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Voortgang verkoop Falconcrest.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 21 juli 2016 heeft uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven voor de legalisering van Falconcrest. Tijdens dit agendapunt is er naast een amendement (is verwerkt in de omgevingsvergunning) een motie ingediend. Deze motie had de strekking om binnen een jaar te beginnen met de renovatie van de monumentale boerderij en tevens om voor de exploitanten van Falconcrest een realistische overeenkomst op te stellen met als doel om de opstallen en gronden “over te doen” aan Falconcrest.

Bij memo's d.d. 11 oktober en 19 december 2016 is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken op dat moment.

Wij willen uw raad informeren over het besluit tot verkoop dat ons college op 9 mei heeft genomen.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk

Besluit van college van burgemeester en wethouders

- 1.1 Boks 18, bestaande uit een woonhuis, onbebouwde gronden en een monumentale boerderij te vervreemden aan één eigenaar volgens de volgende scenario's:
 - a) de onbebouwde gronden, de monumentale boerderij en het woonhuis primair te koop aanbieden aan de exploitanten van Falconcrest. Hierbij geldt een restauratieplicht voor de monumentale boerderij als bindende verkoopvoorwaarde (scenario 1).
 - b) openbare verkoop van de onbebouwde gronden, de monumentale boerderij en het woonhuis met eveneens een restauratiebeding voor de monumentale boerderij. Hierbij zal de bestaande woning in verhuurde staat met een marktconforme huur worden opgenomen in de verkoopvoorwaarden;
- 1.2. Als vervreemding niet binnen negen maanden is gerealiseerd zal de raad worden geïnformeerd hoe alsnog invulling kan worden gegeven aan de motie.



Argumenten

1.1. De scenario's doen recht aan de motie van de raad

Het is op dit moment niet duidelijk of de huidige bewoners/gebruikers in staat zullen zijn om de aankoop succesvol af te ronden. In de verkoopprijs zal het "achterstallige onderhoud" aan de monumentale boerderij consequenties hebben op de verkoopprijs. Wij gaan er vanuit dat binnen drie maanden na het collegebesluit er duidelijkheid zal zijn of scenario 1 haalbaar is.

Wanneer scenario 1 niet haalbaar blijkt zullen de onbebouwde gronden en opstallen tegen een marktconforme prijs openbaar verkocht worden waarbij wij ons realiseren dat de restauratieplicht, in combinatie met de verhuurde woning, eveneens een prijsdrukkend effect zal hebben. Wanneer de woning in verhuurde staat wordt verkocht is er sprake van huurbescherming voor de exploitanten van Falconcrest. Wij verwachten zes maanden nodig te hebben om een openbare verkoop mogelijk te maken.

1.2. De scenario's doen recht aan het vastgoedbeleid

Uitgangspunt is o.a. het beginsel dat bij verkoop de onroerende goederen/gronden die de gemeente niet meer nodig heeft voor herontwikkeling aan de zittende gebruiker/huurder worden aangeboden.

Kanttekeningen

1.1. Er is geen zekerheid te geven over het slagen van de bovengenoemde scenario's.

Het door de raad aangenomen amendement heeft een prijsdrukkend effect, gelet op de beperkingen in de bedrijfsvoering van Falconcrest die bij amendement is doorgevoerd in de vergunning en de restauratieverplichting die onlosmakelijk is verbonden aan de vervreemding. Bij de uitwerking van het collegevoorstel zullen nog enkele stappen moeten worden genomen voordat daadwerkelijk een akte kan worden opgesteld. Zo moet bijvoorbeeld de reikwijdte van de restauratieverplichting nog specifiek door een specialist worden onderzocht en bepaald.

Bij scenario 2 speelt een rol dat de gerestaureerde monumentale boerderij niet over een ruime kavel kan beschikken ten behoeve van een zelfstandige woonfunctie.

Mocht ook scenario 2 niet slagen dan zal de raad hiervan in kennis worden gesteld en wordt aan de hand van de opgedane ervaringen een nieuw voorstel geformuleerd over hoe verder te gaan met dit dossier.

Kosten en dekking

De verkoop van onroerende goederen, waar de gemeente geen behoefte meer aan heeft, behoort tot de werkzaamheden van het ruimtelijk domein. Financiële consequenties van de verkoop zijn op dit moment (nog) niet te geven. De consequenties worden pas inzichtelijk bij de verdere uitwerking van het B&W-besluit.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris