

Retouradres Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven

Leden van de raad

gemeente Eindhoven

Inboeknummer 17bst01249

Dossiernummer 17.37.3.6.1.

B&W beslisdatum 12 september 2017

Betreft: Voortgang Falconcrest, Bokt 18

Geachte leden van de raad,

De afgelopen maanden is een aantal stappen gezet in het dossier Falconcrest.

Het aanbod aan de exploitanten van Falconcrest en de omwonenden is gedaan en dit jaar zal duidelijk worden of deze geaccepteerd zullen worden.

Ook de rechterlijke uitspraak over het beroep tegen de verleende omgevingsvergunning is aanstaande. Hiermee is er zicht op besluitvorming over dit dossier.

Concreet daarover het volgende.

Tijdens de meningsvormende vergadering van 9 mei 2017 is de voortgang binnen het dossier Falconcrest met u besproken. U bent daarbij via een Rib op de hoogte gebracht van het besluit van het college (d.d. 9 mei 2017) om een verkooptraject te starten. Naar aanleiding van deze vergadering zijn aan uw raad de volgende zaken toegezegd:

- de raad periodiek (om de drie maanden) tijdens de Meningsvorming, mondeling te informeren over de voortgang;
- de raad te informeren over de tijdsplanning;
- terug te komen op de verplaatsing van de speeltuin;
- bewoners en betrokkenen te informeren.

Via deze weg informeren wij u over bovenstaande punten, in het bijzonder over de voortgang in het lopende verkooptraject.

Het is de bedoeling om Bokt 18, bestaande uit een woonhuis, onbebouwde gronden en de monumentale boerderij te verkopen aan één eigenaar. In de Rib is aangekondigd dat het verkooptraject bestaat uit twee 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.
- 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;

Tijdens het onderzoek naar scenario a), de mogelijke verkoop aan de exploitanten van Falconcrest, is naar voren gekomen dat een verkoop in verhuurde staat (scenario b)) naar verwachting geen optie is. Dit standpunt wordt bij de puntsgewijze toelichting op de onderstaande planning onderbouwd.

Indien scenario a) niet tot verkoop leidt komt het college hierop terug bij uw raad.

Hieronder ziet u de planning die is aangepast aan de huidige stand van zaken.

De afwijkingen ten opzichte van de eerder aan u verstrekte planning (d.d. 17 mei) worden puntsgewijs toegelicht.

Verkooptraject scenario a)		Planning
Taxaties	Resultaat 1 ^e taxatie	afgerond
	Opnamen 2 ^e taxatie	afgerond
	Resultaat 2 ^e taxatie	afgerond
Verkoopgesprekken ⁽¹⁾	1 ^e inleidende gesprek	afgerond
	1 ^e verkoopgesprek	22-05-2017
	Aanbod verkoopprijzen Bevestigd per brief d.d. 12-9-2017	08-09-2017
	Termijn voor acceptatie aanbod (hiervoor is een persoonlijk gesprek met de exploitanten gepland)	22-09-2017
	Termijn verkrijgen financiering en zekerheid over verkoopovereenkomst bij acceptatie aanbod	03-11-2017
Beroep op vergunning ⁽²⁾	Zitting bij rechtbank	12-09-2017 (week 37)
Informatieverstrekking richting raad	Periodiek (om de drie maanden) tijdens de Meningsvorming wordt mondeling geïnformeerd over de voortgang. In het geval van actualiteiten zal uiteraard extra geïnformeerd worden.	Periodiek
Afspraken met omwonenden	Informatie-uitwisseling n.a.v. B&W-besluit	afgerond
	Bezoek op locatie door wethouder	afgerond
	Voorstel t.a.v. grondtransactie	Week 37 ⁽³⁾
Uitvoering vergunning en onderdelen actuele motie.	Uitvoeringstermijn omgevingsvergunning en onderdelen motie	26 weken na overdracht eigendom
	Verplaatsen speeltoestel; de huidige locatie van het speeltoestel houdt verband met het zicht op dit speeltoestel vanuit de overige publieksfuncties op het terrein.	Direct na overdracht eigendom
Verkooptraject scenario b)⁽¹⁾		Planning
Onderzoek scenario b)	Naar verwachting is verder onderzoek naar scenario b) niet opportuun.	
Als scenario a) en b) niet tot verkoop leiden		Planning
raadsbehandeling	Raadsvoorstel zodra duidelijk wordt dat het verkoop scenario niet haalbaar is.	28-11-2017 of 19-12-2017 (afhankelijk van besluit Presidium) ⁽⁴⁾

Puntsgewijze toelichting:

1. Tijdens de uitwerking van scenario a), de mogelijke verkoop aan de exploitanten van Falconcrest, is een aantal aanvullende stappen gezet:
 - a. Op basis van het vastgestelde vastgoedbeleid dienen aan een onderhandse verkoop aan één partij tenminste twee taxaties ten grondslag te liggen. In juni 2017 is daarom een tweede taxatie van panden en gronden uitgevoerd. Vergelijking met de in mei uitgevoerde taxatie liet dermate grote verschillen zien tussen beide taxaties dat wij genoodzaakt waren om onderzoek uit te voeren naar deze verschillen om tot vergelijkbare taxaties te komen. Dit onderzoek was niet voorzien.
 - b. Ten aanzien van de kosten voor het herstel van de monumentale boerderij is nader onderzoek uitgevoerd. Een externe adviseur heeft een tweede begroting opgesteld voor de herstellkosten. De renovatie, naar monumentale staat, wordt nu begroot op ca. € 850.000 exclusief BTW.
 - i. In scenario a) zal aan de exploitanten van Falconcrest een financiële garantie worden gevraagd voor de uitvoering van de renovatie.
 - ii. In geval scenario a) niet leidt tot een verkoop komt het eerder gecommuniceerde scenario b) aan bod (verhuur + verkoop in verhuurde staat). Het onderzoek en de uitwerking van dit scenario zou tot een onnodige vertraging van de renovatie van het monument leiden. De verwachting is nl. dat er in de markt wel belangstelling zou zijn voor het object, vrij van huur, met renovatieplicht en niet voor het object in verhuurde staat. Indien scenario b) wordt overgeslagen zal eerder met de daadwerkelijke renovatie van het monument worden begonnen.
 - c. De aanvullende onderzoeken zijn aanleiding geweest om een knip aan te brengen tussen acceptatie van het verkoop aanbod en het verkrijgen van financiering door de exploitanten. U vind deze knip nu terug in de bovenstaande planning.
 - d. Op 22 september 2017 is een afspraak gepland met de exploitanten over het accepteren van het aanbod. Op deze datum wordt dan ook duidelijkheid verkregen over het al dan niet kopen van het perceel en de opstallen door Falconcrest. Op basis hiervan informeren wij de raad nader.

2. In de eerdere planning stond onder het kopje “beroep op vergunning” dat de termijn voor behandeling van dit beroep afhankelijk zou zijn van de verkoopgesprekken. Met de indieners van het beroep was de afspraak dat behandeling zou worden aangehouden in afwachting van de uitkomst van de verkoopgesprekken. In onderling overleg tussen de indieners en de gemeente is besloten de behandeling van het beroep door de rechtbank nu toch plaats te laten vinden.
 - a. Voor de verkrijging van financiering voor de aankoop door Falconcrest zullen geldverstreckers naar verwachting een onherroepelijke omgevingsvergunning willen zien.
 - b. Mede gezien de verschuivingen in de planning is het niet aan de orde de indieners van het beroepschrift nog langer op een behandeling te laten wachten.

3. Het voorstel voor een grondtransactie aan de omwonenden heeft meegelift op de uitgevoerde taxaties. In de taxaties is ook een waardebeoordeling meegenomen van de gronden die de omwonenden van de gemeente Eindhoven willen kopen. Het aanbod zal in de week van 11 september 2017 aan de omwonenden worden toegestuurd.
4. Afhankelijk van de uitspraak over de rechtszaak en het al dan niet accepteren van het verkoopaanbod ontstaat duidelijkheid over de verkoopmogelijkheid. Indien geen sprake zal zijn van verkoop aan Falconcrest doet het college u een voorstel over afronding van dit dossier. Dit voorstel kan in november 2017 aan u aangeboden worden.

Het verkooptraject Falconcrest is geen alledaags traject. Wij willen dit zorgvuldig uitvoeren richting de exploitanten van Falconcrest en omwonenden en met inachtneming van onze eigen (vastgoed)kaders.

Belangrijk is dat er naar onze mening voortgang en perspectief in het dossier zit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Eindhoven,

M.L. Wilke,
Gemeentesecretaris