

De heer L. Janssen
Beursstraat 18-4
7551 HV Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Beantwoording vervolgvragen verkoop boerderij Dasstraat 69	3014588		13 februari 2020

Geachte heer L. Janssen,

Op 16 januari jongstleden heeft u vervolgvragen gesteld over de verkoop van de boerderij Dasstraat 69. Alvorens op uw vragen in te gaan, schetsen wij eerst het feitelijke verkoopproces.

1. Voorstellen en actiepunten met betrekking tot verkoop van vastgoed worden altijd van tevoren besproken binnen het team vastgoed.
2. In 2018 kwam de woning leeg en Grondzaken/vastgoed wilde de marktwaarde weten, mede om te kijken of een herontwikkeling van de locatie zou leiden tot meerwaarde.
3. De opdracht tot taxatie is gegeven aan Prisma makelaars in Hengelo.
4. Het pand is getaxeerd op peildatum 5 april 2018 (taxatierapport is in te zien bij de afdeling Grondzaken).
5. Het onderzoek naar de mogelijkheden tot herontwikkeling vond nadien plaats. Een herontwikkeling met meerdere woningen bleek om volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige redenen niet wenselijk.
6. In juni 2019 is contact opgenomen met Prisma makelaars met het verzoek om de woning te verkopen.
7. In een gesprek met Prisma makelaars is bekeken welke acties daarvoor nodig zijn. In het gesprek met de makelaar is aangegeven dat herontwikkeling is onderzocht en niet tot de mogelijkheden behoort. Het beoogde gebruik van de koper moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan (één woning toegelaten).
8. De mondelinge opdracht is schriftelijk bevestigd door Prisma makelaars.
9. September – november 2019. De benodigde onderzoeken zijn uitgezet. Bodemonderzoek, asbestinventarisatie, kadastrale afsplitsing, onderzoek naar kabels en leidingen.
10. September – november 2019. Verkennend bodemonderzoek, nader aanvullend bodemonderzoek, risicobeoordeling bodemverontreiniging.
11. In juni 2019 heeft een gegadigde bij Grondzaken/vastgoed geïnformeerd naar de plannen ten aanzien het pand aan de Dasstraat. Betreffende gegadigde is doorverwezen naar Prisma makelaars.
12. Begin november 2019 is in overleg met Prisma makelaars de vraagprijs bepaald op € 275.000,-- k.k. inclusief bodemverontreiniging.
13. Op 25 november zijn voorstellen van 2 belangstellenden, beide net boven c.q. rond de vraagprijs, ontvangen. Deze voorstellen zijn besproken, zowel binnen het team vastgoed als met het afdelingshoofd Grondzaken.
14. De gemeente heeft op 27 november 2019 aan Prisma makelaars aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar degene waarvan vaststaat dat deze er zelf met zijn gezin gaat wonen.
15. De makelaar heeft de koopovereenkomst opgesteld en deze laten ondertekenen door de belangstellende.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

16. De andere gegadigden is het niet eens met de keuze en dient op 28 november 2019 een Wob verzoek in.
17. Deze gegadigde legt op 15 januari 2020 conservatoir beslag op het pand.
18. Gelet op de ontstane situatie hebben wij opdracht laten geven om een second opinion op de taxatie te laten uitvoeren. Pas nadat dit taxatierapport is opgeleverd nemen wij een besluit over het (gevolgde) verkoopproces.

Hieronder staan uw vragen vermeld met daarachter het antwoord.

Vraag 1. Op de vraag waarom het onderhavige pand niet openbaar is aanbesteed heeft Wethouder Gerrits aangegeven dat voordat het door de aangezochte makelaar op Funda gezet zou worden er al twee kandidaten waren en dat het daarom niet openbaar aanbesteed hoefde te worden. Hij vond dit zo wel een openbare aanbesteding. Een vreemde gang van zaken zeker gezien het feit dat het ondergebracht was bij een makelaar (Prisma) die alles in goed banen moet leiden en een goede prijs moet bedingen. Kunt u mij aangeven wat de procedure in deze is geweest en algemeen bij de gemeente Hengelo en of er ook andere voorbeelden zijn dat dit zo wordt gedaan? Wat is eigenlijk een openbare aanbesteding volgens de gemeente Hengelo?

https://nl.wikipedia.org/wiki/Openbare_aanbesteding

Antwoord:

Uitgangspunt is dat de verkoop van een perceel door de overheid aan een particulier niet hoeft te worden aanbesteed. Dit is ook logisch. De enkele verkoop van een perceel is geen overheidsopdracht tot inkoop van werken, leveringen of diensten in de zin van de Aanbestedingswet 2012.

Dit wordt bevestigd door het Hof van Justitie EU in het arrest van 25 maart 2010, zaak C-451/08, rechtsoverweging 41: "*Van meet af aan dient te worden gepreciseerd dat de verkoop van een onbebouwd of bebouwd kavel door een overheidsinstantie aan een onderneming geen overheidsopdracht voor werken in de zin van artikel 1, lid 2, sub b, van richtlijn 2004/18 vormt. In het kader van een dergelijke opdracht moet de overheidsinstantie immers optreden als koper en niet als verkoper. Bovendien moet een dergelijke opdracht betrekking hebben op de uitvoering van werken*".

Dit betekent dat een overheid vrij is om met particulieren te onderhandelen als het gaat om de enkele verkoop van onbebouwde of bebouwde grond. Dit is de normale praktijk. Afhankelijk van de aard van het object bepalen wij de meest geëigende wijze van verkoop.

De gemeente Hengelo verkoopt bouwkavels onderhands en mag dit ook op deze wijze doen. Voor wat betreft de reguliere kavelverkoop stelt ons college de koopprijzen jaarlijks vast door middel van de Grondprijzennotitie. De grondprijzen zijn marktconform. Van een openbare verkoop aan de meest biedende is daarbij geen sprake.

De gemeente Hengelo verkoopt incidenteel gebouwen met ondergrond. Voorbeelden zijn de Bataafse Kamp en het voormalig schoolgebouw van het Ichtuscollege aan de Paul Krugerstraat. Ook hier is de gemeente vrij om in onderhandeling te treden met belangstellenden. Daarbij geldt dat niet altijd het hoogste bod wordt geaccepteerd. Ook het beoogd gebruik wordt door ons meegenomen in de afweging welk voorstel de voorkeur geniet.

Waarom is de onderhavige verkoop niet op Funda gezet? Dit was oorspronkelijk onze bedoeling, maar bij de makelaar waren twee voorstellen ingediend boven de taxatiewaarde en de vraagprijs. In verband met de slechte staat van het gebouw bestond bij ons de wens om de verkoop te bespoedigen. Daarom hebben we de voorstellen afgewogen en daaruit een keuze gemaakt.

Vraag 2. Waarom is er een makelaar in de hand genomen als zijn inspanningsverplichting, zoals het nu lijkt, bijna nihil is geweest en de gegunde van het aangeboden object rechtstreeks van de afdeling Grondzaken is gekomen? Wat waren de voorwaarden die bij de makelaar zijn neergelegd en wat is zijn provisie is deze geweest?

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Antwoord:

De gemeente heeft een makelaar in de arm genomen omdat vooraf niet valt in te schatten hoeveel belangstellenden zich melden en hoeveel tijd aan de verkoop moet worden gependend. Degene die bij de afdeling Grondzaken te kennen gaf mogelijk belangstelling te hebben voor aankoop van het pand, is door ons verwezen naar de verkopende makelaar. Dit is een gebruikelijke gang van zaken. Bij verkoop van gemeentelijke panden, waarbij de gemeente een makelaar inschakelt worden alle belangstellenden die zich bij de gemeente melden, doorwezen naar de verkopende makelaar.

Wij hebben de opdracht tot verkoop mondeling verstrekt. De makelaar heeft de opdracht schriftelijk bevestigd. De NVM voorwaarden en tarieven zijn op de verkoop van toepassing.

Vraag 3. Volgens de wethouder is het pand gegund aan een koper die er € 277.000,- voor had geboden, € 2.000,- boven de vraagprijs maar € 3.000,- lager dan de andere bidder en ook slechtere voorwaarden. Deze koper zou beter passen in het plaatje van de gemeente. Kunt u aangeven waarom deze koper de voorkeur heeft gekregen? Wat waren de redenen van deze keuze en waren die ook bekend bij de makelaar die het pand moest verkopen? Wij gaan er vanuit dat er voorwaarden op schrift zijn gesteld! Zo ja dan graag deze verstrekken.

Antwoord:

In het gesprek met de makelaar is aangegeven dat het perceel aan de Dasstraat 69 geen locatie is welke in aanmerking komt voor herontwikkeling. Voor het overige heeft de gemeente geen criteria meegegeven aan de makelaar. Wij wensten de voorstellen zelf inhoudelijk te beoordelen, af te wegen en een keuze te maken. Op basis van de ontvangen informatie van de makelaar bestaat de voorkeur voor degene die de aangeeft dat hij er zelf met zijn gezin gaat wonen. Bij de andere gegadigde is er minder zekerheid dat zij de woning zal gaan bewonen.

Vraag 4. Is het niet raar dat als de verkoop, die volgens ondergetekende en andere betrokkenen, niet openbaar is aanbesteed en de makelaar een koper heeft gevonden dat de gegunde koper toch via de gemeente komt? Was de makelaar op de hoogte dat de gemeente zelf ook mensen zou gaan benaderen?

Antwoord: De gemeente heeft geen mensen benaderd voor de verkoop. De belangstellende die zich bij de afdeling Grondzaken heeft gemeld is doorverwezen naar de verkopende makelaar. Dit is reeds gebeurd vóór de zomervakantie.

5. Is alleen de gegunde benaderd of waren er ook andere en zo ja wie dan en wat hebben deze potentiële kopers dan geboden? NB: Ondergetekende vraag dit omdat er hardnekkige gerucht de ronde doet dat de gegunde een "goede bekende" was bij grondzaken en dat de schijn van voorkeursbehandeling weg moet worden genomen.

Antwoord: Zoals bij antwoord 4 al aangegeven zijn er door de gemeente geen mensen benaderd en er is geen sprake van voorkeursbehandeling. De belangstellende waar u op doelt is geen "goede bekende" bij de afdeling Grondzaken. Afgelopen zomer vroeg hij naar onze plannen met het pand Dasstraat 69, zijn ouderlijk huis. Wij hebben hem verwezen naar de verkopende makelaar met wie hij contact heeft opgenomen.

Er is geen sprake van een voorkeursbehandeling van de ene belangstellende ten opzichte van de andere. Zij hadden dezelfde informatie omtrent het pand. Wij wilden van de makelaar weten wat de belangstellenden voornemens waren met het pand te doen en welke koopprijs zij boden. Bij geen van de beide belangstellenden was bekend op basis waarvan wij de afweging zouden maken. Van bevoordeling of benadeling door wijziging van verkoopvoorwaarden tijdens het proces is geen sprake.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

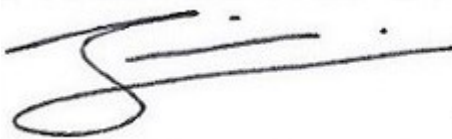
6. De wethouder heeft aangegeven dat de 'hoge' WOZ waarde van 2015, 2016 en 2017, zoals die bekend is op de website van de gemeente Hengelo en via de Rijksoverheid niet zou kloppen. De Belastingdienst zou te hoge WOZ waarde gerekend hebben. Een rare redenering omdat niet de Belastingdienst maar de gemeente toch zelf de WOZ waarde vast stelt en dat de Belastingdienst hierin volgend is. Kunt u mij aangegeven hoe dat nu echt zit en waarom ineens in 2018 de waarde bijna gehalveerd is? Zeker ook gezien dat de grond volgens insiders alleen al meer dan 4 ton waard zou zijn.

Antwoord: De WOZ-taxaties in Hengelo worden door het GBT (Gemeentelijk Belastingkantoor Twente) uitgevoerd. De gemeente Hengelo ontvangt voor haar eigendommen van het GBT een belastingaanslag met daarop de WOZ waarde vermeld. Tegen deze aanslag kan de gemeente bezwaar indienen. Omdat het taxatiebedrag lager is dan de door het GBT bepaalde WOZ-waarde is het taxatierapport toegezonden aan het GBT. Het GBT heeft het taxatierapport en de WOZ-waarde beiden onderzocht en hieruit is gebleken dat de WOZ-waarde te hoog is beschikt omdat in het rapport naar voren komt dat de onderhoudsstaat van de woning niet correct beoordeeld is ten tijde van de beschikking en zijn de objectkenmerken aangepast. De WOZ-waarde is daardoor vastgesteld op € 253.000,-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris,

de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.