

MEMO

Stadsontwikkeling

Aan	5.1.2e
Van	5.1.2e en 5.1.2e
Afdeling	Grond- en vastgoedontwikkeling
CC	5.1.2e
Datum	1 februari 2024
Onderwerp	Huur/koop Merwedestraat 43 Groningen

Inleiding

Het COA is sinds december 2023 in gesprek met de eigenaar van het voormalig klooster aan de Merwedestraat 43 te Groningen. Het COA is voornemens op deze locatie AMV-ers te gaan huisvesten. In principe heeft het COA overeenstemming met de eigenaar over de huurprijs á € 355.675 per jaar en hierbij is al het onderhoud ook verlegd naar het COA. Het COA kan echter maximaal 2 jaren huren. De eigenaar wil voor minimaal 5 jaar verhuren, de gemeente zou dan garant moeten staan voor de huur in jaar 3,4 en 5. Daarnaast wil de eigenaar de zekerheid dat de gemeente de gemeente gedurende die 5 jaar het pand ook koopt en wil daar nu afspraken over maken. De koopsom waarvoor het pand gekocht kan worden bedraagt € 3.378.912.

Het pand is een gemeentelijk monument is verkeerd in matige staat van onderhoud en heeft een zeer eenvoudig afwerkingsniveau. De WOZ-waarde bedraagt op peildatum 1-1-2021 € 826.000

De eigenaar heeft aangegeven dat hij van nog twee andere partijen een koopvoorstel heeft ontvangen, maar dat hij bij voorkeur zaken wil doen met de gemeente. Er moet echter wel uiterlijk eind van vandaag uitsluitsel worden gegeven, anders gaat de eigenaren met de andere partijen.

Vanuit het programma Nieuwkomers is advies gevraagd om te beoordelen in hoeverre de huurbedragen en koopsom reëel zijn.

Huurprijs

Volgens opgave van de eigenaar heeft hij het pand de laatste jaren verhuurd aan buitenlandse studenten en zorgde dit voor een huurstroom van € 220.000, hierbij moeten de kosten voor gas en elektra n.a.w. nog worden verrekend, waardoor de netto huursom circa € 180.000 bedraagt.

Wij hebben de kamers getoetst aan het huurpuntenstelsel voor kamerverhuur en komen niet verder dan een kale huurprijs van circa € 125.000 per jaar. Hierbij is het uitgangspunt dat de kamers geen gebreken vertonen. Het pand vertoont nu schimmelplekken, plafonds, deuren, ramen, keukenblokken, sanitair en vloeren zijn kapot en alles is zeer eenvoudig. Om op het benodigde niveau te komen moet er dus ook nog fors worden geïnvesteerd.

Aangezien het pand een maatschappelijke bestemming heeft kan het ook hiervoor worden gebruikt en ligt de huurprijs op circa € 125 per m², ook hierbij de opmerking dat er dan eerst flink moet worden geïnvesteerd in upgradering van het pand. In redelijk goede staat zou het pand dan een huursom van € 128.750 per jaar opleveren.

Het COA wil maar liefst € 356.000 per jaar betalen en neemt al het onderhoud op zich. Daarnaast investeren zijn circa € 1 mln in het pand om het gereed te maken. Deze huurprijs ligt fors boven de marktwaarde en op het moment dat het COA de huur beëindigt is het niet reëel dat een andere partij deze huursom zal betalen. Op het moment dat de gemeente garant moet staan en COA niet meer huur bedraagt het tekort aan huurinkomsten voor de gemeente dus circa € 200.000 per jaar.

Koopsom

De koopsom waarvoor de eigenaar het pand wil verkopen bedraagt € 3.378.912 k.k. Dit bedrag wordt door de eigenaar onderbouwd op basis van een kapitalisatie van 9,5 * de jaarhuur die het COA wil betalen. Maar zoals gezegd is deze huur niet marktconform.

Een normale kapitalisatiefactor voor kamerverhuurpanden in de huidige markt is op dit moment circa 15-17 keer de huurwaarde. Op basis van de markthuurl van € 125.000 komt de waarde na correctie van kosten koper (10,4%) en de benodigde investering (minimaal € 500.000) om het weer verhuurwaardig te maken op circa €1,25 mln – €1,50 mln.

Daarnaast brengt een eventuele aankoop van dit gebouw ook risico met zich met betrekking tot toekomstige kosten voor onderhoud en renovatie. Zeker ook aangezien het een gemeentelijk monument betreft. Het pand ligt ook niet in een gebied waar toekomstige ontwikkelingen spelen, waardoor er ook geen aanleiding is voor een strategische aankoop.

Conclusie

Indien de gemeente garant staat voor de laatste 3 jaar (indien COA geen huurder meer is) betekent dat een mogelijk tekort op de huurinkomst van totaal € 600.000.

Het pand wordt gewaardeerd op circa 1,25 mln, – €1,50 mln maar wordt aan aangeboden voor € 3.378.912. Indien we het pand heel graag willen verwerven dan zou een koopsom van € 1,5 mln nog te rechtvaardigen zijn.

Gelet op de concept huurovereenkomst van het COA (extreem hoge huur en forse huurdersinvestering) welke met de eigenaar is gedeeld wordt de speculatieve waarde van het pand aanzienlijk verhoogd. Immers een potentiële koper zal hier zeker rekening mee gaan houden. Daarnaast is het onbekend of het COA na twee jaar nog gaat verlengen en hoe hier met potentiële kopers over wordt gecommuniceerd.

Het advies is om niet garant te staan en het pand niet aan te kopen.