Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021062181402

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 16 december 2021
Agendanummer	:
Onderwerp	: Verkoop Schattelijn & Marktpanden 32-38 Geertruidenberg

Voorstel

1. Kennis te nemen van de samengevoegde plannen van ‘Warm en goed’ ten behoeve van de panden aan de Markt 32-38 en de Schattelijn (bijlage 1).
2. In te stemmen met de verkoop van de Schattelijn aan Monumentaal Geertruidenberg B.V. voor een verkoopprijs van €400.000,- k.k., en de netto-opbrengst te storten in de vrije algemene reserve.
3. In te stemmen met de verkoop van de panden aan de Markt 32, 34, 36 & 38 aan Monumentaal Geertruidenberg B.V. voor een verkoopprijs van €825.000,- k.k., en de netto-opbrengst te storten in de vrije algemene reserve.
4. In te stemmen met het maken van afspraken met Monumentaal Geertruidenberg B.V. aangaande onder andere:
    - Eerste recht van koop,
    - Trouwen in Markt 36,
    - Representatieve activiteiten door de gemeente in Markt 36,
    - Het toegankelijk houden van de panden voor het publiek (VVV),
    - Het openbaar maken van de fresco-kamer in Markt 34,
    - De staat van het onderhoud van de panden & termijn realisatie.
5. In te stemmen met het opheffen van de geheimhouding betreffende:
    - de financiële bijlage bij het raadsvoorstel voorkeursrecht Markt 32-38 (inclusief MvA) d.d. 26-11-2015,
    - de rustende geheimhouding op het collegevoorstel, bijbehorende bijlagen en voorstel aan de raad d.d. 8 juli 2021 inzake Schattelijn en Markt 32-38, welke op 22 juli 2021 bij raadsbesluit is bekrachtigd en voor zover niet reeds opgeheven bij raadsbesluit d.d. 7 oktober 2021.

Inleiding

De gemeente verkocht in 1998 de panden aan de Markt 32, 34 en 38 aan WSG, waarbij een eerste recht van koop bedongen was. Onder voorwaarden werd Markt 36 verhuurd aan WSG. In 2015 heeft uw raad besloten om gebruik te maken van het voorkeursrecht ten aanzien van de panden aan de Markt 32-38 te Geertruidenberg en deze panden terug te kopen. Onderdeel van deze aankoop waren ook de gronden achter de panden aan de Markt, bijna 4.000 vierkante meter groot. De panden zijn destijds aangekocht met het doel om invloed te hebben op de opvolgende koper:

> <u>Conclusie raadsvoorstel ‘Voorkeursrecht Markt 32-38’ d.d. 26 november 2015</u>
> Uit bovenstaande heroverweging valt af te leiden dat het erfgoedbelang van het complex leidend is en de overige uitgangspunten slechts een uitvloeisel daarvan zijn. Alleen in de positie van eigenaar kunnen wij verregaande verplichtingen opleggen aan een eventueel opvolgend koper. Bovendien is Markt 36 beperkt te gebruiken zonder gebruik te kunnen maken van de toegang, trappenhuis en toiletten van Markt 32, Markt 34 en Markt 38. Versnippering van de eigendomssituatie dient dan ook zoveel mogelijk te worden voorkomen ook in het kader van onderhoud. Geadviseerd wordt om derhalve eerst het complex aan te kopen en pas daarna in breed overleg met de samenleving en deskundigen te bepalen wat we als gemeente vervolgens met de panden gaan doen.

Op 24 september 2020 heeft uw raad, onder voorwaarden, ingestemd met het voorstel voor het op afstand zetten van De Schattelijn en de panden aan de Markt 32-38. In dat raadsbesluit en de bijbehorende plannen van aanpak zijn de randvoorwaarden, criteria en doelstellingen voor beide panden beschreven. Deze maakten ook onverkort deel uit van de uitvraag aan de marktpartijen om plannen in te dienen voor de panden. Een makelaar is ingezet om de uitvraag te begeleiden vanaf het maken van foto’s, het publiceren op Funda en het houden van bezichtigingen en het verstrekken van relevante informatie. Tevens zijn er publicaties in regionale media geweest om geïnteresseerden in kennis te stellen van de te volgen procedure. De deadline voor het aanleveren stond op 12 maart 2021.

De ingediende plannen zijn beoordeeld door een burgerpanel en een gemeentelijke selectiecommissie. Het burgerpanel is ontstaan na een oproep via de gemeentelijke communicatiekanalen waarop dertien reacties

kwamen. Uiteindelijk hebben er zeven personen zitting genomen in het burgerpanel. De gemeentelijke selectiecommissie bestond uit: projectleider Accommodaties, beleidsmedewerker Grondzaken & Accommodatiebeleid, beleidsmedewerker Toerisme & Recreatie, Kunst & Cultuur, en de coördinator van de Schattelijn. De in totaal tien ingekomen plannen (zes plannen aangaande de Schattelijn en vier plannen aangaande de panden aan de Markt 32-38), zijn afzonderlijk door het burgerpanel en de gemeentelijke selectiecommissie beoordeeld. Na deze afzonderlijke beoordeling zijn de uitkomsten hiervan in een gezamenlijke sessie besproken. In totaal waren er drie plannen die voldeden aan de door uw raad gestelde kaders, en was er één plan (het plan dat toezag op de huur van de Marktpanden) welke in eerste instantie niet geheel voldeed. Deze vier plannen, afkomstig van drie initiatiefnemers, zijn gepresenteerd aan het burgerpanel en aan de gemeentelijke selectiecommissie. Omdat het van groot belang werd geacht om een plan te laten presenteren welke toezag op de huur van de Marktpanden, is deze initiatiefnemer gevraagd om een presentatie te geven. Daarbij is aangegeven dat zij aan bepaalde aspecten extra aandacht moesten geven.

Op 26 april 2021 hebben de drie initiatiefnemers hun vier plannen gepresenteerd en toegelicht aan het burgerpanel en aan de gemeentelijke selectiecommissie. Na deze presentaties zijn de plannen beoordeeld op basis van de inhoudelijke criteria zoals door uw raad vastgesteld. De plannen van Warm en goed, voor zowel de Schattelijn als de panden aan de Markt 32-38, hadden de hoogste score.

Op 27 mei jongstleden heeft een besloten themasessie plaatsgevonden met uw raad omtrent de laatste stand van zaken. Tijdens deze besloten themasessie zijn de plannen die voldeden aan de door uw raad gestelde kaders besproken. Hierbij is kenbaar gemaakt dat één initiatiefnemer plannen heeft ingediend voor beide complexen, en dat beide plannen als beste beoordeeld zijn door het burgerpanel en de gemeentelijke selectiecommissie.

Nadat uw raad tijdens deze besloten themasessie enkele aandachtspunten kenbaar heeft gemaakt, is met de initiatiefnemers van Warm en goed de onderhandelingen aangegaan. De door uw raad benoemde onderwerpen zijn hierbij betrokken. De voorliggende overeenkomst is het resultaat van deze onderhandeling. Zoveel als mogelijk zijn de door uw raad genoemde aandachtspunten hierin meegenomen.

NB: de initiatiefnemer is de familie Simonis, het door hen ingediende plan heet ‘Warm en goed’ en de door hen opgerichte B.V. heet ‘Monumentaal Geertruidenberg B.V.’.

Beoogd effect
De Schattelijn en de panden aan de Markt 32-38 te verkopen aan Monumentaal Geertruidenberg B.V. met als doel uitvoering te geven aan het door de initiatiefnemers opgestelde plan ‘Warm en goed’ (bijlage 1), en daarmee het gemeentelijk eigendom en de daarbij behorende (exploitatie)lasten te beëindigen. Hiermee wordt invulling gegeven aan eerdere raadsbesluiten en levert dit plan een impuls op het gebied van toerisme, cultuur en recreatie binnen onze gemeente en met name voor de oude kom van de kern Geertruidenberg.

Argumenten
2.1 & 3.1 De ingediende plannen van de initiatiefnemers van ‘Warm en goed’ zijn als beste beoordeeld
De ingediende plannen ‘Warm en goed’ zijn unaniem als beste beoordeeld door het burgerpanel en de gemeentelijke selectiecommissie. Het is een logisch gevolg dat de verkoop in gang gezet wordt met de initiatiefnemer van de best beoordeelde plannen. In het kader van de onderhandelingen hebben de initiatiefnemers de afzonderlijke plannen samengevoegd, om duidelijk te hebben hoe zij de totale ontwikkeling zien.

2.2 Slechts één plan voldeed aan de door uw raad gestelde randvoorwaarden
Van de zes ingediende plannen voor de Schattelijn voldeed er slechts één aan de door uw raad gestelde randvoorwaarden. Het voorliggende plan voldoet inhoudelijk aan alle randvoorwaarden, en gaat zelfs verder dan die randvoorwaarden met het behoud van het theater ín de Schattelijn. Andere ingediende plannen zagen toe op o.a. woningbouw, grote risico’s voor de gemeente of het slechts deels afnemen van delen van de Schattelijn.

2.3 Taxatie wijst uit dat de geboden verkoopprijs realistisch is
Het college heeft een onafhankelijke taxateur onderzoek laten doen naar de waarde van de Schattelijn. De taxateur heeft de panden van de Schattelijn getaxeerd op een waarde van €430.000,-. De geboden verkoopprijs bedraagt €400.000,-, hetgeen een realistisch bedrag is gezien de taxatie en de onderliggende plannen van initiatiefnemers en de meerwaarde daarvan voor de gemeente. Het taxatierapport is als bijlage 4 bij dit voorstel gevoegd.

2.4 Het parkeerterrein achter de Schattelijn behoudt zijn openbare status
Ondanks het feit dat het terrein tussen de Bakkerij en de Schattelijn wordt verkocht (bijlage 2), blijft het hier gelegen parkeerterrein zijn openbare status behouden. Hiermee wordt voorkomen dat het terrein afgesloten of anderszins gebruikt wordt, hetgeen tot parkeerproblemen zou kunnen leiden.

3.2 Er is geen bieding gekomen ten behoeve van kostendekkende huur voor de panden aan de Markt 32-38
Het geamendeerde raadsbesluit d.d. 24 september 2020 gaat uit van een brede uitvraag voor de panden aan de Markt 32-38, zowel huur als verkoop, waarbij de voorkeur uitging naar kostendekkende huur. Indien er geen aanbieding zou komen voor kostendekkende huur zou een eventuele verkoopaanbieding aan uw raad voorgelegd moeten worden. Met dit voorstel aan uw raad wordt uitvoering gegeven aan het aangenomen amendement. Voor de panden aan de Markt 32-38 is geen aanbieding gekomen voor kostendekkende verhuur. Er is weliswaar één aanbieding gedaan om de panden te huren, echter benadert de geboden huurprijs geenszins de gemeentelijke kosten aan de panden. In de uitnodiging aan de initiatiefnemer om een presentatie te houden voor het burgerpanel en de gemeentelijke selectiecommissie is daarnaast gevraagd om extra aandacht te besteden aan de mate van ondernemerschap en het wegleggen van risico bij de gemeente. Hier is echter niet (toereikend) op ingegaan, waarna geconcludeerd moest worden dat dit plan alsnog niet voldoet aan de door uw raad gestelde kaders ten behoeve van o.a. kostendekkende verhuur. Als gemeente zijn wij verplicht, conform de Wet Markt en Overheid, kostendekkende tarieven te hanteren bij het uitvoeren van een economische activiteit. De verhuur van dergelijke panden valt daarmee onder de reikwijdte van de Wet Markt en Overheid. De panden zouden de gemeente in een verhuursituatie tenminste €140.000,- per jaar kosten (zie tabel hieronder). De geboden huurprijs lag ver onder de gemeentelijke kostprijs. Bij deze verhuurconstructie zou er ook sprake zijn van structurele ambtelijke capaciteitsinzet. In de meerjarenraming is hierin thans niet voorzien. De kostprijs in het betreffende plan wat betreft verhuur zal dus nog hoger uitvallen dan hieronder aangegeven, waarmee de benodigde huurinkomsten ook automatisch hoger moeten worden om te voldoen aan de Wet Markt en Overheid.

Onderstaande kostenweergaves zijn gebaseerd op de huidige situatie (leegstandbeheer: minimaal gebruik) en op basis van volledige bezetting middels verhuur. In beide tabellen is nog geen rekening gehouden met ambtelijke inzet.

Nu (leegstandverhuur)	**Bedrag**
Gas, elektra, water	€ 11.500
Regulier onderhoud	€ 1.750
Verzekering	€ 6.250
Belasting	€ 5.170
Kapitaallasten	€ 0
Groot onderhoud	€ 0
Totaal kosten	**€ 24.510**

Potentieel (volledig verhuurd)	**Bedrag**
Gas, elektra, water	€ 30.000
Verzekering	€ 10.000
Belasting	€ 5.170
Kapitaallasten	€ 25.750
Groot onderhoud	€ 70.000*
Totaal kosten	**€ 140.920**

* Deze post ziet volgens het oude MJOP toe op het geheel aan panden (32-38). Inmiddels is er een nieuw MJOP gemaakt voor alleen Markt 36. Zie hiervoor argument 3.4.

3.3 Taxatie wijst uit dat de geboden verkoopprijs realistisch is
Het college heeft een onafhankelijke taxateur onderzoek laten doen naar de waarde van de panden aan de Markt 32-38. De taxateur heeft de panden aan de Markt 32-38 getaxeerd op een waarde van €805.000,-. De geboden verkoopprijs bedraagt €825.000,-, hetgeen een realistisch bedrag is gezien de taxatie en de onderliggende plannen van initiatiefnemers en de meerwaarde daarvan voor de gemeente. Het taxatierapport is als bijlage 5 bij dit voorstel gevoegd.

3.4 Markt 36 wél verkopen levert grote voordelen en kostenbesparingen op voor de gemeente
Beslispunt 4 van het raadsvoorstel aangaande Markt 32-38/Schattelijn d.d. 24 september 2020 stelt dat Markt 36 niet verkocht kan worden, ‘’tenzij er bij verkoop gegarandeerd wordt dat de gebruiksmogelijkheden voor representatieve activiteiten voor de gemeente geborgd blijft en het openbare karakter (gedeeltelijk) behoudt’’. Met het voorliggende voorstel wordt Markt 36 verkocht, waarbij de openbare gebruiksmogelijkheden voor o.a. representatieve activiteiten van de gemeente en het openbare karakter voor het publiek gegarandeerd worden. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit d.d. 24 september 2020.

Het verkopen van Markt 36 levert grote voordelen en kostenbesparingen op, waar het behouden van het eigendom over Markt 36 als praktisch onwerkbaar geacht wordt en financieel zelfs zeer nadelig uitpakt. Er zijn verschillende argumenten die pleiten voor integrale verkoop van de panden aan de Markt (inclusief Markt 36. De initiatiefnemers van ‘Warm en goed’ hebben twee biedingen neergelegd: één waarbij Markt 36 in eigendom blijft bij de gemeente, en één waarbij zij ook Markt 36 kopen

Alle technische installaties bevinden zich in Markt 36. Deze installaties werken ook voor Markt 32 en 34. Het loskoppelen van deze installaties is een zeer kostbare maatregel. Tevens is het lastig werkbaar om de gemeente verantwoordelijk te laten zijn voor de installaties, wanneer zij niet losgekoppeld worden en dus blijven werken voor de panden 32 en 34 welke dan niet meer in eigendom zijn van de gemeente.

Wanneer de panden exclusief Markt 36 verkocht zouden worden, verwacht de initiatiefnemer van de gemeente dat Markt 36 gerestaureerd wordt. De kosten hiervan worden geschat op zo’n €250.000,-. Bij het in eigendom houden van Markt 36 hoort idealiter ook het ‘loskoppelen’ van de gebouwen op het gebied van o.a. technische installaties. Een bouwkundig adviesbureau heeft de kosten hiervan geschat op zo’n €280.000,- (bijlage 6). Dit bedrag bestaat voor ongeveer de helft (€140.000,-) uit het bouwkundig loskoppelen van de panden en voor de andere helft (€140.000,-) uit het installatietechnisch loskoppelen van de panden. Dit bedrag staat daarnaast nog los van het opnieuw opnemen van Markt 36 in het MJOP (bijlage 7), waarvoor een bedrag benodigd is van €57.000,- per jaar.

Hieronder wordt nader ingegaan op de kosten die te maken hebben met het in eigendom houden van Markt 36. Bij het kopje ‘Financiën’ van dit raadsvoorstel vindt u daarnaast nog andere relevantie financiële informatie.

<u>Biedingen</u>

Bod excl. Markt 36	€550.000,- (Markt 36 huren voor een symbolisch bedrag, zie kanttekening 1.2)
Bod incl. Markt 36	€825.000,-

<u>Jaarlijkse kosten gemeente inzake eigendom Markt 36</u>

Verzekering	+/- €2.500,-
OZB	+/- €1.000,-
MJOP	+/- €57.000,-*
Ambtelijke inzet	+/- €15.000,-

* Deze post ziet volgens een nieuw MJOP alleen toe op Markt 36, vanwege de eigendomspositie. Dit laat zien dat het bedrag uit het oude MJOP (voor alle panden) waarschijnlijk niet toereikend zou zijn.

<u>Extra investeringen gemeente inzake eigendom Markt 36</u>

Restauratie	+/- €250.000
Loskoppelen panden	+/- €140.000 (jaarlijkse last van €8.500,-)

Om bovenstaande kostbare maatregelen af te wenden, wordt voorgesteld om ook Markt 36 te verkopen. Dit kan met inachtneming van het aangenomen amendement tijdens de beraadslagingen van uw raad d.d. 24 september 2020. Bij argument 3.5, 3.6 en 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.5 Deskundigen stellen ook dat het verkopen van Markt 36 werkbaarder is
Zowel de betrokken makelaar als het aangewezen bouwkundig adviesbureau stellen dat het verkopen van 36 beter is. Volgens de makelaar kunnen de gemeentelijke doelen (huwelijken, representatieve activiteiten en openbare toegankelijkheid) óók bereikt worden na verkoop, zonder de exploitatielasten die anders bij het bezit van een dergelijk pand horen. Zie voor de volledige bijdrage hieromtrent van de makelaar bijlage 8. Het bouwkundig adviesbureau levert daarnaast argumenten vóór verkoop van Markt 36 waar o.a. de installaties van de panden en de indeling van de panden aan ten grondslag liggen, zie hiervoor bijlage 6.

3.6 & 4.1 Met de kopers zijn afspraken gemaakt inzake recht op koop, toegankelijkheid, openbaarheid etc.
De initiatiefnemers van 'Warm en goed' zijn bereid gebleken om vergaande afspraken te maken die tegemoet komen aan de eerder door uw raad geuite zorgen. Zo zullen de volgende zaken in de koopovereenkomsten afgesproken worden:

- Eerste recht van koop
  Voor beide panden wordt een eerste recht van koop vastgelegd voor de gemeente.
- Trouwen in Markt 36
  Markt 36 blijft beschikbaar voor bruiloften.
- Representatieve activiteiten door de gemeente in Markt 36
  Markt 36 blijft beschikbaar voor representatieve activiteiten door de gemeente.
- Het toegankelijk houden van de panden voor het publiek (VVV)
  De panden blijven toegankelijk voor het publiek, bijvoorbeeld voor de rondleidingen van de VVV. De reeds aanwezige kunst blijft (tenminste gedeeltelijk) aanwezig middels een bruikleenovereenkomst.
- Het openbaar maken van de fresco-kamer in Markt 34
  De initiatiefnemers hebben aangegeven de fresco-kamer in Markt 34 openbaar te willen maken voor het publiek.
- De staat van het onderhoud van de panden & termijn realisatie
  In de koopovereenkomsten willen we afspraken opnemen betreffende de staat van het onderhoud van de panden en de termijn waarbinnen de plannen (na renovatie en verbouwing) gerealiseerd moeten zijn.

Bovengenoemde zaken zullen via een kettingbeding in de koopovereenkomst en notariële akte worden opgenomen.

2.5 & 3.7 Op het gebied van kwalitatief erfgoed en het behoud van monumenten zijn de panden beter af bij Monumentaal Geertruidenberg B.V.
Het onderhoudsniveau voor gemeentelijke gebouwen is vastgesteld op het niveau 'instandhouding'. Zoals de naam zegt, wordt er onderhoud gevoerd om gebouwen in stand te houden. Om recht te doen aan de historische waarde van de Schattelijn en de panden aan de Markt zouden de panden eigenlijk op basis van een hoger onderhoudsniveau onderhouden moeten worden. Zowel de gemeentelijke organisatie als de begroting is hierop niet toegerust. De initiatiefnemers hebben bij hun andere bedrijven, restaurant Onze Kerk en boetiekhotel Ons Oude Raadhuis laten zien dat zij begaan zijn met monumenten(zorg) en de instandhouding en verbetering daarvan, en hier ook uitvoering aan te geven. Daarom werkt de initiatiefnemer voor de financiering van de renovatie dan ook uitsluitend samen met het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Door de gemeente zal intensief toezicht gehouden worden op de verbouwing van deze monumentale panden, om de culturele en historische waarde van de panden te waarborgen.

3.8 De stadstuin achter de panden aan de Markt 32-38 wordt niet verkocht
Toen uw raad in 2015 besloten heeft om de panden aan de Markt 32-34-38 terug te kopen, omvatte de koop ook de gronden achter de panden aan de Markt, ter grootte van bijna 4.000m2. Het grootste gedeelte van deze gronden worden nu niet verkocht aan de initiatiefnemers. Bij de koop zit slechts een klein gedeelte 'tuin', zie hiervoor de verkooptekening (bijlage 3). Het niet verkopen van de stadstuin, welke wél onderdeel uitmaakt van de boekwaarde, heeft financiële gevolgen. Meer hierover kunt u vinden bij het kopje 'financiën' van dit raadsvoorstel.

2.6 & 3.9 De initiatiefnemers worden uitgebreid doorgelicht inzake integriteit en kredietwaardigheid
De initiatiefnemers worden o.a. voor de Wet Bibob uitgebreid doorgelicht. Hiervoor zijn meerdere Bibob-procedures noodzakelijk, te weten 1) voor de vastgoedtransactie, 2) voor de horecavergunning en mogelijk 3) voor het bestemmingsplan. Uw raad gaf daarnaast eerder als aandachtspunt mee de financiële positie van de initiatiefnemers, of dat zij in staat zijn om dergelijke (financiële) verplichtingen aan te gaan. Intern is bekeken of we hier een controle op konden laten uitvoeren. Dit stuit echter op een paar problemen. Zo is het in dit stadium van het proces nog niet mogelijk gebleken om een dergelijke controle uit te voeren. Dit heeft er bijvoorbeeld mee te maken dat de rechtspersoon die de panden zal kopen, Monumentaal Geertruidenberg B.V., zeer recent is opgericht. Daarnaast heeft de gemeentelijke organisatie intern niet de juiste expertise voor deze exercitie. Tenslotte is het laten uitvoeren van een dergelijke controle pas mogelijk en betrouwbaar op het moment dat alle details en gevolgen overzichtelijk en uitgewerkt zijn, dat is op dit moment nog niet het geval daar uw raad hierover nog een beslissing moet nemen. Er komt een moment waarop alle details en gevolgen wel overzichtelijk en uitgewerkt (moeten) zijn, namelijk bij de kredietaanvraag van initiatiefnemers. Initiatiefnemers werken ten behoeve van de kredietverstrekking samen met het Nationaal Restauratiefonds (NRF). Tijdens dit proces wordt o.a. de financiële positie van de initiatiefnemers bekeken: zijn zij in staat om deze verplichtingen aan te gaan en na te komen? Zo ja, dan volgt een kredietverstrekking. We achten het voldoende om deze controle op de financiële positie daar te laten waar hij thuishoort: bij de verstrekker van het krediet. Deze heeft hier de juiste expertise voor in huis, en moet ingevolge de Wet op het financieel toezicht objectief toetsen.

5.1 Geheimhouding niet meer noodzakelijk
Er dient terughoudend omgegaan te worden met het opleggen van geheimhouding en opgelegde/bekrachtigde geheimhouding dient zo snel als mogelijk te worden heroverwogen en indien mogelijk opgeheven. Een open overheid vraagt om een bestuurlijke en ambtelijke cultuur die gericht is op het zo min mogelijk opleggen en bekrachtigen van geheimhouding en het zo snel mogelijk opheffen daarvan.

Op het moment dat het belang bij de geheimhouding niet meer opweegt tegen het principe van openbaarheid, dient die geheimhouding te worden opgeheven. Dit voorstel strekt tot het opheffen van eerder opgelegde en bekrachtigde geheimhouding omdat de reden daarvoor niet meer opweegt tegen het algemeen belang bij openbaarheid. De op verschillende momenten bekrachtigde geheimhouding wordt hiermee dan ook opgeheven.

Opgelegde geheimhouding 2015
Het wordt niet langer nodig geacht om de geheimhouding op de financiële bijlage bij het raadsvoorstel d.d. 26-11-2015 in stand te houden. Deze bijlage voorziet in exploitatie van de panden aan de Markt 32-38 door de gemeente. Bij verkoop van de panden is hier geen sprake van. Tevens is het niet gebruikelijk om de exploitatielasten van gebouwen geheim te verklaren of te houden, daar deze cijfers dan ook in de begroting van de gemeente opgenomen zullen worden.

Opgelegde geheimhouding 2021
Het wordt niet langer nodig geacht om de geheimhouding in stand te houden aangaande het collegevoorstel, bijbehorende bijlagen en het raadsvoorstel d.d. 8 juli 2021, welke op 22 juli bij raadsbesluit is bekrachtigd. Op 7 oktober 2021 heeft uw raad besloten een deel van de opgelegde geheimhouding op te heffen. Voorgesteld wordt nu om de nog op de overige stukken rustende geheimhouding op te heffen. Hiermee vervalt bijvoorbeeld de geheimhouding op de overige ingediende plannen. Dat wil niet zeggen dat de overige ingediende plannen daarmee automatisch openbaar zijn, hetgeen aan uw raad kenbaar gemaakt is in de gespreksleidraad zoals toegevoegd aan het raadsvoorstel aangaande de gedeeltelijke opheffing van de geheimhouding d.d. 23 september 2021.

Kanttekeningen
1.1 De gemeente verliest deels haar invloed
Met de verkoop van deze panden verliest de gemeente deels de invloed welke zij nu heeft op de invulling en het gebruik van de panden. Dit weegt echter niet op tegen de hoge exploitatielasten. Ook verliest de gemeente niet al haar invloed. Zoals bij argument 2.5 & 3.1 uiteengezet is, zijn er uitgebreide afspraken gemaakt om belangrijke zaken te borgen. Door middel van het eerste recht van koop is de gemeente eerst aan zet mocht initiatiefnemer ooit van plan zijn de panden te verkopen. Ook houd de gemeente invloed ten aanzien van het planologisch regime van de panden, dit om te voorkomen dat er bijvoorbeeld ‘ineens’ appartementen gebouwd worden. Desalniettemin heeft het college recht van koop en het gebruik blijven maken van Markt 36 bedongen.

1.2 De initiatiefnemers willen een symbolisch huurbedrag afspreken wanneer Markt 36 in eigendom blijft bij de gemeente
De initiatiefnemers van ‘Warm en goed’ hebben aangegeven in het geval dat Markt 36 eigendom blijft van de gemeente, het pand voor een symbolisch bedrag te willen huren. Zoals u eerder in dit raadsvoorstel heeft kunnen lezen valt de verhuur van gebouwen onder de noemer van een economische activiteit en daarmee onder de reikwijdte van de Wet Markt en Overheid. Verhuur voor een lager dan kostendekkend tarief kan alleen wanneer de gemeenteraad over de betreffende activiteit een algemeen belang besluit neemt. Dit is op voorhand geen randvoorwaarde geweest bij de brede uitvraag voor verhuur of verkoop.

1.3 Het is niet te garanderen dat alle gebruikers vóór overdracht van nieuwe huisvesting voorzien zijn
Ondanks dat we met alle gebruikers van de Schattelijn, en met de Bergsche Battery (gehuisvest in de panden aan de Markt 32-38) in gesprek zijn geweest, kan niet gegarandeerd worden dat elke gebruiker vóór de overdracht van nieuwe huisvesting voorzien is. Met de Bergsche Battery wordt gekeken naar de mogelijkheden aan de Rivierkade. Met Tafeltennisvereniging Smash werken we toe naar huisvesting in gymzaal De Brug, en met de Oudheidkundige Kring worden de mogelijkheden in de Oude Wacht bekeken. Zoals gezegd is niet te garanderen dat alle huidige gebruikers vóór de overdracht van nieuwe huisvesting voorzien zijn. De initiatiefnemers van ‘Warm en goed’ hebben aangegeven hier flexibel mee om te willen gaan. Tevens willen de initiatiefnemers samen met PSZ de Paddestoel bekijken of de peuterspeelzaal mogelijk in De Bakkerij gehuisvest kan worden, daar de peuterspeelzaal de sterke wens hebben om in de oude kom van Geertruidenberg te blijven.

Financiën
Inclusief verkoop Markt 36

Markt 32-38		Schattelijn	
Kosten verkoop	€20.000,- excl. BTW	Kosten verkoop	€37.000,- excl. BTW
Boekwaarde 32-34-38*	€765.000,-	Boekwaarde	€0,-
Verkoopopbrengst	€825.000,-	Verkoopopbrengst	€400.000,-
Nettoresultaat	€40.000,-	Nettoresultaat	€363.000,-

* Boekwaarde Markt 36 = €0,-

Exclusief verkoop Markt 36

Markt 32-38		Schattelijn	
Kosten verkoop	€20.000,- excl. BTW	Kosten verkoop	€37.000,- excl. BTW
Boekwaarde 32-34-38*	€765.000,-	Boekwaarde	€0,-
Verkoopopbrengst	€550.000,-	Verkoopopbrengst	€400.000,-
Nettoresultaat	- €235.000,-	Nettoresultaat	€363.000,-

De jaarlijks terugkerende kosten wanneer Markt 36 in eigendom blijft van de gemeente bedragen zo'n €85.000,-. Hieronder vallen onderhoudskosten, splitsingskosten, OZB, kapitaallasten, verzekering en ambtelijke inzet (de gebouwenbeheerder, de facilitaire medewerker, juridische zaken (verzekering etc.) en de medewerker accommodatiebeleid) op basis van een minimale inzet). Daarnaast vraagt een dergelijke constructie nog om eenmalige kosten van minimaal €250.000,- ten behoeve van een degelijke renovatie, waarbij mogelijk niet alle kosten te kapitaliseren zijn. Daarbij geldt dat hoe minder goede maatregelen we nu aan de voorkant treffen (splitsing e.d.), hoe meer ambtelijke inzet dit daarna zal opleveren.

Onder de boekwaarde van de Marktpanden 32-34-38 (niet 36, deze was al eigendom van de gemeente) valt ook de stadstuin aan de achterzijde van deze panden. De stadstuin is bijna 4.000m2 groot. Nadat de panden aangekocht zijn door de gemeente had idealiter een knip gemaakt moeten worden tussen de boekwaarde van de grond, en de boekwaarde van de panden. Daarmee zou de boekwaarde van de panden aan de Markt 32, 34 en 36 op €600.000,- uitkomen, en de boekwaarde van de stadstuin op €165.000,- (cijfers afkomstig uit collegeadvies 'Voorkeursrecht Markt 32-38' d.d. 25 augustus 2015). Het is niet gebruikelijk om grond waarop geen ontwikkeling wordt verwacht te waarderen, dit zou geen goedkeuring krijgen van de accountant. De waarde die de grond zou representeren (€165.000,-) had na de knip afgewaardeerd moeten worden. Deze knip in boekwaarden is echter niet uitgevoerd, doordat het geheel als 'handelsvoorraad' op de balans is opgenomen, en men over handelsvoorraad niet hoeft af te schrijven. Nu voorgesteld wordt de panden te verkopen, zonder de achterliggende grond, lijkt het logisch om de knip in boekwaarde alsnog te verwerken. Zoals eerder gezegd zal dit echter geen goedkeuring krijgen van de accountant, omdat er geen ontwikkeling op deze grond verwacht wordt en er dus geen waarde aan gegeven mág worden. Voorgesteld wordt dan ook om de huidige boekwaarde in één keer af te boeken op de verkoopopbrengst. Hiermee komt het nettoresultaat voor de panden aan de Markt 32-38 wel €165.000,- lager uit. Mócht er ooit nog een ontwikkeling plaatsvinden op deze grond, bijvoorbeeld aan de kant van de Zuidwal, dan levert dat op dat moment een incidenteel voordeel op voor de exploitatie.

Communicatie
Na instemming van uw raad zal met de initiatiefnemers van 'Warm en goed', de huidige huurders en gebruikers, alle omwonenden en andere belanghebbenden gecommuniceerd worden over de aanstaande verkoop. Daar deze verkoop niet direct plaatsvindt, maar mogelijk pas media maart/april 2022, zullen we hieromtrent periodiek communiceren.

Uitvoering
De uitvoering betreft o.a. het verder uitwerken van de koopovereenkomsten met de initiatiefnemers van 'Warm en goed' en de makelaar, het gereedmaken voor notarieel transport en de huidige gebruikers van met name de Schattelijn daar waar nodig in contact brengen met de initiatiefnemers. Voorts zal in een andere procedure een eventuele bestemmingswijziging plaatsvinden en zullen er verschillende vergunningen aangevraagd moeten worden door de initiatiefnemers.

Bijlagen

Bijlage 1	Plan ‘Warm en goed’ Schattelijn en Markt 32-38
Bijlage 2	Verkooptekening Schattelijn
Bijlage 3	Verkooptekening Markt 32-38
Bijlage 4	Taxatie Schattelijn
Bijlage 5	Taxatie Markt 32-38
Bijlage 6	Kostenraming splitsing Markt 36
Bijlage 7	MJOP Markt 36
Bijlage 8	Input makelaar eigendom Markt 36

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de burgemeester,
R.C.J. Nagtzaam	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:
De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de samengevoegde plannen van ‘Warm en goed’ ten behoeve van de panden aan de Markt 32-38 en de Schattelijn (bijlage 1).
2. In te stemmen met de verkoop van de Schattelijn aan Monumentaal Geertruidenberg B.V. voor een verkoopprijs van €400.000,- k.k., en de netto-opbrengst te storten in de vrije algemene reserve.
3. In te stemmen met de verkoop van de panden aan de Markt 32, 34, 36 & 38 aan Monumentaal Geertruidenberg B.V. voor een verkoopprijs van €825.000,- k.k., en de netto-opbrengst te storten in de vrije algemene reserve.
4. In te stemmen met het maken van afspraken met Monumentaal Geertruidenberg B.V. aangaande onder andere:
    - Eerste recht van koop,
    - Trouwen in Markt 36,
    - Representatieve activiteiten door de gemeente in Markt 36,
    - Het toegankelijk houden van de panden voor het publiek (VVV),
    - Het openbaar maken van de fresco-kamer in Markt 34,
    - De staat van het onderhoud van de panden & termijn realisatie.
5. In te stemmen met het opheffen van de geheimhouding betreffende:
    - de financiële bijlage bij het raadsvoorstel voorkeursrecht Markt 32-38 (inclusief MvA) d.d. 26-11-2015,
    - de rustende geheimhouding op het collegevoorstel, bijbehorende bijlagen en voorstel aan de raad d.d. 8 juli 2021 inzake Schattelijn en Markt 32-38, welke op 22 juli 2021 bij raadsbesluit is bekrachtigd en voor zover niet reeds opgeheven bij raadsbesluit d.d. 7 oktober 2021.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 december 2021,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte