

Registratienummer:

Naam: K. Potze
Datum: 16 maart 2021
Team/teamonderdeel: BV Financiën/Vastgoed

Collegevoorstel

Onderwerp	overdracht perceel grond Twentepoort Oost aan Briva Holding B.V.
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Nee
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Briva Holding, eigenaar van het pand Twentepoort Oost 14, heeft het initiatief genomen een plan te ontwikkelen voor de omvorming van een perceel met een bestemming groen, gelegen naast hun kantoor. Het plan behelst de aanleg van 36 parkeerplaatsen voor eigen gebruik en de aanleg van 11 openbare parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg. Met dit plan is deels een parkeerprobleem in de omgeving van Twentepoort Oost opgelost. Het eigendom wordt overgedragen.

Voorgesteld besluit

1. Het initiatief van Briva Holding B.V. tot het omvormen van een perceel bedrijventerrein nabij het pand Twentepoort Oost 14 naar 36 particuliere parkeerplaatsen en 11 openbare parkeerplaatsen te ondersteunen;
2. Hiertoe over te dragen aan Briva Holding B.V. een perceel grond, gelegen nabij Twentepoort Oost 14, kadastraal bekend gemeente Ambt Almelo, sectie N, nummer 5822, ter grootte van 836 m², tegen een overeengekomen bedrag van € 24.150 exclusief BTW;
3. Het resultaat van deze verkoop ten bedrage van € 24.150 toe te voegen aan de algemene reserve;
4. De raad voor te stellen de begroting 2021 bij verzamelbesluit in de slotrapportage te wijzigen.

Inleiding

Op het bedrijventerrein Twentepoort Oost kampen ondernemers al geruime tijd met krapte aan parkeerruimte. In de praktijk geeft dit druk in de omgeving. Parkeren in de directe nabijheid van het kantoor is voor ondernemers erg belangrijk. Briva Holding en daarmee haar huurder heeft dringende behoefte aan uitbreiding van de eigen parkeerruimte bij het gebouw.

Voor het kantoorgebouw Twentepoort Oost 14 ligt een perceel bedrijventerrein in eigendom van de gemeente Almelo (Ambt Almelo, sectie N, nummer 5822), ter grootte van 836 m². Dit perceel heeft nu een groenfunctie in het bestemmingsplan.

Briva Holding B.V. heeft het initiatief genomen om dit perceel om te vormen naar 36 particuliere parkeerplaatsen. Daarnaast heeft Briva voor haar rekening aan de overzijde van de weg 11 openbare parkeerplaatsen op grond van de gemeente aangelegd. Deze parkeerplaatsen komen in eigendom bij de gemeente.

Beoogd effect

Het uitvoeren van een overeenkomst welke tot stand is gekomen in de vorige collegeperiode tot het aangaan van een grondtransactie met Briva Holding B.V., welke de basis is voor de verkoop van een gemeentelijk perceel bedrijventerrein en het vervolgens ontwikkelen ervan tot 36 particuliere parkeerplaatsen ten behoeve van de huurder van Briva Holding B.V. De huurder heeft een onderneming met 100 fte. Hierbij wordt het perceel overgedragen aan Briva. Briva heeft naast haar eigen parkeerplaatsen ook 11 parkeerplaatsen aangelegd in openbaar gebied. Door het initiatief op deze wijze te ondersteunen, wordt de parkeerdruk verminderd in Twentepoort Oost en blijft werkgelegenheid voor 100 fte voor Almelo behouden.

Argumenten voor

1.1 Parkeerproblemen bedrijventerrein Twentepoort Oost worden deels opgelost

De huidige parkeerplaatsen bij het gebouw Twentepoort Oost 14 hebben onvoldoende capaciteit. Werknemers/bezoekers parkeren voor een deel in de omgeving. Dit geeft elders in het gebied parkeerdruk en is een ongewenste situatie. Door de eigenaar de mogelijkheid te bieden extra parkeerplekken op (toekomstig) eigen terrein te realiseren, wordt dit parkeerprobleem deels opgelost. In het initiatief wordt uitgegaan van ca. 36 parkeerplaatsen op eigen terrein en 11 openbare parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg. Deze 11 parkeerplaatsen worden eigendom van de gemeente.

1.2 Briva krijgt eigendom en beheer van perceel

De intentie is het perceel tegen de nader overeengekomen prijs van € 24.150 exclusief BTW over te dragen aan Briva. Zij wordt hiermee eigenaar en beheerder van dit perceel. De gemeente heeft niet langer de zorg en het onderhoud van het over te dragen perceel.

1.4 Uitbreiding van de openbare parkeerplaatsen

Er worden 11 openbare parkeerplaatsen aangelegd die zullen bijdragen aan het verminderen van het wild-parkeren in de omgeving. De gemeente verkrijgt het eigendom van deze parkeerplaatsen.

1.5 Juridische procedures en mogelijke schadevergoedingsclaim worden vermeden

Als motivering voor het verlenen van steun onder de de-minimisverordening kan gesteld worden dat de gemeente verwijtbaar heeft gehandeld en anders geconfronteerd wordt met juridische procedures en een schadevergoedingsclaim.

Kanttekeningen

2.1 Verkoop vindt niet plaats tegen marktconforme prijs

De overdracht van 836 m² geschiedt tegen een nader overeengekomen bedrag van € 24.150 exclusief BTW. Het gangbare beleid is dat eigendommen verkocht worden tegen marktprijs, zoals bepaald via taxatie, waarbij de prijs is gebaseerd op de nieuwe bestemming. De marktprijs is extern bepaald op € 125.000.

In deze specifieke situatie is er in de transactie aanvankelijk van uit gegaan en zijn er verwachtingen gewekt dat de waarde van de over te dragen grond voor 25 parkeerplaatsen gelijk zou kunnen zijn aan de door de verkrijger opgegeven kosten (verkrijger heeft de aanleg uitgevoerd) voor aanleg van 11 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Dit zou bij nader inzien beoordeeld kunnen worden als ongeoorloofde staatssteun. Uit recente jurisprudentie van de Hoge Raad blijkt dat een overeenkomst in strijd met staatssteunregels nietig is. Dit is met koper uitvoerig besproken.

Omdat de afspraak ruim twee jaar geleden is gemaakt en de parkeerplaatsen inmiddels zijn aangelegd en omdat het past bij een betrouwbare overheid dat afspraken worden nagekomen hebben de directie van de gemeente en koper nadere gesprekken gevoerd, die hebben geleid tot de volgende minnelijke oplossing:

- De gemeente biedt de grond aan tegen 50% van het verschil tussen de getaxeerde waarde (€ 125.000) verminderd met percentage voor winst en risico (10%) en de door koper geïndiceerde aanlegkosten van de 36 door koper gerealiseerde eigen parkeerplaatsen (€ 18.000). Dit verschil bedraagt € 94.500. De gemeente biedt de grond aan voor de helft van € 94.500, zijnde € 47.250;
- Op grond van de de-minimisverordening wordt voor het resterende bedrag (50%) steun verleend;
- De transactie wordt na instemming door uw college vastgelegd in een koopovereenkomst waarbij door de koper een deminimisverklaring dient te worden ondertekend;
- De gemeentelijke aanlegkosten voor de openbare parkeerplaatsen (11 x € 2.100) wordt in mindering gebracht op de resterende koopsom € 47.250 minus € 23.100=€ 24.150.

Dit betekent dat in deze situatie de grond aan koper kan worden overdragen voor een netto door koper te betalen bedrag van € 24.150 exclusief BTW. Koper heeft op 10 februari 2021 per mail laten weten akkoord te gaan met dit voorstel.

2.2 Parkeren is in strijd met de bestemming.

De bestemming van dit perceel is 'Groen'. Invulling met parkeren is strijdig met deze bestemming. De parkeerplaatsen zijn (met goedkeuring van gemeente) al aangelegd. Voor deze strijdigheid in gebruik kan door het aanvragen van een omgevingsvergunning een vrijstelling worden verleend. Deze tijdelijke strijdigheid dient bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan te worden gelegaliseerd.

Alternatieven

Gelet op het feit dat de parkeerplaatsen reeds zijn aangelegd is er geen ruimte meer voor alternatieven.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aan het voorstel zijn geen kosten verbonden.

De verkoop leidt tot een incidentele winst van € 24.150,-- welke kan worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Uitvoering

De juridische levering van de grond zal plaatsvinden bij een door koper aangewezen notaris.

Bijlagen

Verkooptekening email- 33818

Vaststellingsovereenkomst – INT -76338

Deminimisverklaring – EMAIL - 36413

Uitgaande brief UIT - 2095932

Procesinformatie

Intern overleg

Over het initiatief is primair overleg gevoerd door de accountmanager Economische Zaken. De waarde van het perceel is later, via team Bedrijfsvoering, bepaald door een extern taxateur.

Uitvoering Fysiek heeft prijsopgave gedaan van de aanleg van parkeerplaatsen.

Via Bedrijfsvoering is nagegaan of deze verkoop fiscale consequenties heeft. Dit is niet het geval.

Beleidscoördinatie heeft een toetsing uitgevoerd over de staatsteunregels en geeft aan dat de transactie kan worden uitgevoerd onder voorwaarde van het ondertekenen van een deminimisverklaring door koper.

De vaststellingsovereenkomst is opgesteld door Vastgoed, juridisch getoetst, inhoudelijk voorgelegd aan de stadsadvocaat en akkoord bevonden.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is met wethouder Langius besproken en akkoord bevonden.
Het initiatief tot vergroting van parkeerfaciliteiten is eerder al in een overleg met de Briva besproken met de portefeuillehouder Vastgoed. Naar aanleiding van dit gesprek is een mondelinge overeenkomst tot stand gekomen over de uitvoering van het plan van Briva.

Directie-advies

Dit voorstel is met de directie besproken en akkoord bevonden en daarom wordt het nu ter besluitvorming voorgelegd.

Communicatie over het besluit

regulier