Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201584178 Zaaknummer: Z/22/100148

Portefeuillehouder(s): J. Goossen

Voor vragen
Naam: Gert-Jan Nust
Telefoon:
E-mail: g.nust@1stroom.nl

Komt wel terug tot besluitvorming in de raad (voor wat betreft de verdiepingen van het pand)

Onderwerp: Vitaal Centrum Duiven, verkoop begane grond fase II

Aanleiding voor deze kennisgeving
In 2015 is 'gebouw 2' gerealiseerd in het centrum van Duiven als onderdeel van de ontwikkeling van het Vitaal Centrum. Een gebouw met deels een maatschappelijke en deels een commerciële functie. Een belegger zou dit pand ontwikkelen en exploiteren, maar toen deze partij afhaakte, heeft de gemeente besloten het pand zelf te realiseren met de intentie een koper te zoeken. Het pand is voor het functioneren van het centrum en de maatschappelijke samenhang van Duiven van belang.

De huidige opdracht vanuit uw gemeenteraad d.d. 10 oktober 2017 is het pand fase 2 te vervreemden. De verkoop als geheel is onderzocht en niet haalbaar gebleken.
De ontwikkelende partij (Explorius) die in 2015/2016 aan de lat stond om het gebouw te ontwikkelen heeft geprobeerd het pand te verkopen aan een belegger. Dat lukte niet, met name omdat de beleggers het pand te ingewikkeld vonden met maatschappelijke functies met (op dat moment) onzekere toekomst. In de jaren daarna is via de makelaar diverse keren geprobeerd het pand als geheel te verkopen, maar elke keer bleek de complexiteit van het pand het onaantrekkelijk te maken voor kopers. Daarna is geprobeerd om de verkoop van de grond van fase 4 te combineren met de verkoop van het gebouw fase 2. Er was toen één gegadigde die ernaar wilde kijken, de rest wilde fase 2 niet kopen. Dit is uiteindelijk niet gelukt. In 2020 is naar aanleiding van een studie naar maatschappelijk vastgoed van de gemeente geconcludeerd dat het wenselijk is om relatief nieuw maatschappelijk vastgoed dat goed loopt in het centrum van Duiven in eigen hand te houden.

Een gecombineerde verkoop van het pand als geheel valt daarmee af. Het college vindt het van belang in ieder geval het commerciële deel van het pand te verkopen. Met deze kennisgeving wil het college uw raad informeren over de stappen die worden gezet.

Relevant beleidskader
Raadsbesluit d.d. 10 oktober 2017.

Inhoud van mededeling
De opdracht van de raad uit 2017 heeft betrekking op het gehele pand, dus zowel de begane grond als de verdiepingen. Belangrijke reden om te vervreemden is dat met name de verhuur van het commerciële deel niet past binnen de gemeentelijke taak. Door, nu de kans zich voordoet, te starten met de verkoop van commerciële units, wordt dit punt opgelost. De

zittende ondernemers hebben een aanbieding ontvangen voor de koop van hun unit. Daar is overwegend positief op gereageerd, ondernemers willen graag eigenaar worden van hun winkel-/horecapand. Voor een aantal units willen de ondernemers de panden op korte termijn kopen, gezien de nu nog gunstige condities om een lening aan te gaan. Hiermee wordt 20 - 25% van het vloeroppervlak op de begane grond verkocht. Daarnaast is er een aantal ondernemers dat wel wil kopen, maar dat nu nog niet kunnen of willen.
Het college zet de komende maanden de benodigde stappen om de verkoop van de begane grond te effectueren. Een van de stappen is het publiceren van het voornemen de eenheden te verkopen aan de zittende huurders. In november 2021 is jurisprudentie ontstaan over de verkoop van overheidsbezit. Het zogenaamde Didam-arrest. Hieruit blijkt dat het niet is toegestaan zomaar gronden of vastgoed 1-op1 te verkopen. Het voornemen om 1-op1 te verkopen aan de zittende huurders moet daarom worden gepubliceerd zodat ook anderen hun eventuele interesse kenbaar kunnen maken.
Voor de verdiepingen van het pand geldt dat een separaat raadsvoorstel wordt voorbereid. Hierbij worden naast verkoop ook andere scenario's in beeld gebracht. Gelet op de maatschappelijk functie die dit deel van het pand vervult ligt een scenario waarbij dit deel van pand in eigendom blijft van de gemeente meer voor de hand. Voor een dergelijke keuze is instemming nodig van de raad. Dit geldt niet voor verkoop van de begane grond zo lang dit binnen financiële kaders blijft.

De verwachtte opbrengst van de verkoop van de units op de begane grond is ongeveer gelijk aan de actuele taxatiewaarde. Deze nieuwe taxatiewaarde is ruim 3 ton lager dan de voorgaande taxatiewaarde uit 2018. Belangrijkste oorzaak van deze lagere waardering is met name de toegenomen leegstand in winkelpanden in het centrum van Duiven. In de najaarsnota zal dit financiële gevolg worden verwerkt. Deze aanpassing vloeit voort uit verslagleggingsregels en is onafhankelijk van het besluit tot wel of niet verkopen van de units op de begane grond.

Idealiter zou er een (raads)besluit worden genomen over zowel de begane grond als de verdiepingen. Voor de verdiepingen is nader onderzoek nodig en voor de begane grond geldt dat een aantal ondernemers nu de mogelijkheid heeft de unit te verwerven. Het is van belang nu te starten met de verkoop, omdat o.a. de financieringscondities de komende tijd het moelijker maken om te kopen. Om het momentum niet verloren te laten gaan, vindt separate besluitvorming over de begane grond plaats. Dit heeft als nadeel dat de financiële consequenties voor het hele pand nu nog niet geheel inzichtelijk zijn. Besluitvorming over de verdiepingen wordt eind dit jaar in het college behandeld en wordt begin 2023 aan de raad ter besluitvorming aangeboden.

Duiven, 3 november 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.11.04 09:31:00 CET
Document ID:
9e2d958f-dedb-4ae7-9e34-
0db10a2a29c8