Onderwerp: Voorgenomen aankoop pand A Ge Water 18-20A te Schinveld

Vergaderdatum:	27 juni 2023	Registratienr:	Z/22/180065 337831
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Knibbeler, Ellen

Aan de Raad

Voorstel:
- Over te gaan tot aankoop van het pand A Ge Water 18-20A te Schinveld voor een aankoopsom van € 1.075.000,- k.k.
- Een krediet beschikbaar te stellen ad € 1.075.000,- ter dekking van de aankoopkosten;
- In te stemmen met de begrotingswijziging 5.2 Aankoop pand A Ge Water 18-20A.

Inleiding:
Op 19 september 2022 bent u tijdens een besloten bijeenkomst meegenomen in de beoogde aanpak en de stand van zaken op dat moment rondom het project revitalisering kern Schinveld. De insteek van het project is om het centrum te herstructureren door een aantal ontsierende en in verval geraakte panden aan te kopen en de locatie te transformeren waarbij via een parallelspoor ook de ondermijning in de kern en met name in de Beekstraat wordt aangepakt.

Het pand aan A Ge Water met daarboven gelegen 6 huurwoningen is eigendom van woningcorporatie Weller. Weller heeft de beleidskeuze gemaakt om enkel nog maatschappelijk vastgoed en sociaal wonen in haar vastgoedportefeuille te houden en alle commercieel vastgoed te verkopen aan een private investeerder, zo dus ook het pand A Ge Water 18-20A. Dit is, gelet op het feit dat de gemeente dan geen regie meer heeft op de ontwikkelingen aan de markt (Bleekplaats/ A Ge Water) een ongewenste ontwikkeling. Ook de huidige huurders hebben aangegeven niet blij te zijn met de overname door een 'vreemde' eigenaar.

Op 30 januari jl. heeft er bestuurlijk overleg met Weller plaatsgevonden. Weller is bereid om het pand A Ge Water uit de deal met de investeerder te halen als de gemeente zich bereid verklaart het pand aan te kopen. Het college heeft daarop, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad, de intentie uitgesproken om over te gaan tot aankoop.

De aankoopprijs van het pand is door Weller bepaald op € 1.075.000,- k.k.
Het pand is namens de gemeente getaxeerd. De getaxeerde waarde kwam daarbij eveneens uit op € 1.075.000,-.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?
Dit raadsvoorstel draagt an sich niet bij aan de global goals. Het totale project revitalisering centrum kern Schinveld, waar dit voorstel onderdeel van uitmaakt, wel.

Argumenten:

1. *Met de aankoop van het pand krijgt de gemeente regie op de ontwikkelingen in het centrum van Schinveld*
   Voorkomen wordt daarmee dat het pand overgaat naar een investeerder van buitenaf die enkel een financieel belang heeft. Hoewel er is sprake van langlopende huurcontracten die bij aankoop van het pand gerespecteerd dienen te worden, zal er met partijen gewerkt worden aan te komen een gezamenlijk plan voor de locatie. Cruciaal daarbij is dat de huidige huurders kampen met ruimtegebrek en dringend behoeft hebben aan een uitbreiding van de praktijkruimte (zowel huisarts als fysio als CMWW). Er vinden momenteel dan ook gesprekken plaats om een oplossing hiervoor te vinden.

2. *Er is sprake van (beperkt) financieel voordeel bij aankoop van het pand.*
   In bijgevoegd financieel overzicht zijn alle verwachte opbrengsten en kosten weergegeven. Insteek is dat het pand over uiterlijk 5 jaar herontwikkeld wordt en de huidige huurders verhuizen naar een andere locatie. Het overzicht is behoudend opgesteld (niet speculatief). Financieel gezien is er sprake van een begroot jaarlijks positief resultaat van € 36.510,-. Ervan uitgaande dat de vastgoedprijzen de komende jaren op eenzelfde niveau blijven, loopt de gemeente met de aankoop derhalve weinig financieel risico.

   Er is sprake van langlopende huurcontracten die bij aankoop van het pand gerespecteerd dienen te worden. De insteek is echter om met partijen te komen tot een gezamenlijk plan.

3. *Er is sprake van terugvloeiing van kosten in maatschappelijk opzicht*.
   Weller heeft toegezegd dat zij 1 miljoen euro (in lijn met de aankoopsom) extra zal investeren in de ontwikkelingen in Schinveld. Hierdoor stromen de uitgaven door de gemeente terug naar de kern.

Kanttekeningen en risico's:
Op dit moment is nog geen concreet projectplan voorhanden. Er wordt momenteel met inbreng van diverse partijen gewekt aan een gedragen contouren plan voor het centrum. Beoogd wordt dit ter vaststelling aan te bieden in de raadsvergadering van juli. Daardoor kan nu niet worden ingeschat wat de uiteindelijke kosten gaan bedragen van de ontwikkelingen die nu in gang worden gezet. Naar verwachting gaat de totaalontwikkeling enkele miljoenen kosten. Dat zijn uitgaven die de gemeente op dit moment niet kan dragen. Als uit het projectplan blijkt dat de ontwikkelingen in het centrum Schinveld niet door de gemeente kunnen worden betaald, dient het pand mogelijk te worden afgeboekt met financiële gevolgen van dien. Aan de andere kant hebben de huidige huurders aangegeven het pand te willen aankopen.

Indien de huurders besluiten de huur op te zeggen dan heeft dat directe nadelige gevolgen voor de gemeente. De huurinkomsten vallen weg terwijl de kosten doorlopen. De huidige huurcontracten lopen echter nog tot minimaal 2027 door. Daarnaast dienen zorgaanbieders op een goed bereikbare locatie in Schinveld gehuisvest te blijven en alternatieve locaties zijn maar zeer beperkt voorhanden.

Financiën:
Met de aankoop is een investering gemoeid van € 1.075.000,- k.k.
In de bijlage is een financieel overzicht opgesteld waar de opbrengsten en kosten die met het pand gemoeid zijn, zijn weergegeven.
Op basis hiervan blijkt dat de jaarlijkse huurinkomsten circa € 129.000,- bedragen.

De totale jaarlijkse kosten (inclusief financieringskosten, beheer- en onderhoud, verzekeringen en belastingen) bedragen € 93.000,-. Dit betekent dat er jaarlijks een positief saldo van circa € 36.000,- is.
Dit zou in theorie betekenen dat de investering na circa 30 jaar geheel is terugverdiend, maar dit is niet de insteek. Uitgangspunt is herontwikkeling van de locatie over circa 5 jaar.

Geadviseerd wordt om in te stemmen met bijgevoegd begrotingswijziging en een krediet ad € 1.075.000,- beschikbaar te stellen.

Vervolgtraject en verantwoording:
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel, zal er een koopovereenkomst met Weller gesloten worden en zal nadien de juridische overdracht bij de notaris plaatsvinden.

Communicatie:
De huidige huurders zijn geïnformeerd over de voorgenomen aankoop door de gemeente en staan daar niet negatief tegenover. Daarnaast staan zij open voor overleg over de verdere ontwikkeling van de locatie op termijn.

Bijlage:
Concept-raadsbesluit inzake aankoop pand A Ge Water 18-20A

Meegestuurd:
Financieel overzicht mbt kosten en opbrengsten pand A Ge Water 18-20A

***Ter inzage gelegd**:*
Taxatierapport pand A Ge Water 18-20A te Schinveld

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,	De burgemeester,
Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine	Dhr. ing. E. Geurts