Bijlage Tijdelijke verhuur versus leegstandbeheer of (circulaire) sloop

Inleiding

Naar verwachting verlaat de gemeente in mei 2026 het pand Rheineplein 1. Op dat moment zijn er een drietal opties voor het leeggekomen pand:

- Tijdelijke verhuur
- Leegstandsbeheer
- Circulaire sloop

Qua elektra beschikt de gemeente over een grootverbruik aansluiting. Gezien de problemen op deze markt staat behoud van de grootverbruik aansluiting in alle opties voorop.

Tijdelijke verhuur

Het pand kan naar verwachting voor een periode van 2 tot 3 jaar worden verhuurd. In die periode heeft de beoogde ontwikkelaar voor Rheineplein 1 de tijd om zijn plan verder uit te werken, kan de benodigde planprocedure worden doorlopen en kan de ontwikkelaar de benodigde vergunningen aanvragen.

Een voordeel van tijdelijke verhuur van het pand is het behouden van levendigheid in het centrum en het voorkomen van leegstand.

Voorwaarden voor de tijdelijke verhuur:

- In de tijdelijkheid moet worden aangesloten op de huidige parkeersituatie: parkeren op werkdagen, in het weekend geen extra parkeerbelasting en parkeren vindt plaats buiten de blauwe zone of in de parkeergarage.
- Bij verhuur als middenstandsbedrijfsruimte op grond van artikel 290 boek 7 BW moet huurbescherming worden voorkomen (maximaal 2 jaar te huren op grond van artikel 301 boek 7 BW) en mag dit niet leiden tot leegstand elders in het centrum. Verlenging van de huurovereenkomst hoort niet tot de mogelijkheden, ook niet wanneer het de ontwikkelaar van Rheineplein 1 niet lukt om binnen 2 jaar zijn plannen rond te krijgen omdat de huurder dan huurbescherming verkrijgt.
- Tijdelijke verhuur op grond van bedrijfsruimte op basis van artikel 230a boek 7 BW heeft de voorkeur omdat hierbinnen een grotere mate van contractsvrijheid bestaat. Qua functies kan worden gedacht aan een kantoor, makelaardij, uitzendbureau enz.
- Een functie passend binnen of aansluitend op de huidige functie in het omgevingsplan (maatschappelijk) of binnen het huidige feitelijke gebruik (kantoorruimte). In dit laatste geval moet een procedure voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit worden doorlopen.
- Het pand zal op grond van een Didam-procedure aangeboden moeten worden aan de markt. Waarbij gunning kan worden voorbehouden wanneer een beoogde kostendekking niet gerealiseerd wordt.

In het geval van tijdelijke huur met de bedoeling binnen 2 jaar over te gaan tot sloop of renovatie hoeft een kantoorpand niet over label C te beschikken.

Kosten van het pand doorbelasten in de huur en servicekosten

Als we het pand tijdelijk willen verhuren, moeten onze kosten (grotendeels) worden afgedekt. De afgelopen jaren bedroegen die lasten:

	Vaste lasten 2024:	**Vaste lasten 2023:**
• Belastingen	2.826	2.028
• Gas, water en elektra	105.356	114.352
• Verzekering	11.493	10.595
• Uitvoering en advies	6.454	12.459
• JOP (jaarlijks onderhoud)	72.716	60.546
• MJOP	1.642	

Risico's bij tijdelijke verhuur:

Mochten installaties of apparatuur uitvallen, die benodigd zijn voor het goed functioneren van het verhuurde, dan moeten deze in het geval van verhuur hersteld worden. Het risico hierop is aanwezig omdat sinds 2021 alleen het hoognodige onderhoud is uitgevoerd. Qua meerjarig onderhoud staat voor de komende jaren opgenomen in het MJOP:

	2026	**2027**	**2028**
Meerjarig onderhoud	126.000	255.000	88.000

Dit gaat met name over mogelijke vervanging van onderdelen en herstel aan installaties en apparatuur. Hierbij zijn kosten zoals schilderbeurten niet meer opgenomen. We proberen net als voorgaande jaren de kosten voor onderhoud zo laag mogelijk te houden door ons vooral te richten op het jaarlijks onderhoud, maar lopen een keer tegen de grenzen aan van wat nog aanvaardbaar is.

Daarnaast is ook gekeken welke kosten doorlopen wanneer we alleen de begane grondvloer verhuren, omdat de lift niet in werking hoeft te blijven evenals de verlichting op de verdiepingen. Ook dan resteert nog een bedrag van gemiddeld € 98.000 per jaar voor meerjarig onderhoud.

Daar komt nog bij dat het pand op dit moment niet voldoet aan de geldende brand veiligheidseisen. Op basis van gelijkwaardigheid kon de gemeente haar werkzaamheden nog in het pand verrichten. Wanneer de nieuwe huurder een gebruiksmelding moet doen, kan het zijn dat ingrijpende maatregelen benodigd zijn om te voldoen aan de brand veiligheidseisen. Te ingrijpende maatregelen voor de tijdelijke periode van verhuur.

Minimaal beoogde huuropbrengst:

Als we onze vaste kosten afgedekt willen hebben, zou de huur in ieder geval € 135.000 per jaar op moeten leveren exclusief servicelasten (de omvang van de servicelasten is afhankelijk van het verbruik van gas, water en licht dat een eventuele huurder met zich meebrengt). De kans dat we voor een dergelijk huurbedrag een tijdelijke huurder vinden wordt door een plaatselijke makelaar klein geacht. Het risico op meerjarig onderhoud komt in dat geval volledig voor rekening van de gemeente (gemiddeld bedraagt dit risico € 98.000 voor verhuur van alleen de begane grond en € 162.000 per jaar voor verhuur van het hele pand).

Leegstandsbeheer

Leegstandsbeheerders kunnen vrij snel schakelen als een pand voor beheer beschikbaar komt. Zij hebben een wachtlijst met bewoners en ondernemers die graag als beheerder/gebruiker willen optreden.

Voordelen:

- Bewoners (maximaal 5) of ondernemers uit Borne kunnen voorrang krijgen.
- Installaties en apparatuur hoeft niet meer te werken. Mocht bijvoorbeeld de cv uitvallen, dan is het aan de leegstandsbeheerder/gebruiker een provisorische oplossing te vinden (bijvoorbeeld elektrische kacheltjes).

Nadelen:

- De gebruikers/beheerders betalen alleen een (kleine) vergoeding voor gas, water en elektra. De overige kosten lopen voor de gemeente door (elektra, verzekering, belastingen enz.). De kosten voor jaarlijks onderhoud kunnen worden geminimaliseerd en omvatten met name nog kosten die zorgen voor een veilig gebouw.
- Leegstandsbeheer zorgt voor vulling van het gebouw, maar heeft vaak negatieve gevolgen voor de uitstraling van een pand.

Globale inschatting van de kosten: minimale kosten voor gas, water en licht en alleen de hoogstnodige kosten voor beheer terwijl de overige kosten (verzekering, belastingen, grootverbruik aansluiting enz.) door blijven lopen: ca. € 75.000 per jaar die voor rekening van de gemeente blijven.

Vroegtijdige circulaire sloop van Rheineplein 1

In de Quickscan financiële haalbaarheid Rheineplein Borne is voor de uitwerkingen 3, 4 en 5 rekening gehouden met de sloop van Rheineplein 1 (circulaire sloop, bijkomende kosten, asbestsanering en verwijdering paalfundering).

Wanneer de gemeente bereid is deze kosten zelf te betalen en daarmee ook de risico's van de sloop op zich neemt, nemen de uiteindelijke opbrengsten bij de overdracht van de locatie aan de ontwikkelaar nagenoeg evenredig toe.

Fiscaal ontstaat er dan wel een andere situatie: er is dan sprake van bouwgrond waarover de ontwikkelaar bij de aankoop BTW zal moeten betalen (21%). Bij aankoop van het bestaande pand (na een functiewijziging maar voor de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen), koopt de ontwikkelaar een pand met overdrachtsbelasting (10,4% belasting). Aankoop onder overdrachtsbelasting is voor de ontwikkelende partij om die reden gunstiger.

Kosten waar de gemeente rekening mee moet houden wanneer zij zelf overgaat tot sloop:

- Elektriciteitsaansluiting in stand houden - PM.
- Opvullen van de locatie met zand en/of grond (kelder en kruipruimte 5.450 m^3 á € 21 per m^3) € 115.000.
- Tijdelijke inrichting – PM, afhankelijk van inrichtingskeuzes.

Wanneer de gemeente zelf overgaat tot sloop en uitgifte van bouwrijpe grond valt dit op basis van het BBV binnen een grondexploitatie. In de grondexploitatie (die bij voorkeur dan nog dit jaar geopend wordt) kunnen de kosten en opbrengsten meegenomen worden:

- resterende boekwaarde (nu is nog de afschrijving van € 396.000 naar 0 begroot in 2025, dit is dan niet meer noodzakelijk)
- de sloop inclusief tijdelijke opvulling en tijdelijke inrichting
- bijbehorende rentelasten
- kosten planwijziging, onderzoeken en benodigde uren
- kosten voor de verkoop en de tenderprocedure
- de gemeente wil de centrumlocatie graag zelf bouw- en woonrijp maken om zoveel mogelijk grip te houden op de kwaliteit van de openbare ruimte
- en de uitgifte van bouwrijpe grond.

De grondexploitatie zal zowel boekhoudkundig als fiscaal (vennootschapsbelasting) niet tot winst leiden wanneer de boekwaarde niet op voorhand wordt afgeschreven tot nul en de tijdelijke inrichting van de locatie aan het project wordt toegevoegd.

Advies

Wanneer door de raad wordt ingezet op uitwerking 3, 4 of 5 voor de herontwikkeling van Rheineplein 1 waarbij sprake is van circulaire sloop en nieuwbouw:

Gaat de voorkeur financieel gezien uit naar circulaire sloop (inclusief het openen van een grondexploitatie) boven verhuur of leegstandsbeheer. De kosten van de sloop worden afgedekt door de verkoopopbrengst van de bouwkavel. Omdat de boekwaarde opgenomen kan worden in de grondexploitatie, hoeft nog geen afschrijving plaats te vinden. Wel zal een verliesvoorziening getroffen moeten worden voor het verwachte tekort op de grondexploitatie (naar verwachting ca. € 475.000 (het beoogde resultaat voor scenario 3 minus de boekwaarde en minus de kosten voor tijdelijke inrichting en aanvulling van de locatie). Financieel is dit gunstiger dan nu afwaarderen en vervolgens de jaarlijkse tekorten voor tijdelijke verhuur of leegstandsbeheer voor eigen rekening te nemen.

Ruimtelijk gezien zal dit tijdelijk een ander aanzien geven aan de locatie.

Zet de raad toch in op behoud van het huidige pand?

Dan is sloop niet reëel en kan een uitgifteprocedure op grond van het Didam-arrest gestart worden om te bezien of er belangstelling is voor tijdelijke huur. De kans een geschikte huurder met een voor de gemeente acceptabel bod te vinden wordt als laag ingeschat. Het risico dat de gemeente hier geld op toe moet leggen is groot en alle kosten die de huuropbrengst overschrijden leiden tot een jaarlijks tekort op de vastgoedexploitatie. Gezien het onderhoudsachterstand kan dit tekort jaarlijks flink oplopen.

Leegstandsbeheer kan als laatste scenario worden ingezet wanneer er geen serieuze gegadigden zijn. Dan betaalt de gemeente jaarlijks het tekort op de vastgoedexploitatie. Dit tekort wordt niet terugverdient bij de uitgifte.

Bijlage 1: waarom wordt wonen niet als een reële optie gezien?

Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Een tijdelijk huurcontract is alleen bij bepaalde huurders mogelijk. Voor een tijdelijk huurcontract moet de huurder iemand zijn die:

- een student is en tijdelijk voor de studie in een andere gemeente huurt dan waar hij of zij woont;
- door werkzaamheden of renovatie van zijn of haar woning tijdelijk ergens anders woont;
- kan aantonen dat hij of zij uit een maatschappelijke opvang komt of in een sociale noodsituatie zit;
- een 2e kans krijgt nadat een eerder huurcontract is beëindigd, bijvoorbeeld door overlast;
- gaat scheiden, aantoonbaar niet meer samenwoont met zijn of haar partner en tijdelijk een woning huurt om dicht bij kind(eren) te wonen;
- statushouder is die direct uit een COA-opvanglocatie komt en wacht op definitieve huisvesting.

Mag het pand Rheineplein 1 tijdelijk als woonruimte verhuurd worden?

De volgende soorten woonruimte kunnen op grond van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd worden:

- Woonruimte in een gebouw dat gezien de constructie of inrichting bestemd is voor groepshuisvesting, verzorging, verpleging, logiesverschaffing, administratie of onderwijs, of een samenstel van deze bestemmingen;
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning die nog nooit bewoond is geweest (nieuwbouwwoning);
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning die:
  a) in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan, door de eigenaar bewoond is geweest;
  b) in de twaalf maanden voordat de woning leeg kwam te staan is gereedgekomen en het overblijvende deel van die twaalf maanden door de eigenaar bewoond is geweest;
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning die in de tien jaar voordat de woning leeg kwam te staan slechts drie jaar (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest;
- Woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning. De renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en binnen een redelijke termijn plaatsvinden;
- Woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

Aan bovenstaande omschrijving voldoet het pand op dit moment niet. Er is grote behoefte aan woonruimte, maar om het pand Rheineplein 1 hiermee in overeenstemming te brengen is:

- een planprocedure nodig (naar een vorm van woonbestemming)
- en zijn aanpassingen in het pand en (afhankelijk van de omvang van het wonen) ook in de omgeving nodig. Denk bijvoorbeeld aan meer parkeerplaatsen.

De kosten voor de aanpassing van het pand en de aanpassingen in de openbare ruimte kunnen niet door de tijdelijke verhuur worden terugverdiend.