

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 774691
Zaaknummer: 871501

Houten, 27 mei 2025



Onderwerp:

Aankoop Zonnehout 36 te Houten

Beslispunten:

1. Akkoord te gaan met de aankoop van het appartementsrecht Houten B3057-A2 van Stichting Reinaerde tegen een koopprijs van € 517.500 kosten koper.
- 2a. Een krediet te voteren van € 523.000 voor de aankoop van het appartementsrecht inclusief verwervingskosten.
- 2b. De jaarlijkse kapitaallasten van € 19.000 te dekken uit een te hanteren kostprijs dekkende huuropbrengst van € 30.000.

Samenvatting

Om de aankoop van het appartementsrecht aan de Zonnehout 36 af te ronden vragen wij aan de raad een krediet van € 523.000. De aankoop is niet vrijblijvend: de gemeente Houten is contractueel verplicht het in 2010 aan Stichting Reinaerde verkochte appartementsrecht terug te kopen. De ruimte maakt onderdeel uit van het gebouw SSC Schoneveld. Na de terugkoop is het gehele object in eigendom van de gemeente. Door middel van taxaties is de koopsom bepaald. De notaris heeft de koopakte klaarliggen voor ondertekening door partijen waarna snel de levering kan volgen.

Aanleiding

St. Reinaerde heeft op 25 april 2023 laten weten het appartementsrecht terug te willen verkopen aan de gemeente Houten. De gemeente is daartoe verplicht op basis van een speciale clausule bij de verkoop aan St. Reinaerde op 2 september 2010. De koopprijs voor Reinearde bedroeg destijds € 671.606 inclusief BTW (nieuwbouw).

Voorwaarden voor de terugkoop:

- De prijs dient in onderling overleg te worden vastgesteld, eventueel door drie-deskundigen die een waardering doen;
- Bij niet-nakoming van de clausule wordt een boete gehanteerd van € 500.000 ten laste van de nalatige partij.

Gemeente Houten en de St. Reinaerde hebben beide het appartementsrecht laten taxeren door bevoegde registertaxateurs, op basis van gemeenschappelijk gekozen uitgangspunten zoals vloeroppervlak, vrij van huur en gebruik, waard peildatum en taxatiestandaarden. De taxatie van St. Reinaerde gaf een marktwaarde van € 455.000 kosten koper en de taxatie van de gemeente resulteerde in een marktwaarde van € 580.000 kosten koper. St. Reinaerde stelde voor om het verschil tussen de beide taxaties te delen en het appartementsrecht over te dragen tegen een koopsom van € 517.500 kosten koper.

Beoogd effect

Met de aankoop voldoet de gemeente Houten aan haar contractuele verplichting met St. Reinaerde.

Door de aankoop komt het volledige eigendom van alle ruimten in SCC Schoneveld bij de gemeente Houten terug. Bijkomend effect is dat de gemeente Houten hierdoor iets meer ruimte beschikbaar heeft voor maatschappelijke functies.

Argumenten per beslispunt

1.1 De gemeente heeft contractueel de verplichting het appartementsrecht terug te kopen van St. Reinaerde.

Dit is juridisch vastgelegd middels een kettingbeding in de leveringsakte en wordt bij niet-nakoming gesanctioneerd met een boete.



774716

1.2 De koopsom dient in overleg te worden vastgesteld.

Door het laten uitvoeren van meerdere NRV (geregistreerde taxateurs) gecertificeerde taxaties ontstaat een beeld van de marktwaarde van het vastgoedobject.

Met het volgen van de in de leveringsakte voorgeschreven methode van prijsvorming voorkomt de gemeente een boete van € 500.000.

De kosten van het in eigendom verkrijgen van het object worden gedekt door de te realiseren huurinkomsten. Er is voldoende belangstelling voor de ruimte is al gebleken.

1.3 Door het appartementsrecht aan te kopen wordt het beheer van het pand eenvoudiger

Het gebouw is juridisch gesplitst in appartementsrechten. Van één appartementsrecht is de gemeente al eigenaar. Door het aangeboden appartementsrecht aan te kopen wordt de gemeente ook eigenaar van het andere appartementsrecht. Daarmee komt het hele gebouw weer in één hand en is er geen VVE meer nodig.

1.4 Hierdoor wordt de portefeuille van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vergroot.

Er is veel vraag naar het huren van deze ruimte. De gemeente kan dit na verwerving aanbieden aan maatschappelijke partijen.

2.1 Dit is nodig om de eigendom van het appartementsrecht te verkrijgen

Om het appartementsrecht juridisch te kunnen overdragen dient de aankoop schriftelijk in een overeenkomst te worden vastgelegd.

2.2 In de overeenkomst zijn alle relevante afspraken vastgelegd

In de koopovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de koopsom, de omvang en kwaliteit van het aan te kopen appartement en over de notariële afwikkeling van de koop. Afsproken is dat alle (notariële kosten voor de eigendomsoverdracht aan de gemeente voor rekening van de gemeente zijn.

3.1 De investeringskredieten moeten door de raad worden geautoriseerd

Voor investeringskredieten van meer dan € 25.000 is voorafgaand autorisatie door de raad nodig.

3.2 De gemeente streeft naar een kostendekkende vastgoedexploitatie.

Kosten van (maatschappelijk) vastgoed worden zoveel mogelijk gedekt vanuit kostendekkende huuropbrengsten. De kapitaallasten (rente en afschrijving) maar ook andere exploitatiekosten (o.a. belastingen, onderhoud) van deze aankoop zijn in beeld gebracht en vervolgens is daarop het huurtarief bepaald.

Kanttekeningen

1.1 De getaxeerde marktwaarden lopen ver uiteen.

Verkoper heeft in het kader van de benodigde goedkeuring van het college sanering zorginstellingen twee taxaties laten uitvoeren, waarvan de hoogste resulteerde in een marktwaarde van € 455.000 kosten koper. De in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie heeft daarentegen geresulteerd in een marktwaarde van € 580.000 kosten koper. De gemeente kan een taxatiewaarde niet beïnvloeden. De afwijking tussen de twee taxaties van verkoper én de taxatie van koper was groter dan 20%. Door de gebruikelijke middeling van de waarden verkoopt Reinaerde tegen een hogere prijs dan gewaardeerd en de gemeente koopt aan tegen een lager prijs dan gewaardeerd.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiën en formatie

De benodigde investering bestaat uit:

- De koopsom van € 517.500
- De verwervingskosten van ongeveer € 5.500 (notaris, kadastraal recht).

De verkrijging van onroerende zaken door publiekrechtelijke lichamen genoemd in art. 15 lid 1 onder c (Wet op belastingen van rechtsverkeer) WBR is vrijgesteld van overdrachtsbelasting en er wordt niet geopteerd voor een met BTW belaste levering aangezien de herzieningstermijn is verstreken.

Voor het nu aan te kopen deel van gebouw SCC Schoneveld (het appartementsrecht) hebben zich al diverse maatschappelijke partijen gemeld die de ruimte zouden willen huren.

De kostprijsdekkende huur is door een externe adviseur (StructureGroup) vastgesteld op € 30.700 per jaar. De getaxeerde markthuur ligt op € 40.160 per jaar. De kapitaallasten (ca € 19.000 per jaar) die het gevolg zijn van de investering, kunnen uit de kostprijsdekkende huur worden gefinancierd. Ook zal Team Vastgoed (budgethouder) minimaal extra worden belast aangezien de gemeente reeds eigenaar is van het grootste gedeelte van het gebouw en al veel kosten in de exploitatie heeft. Alleen kosten voor de gemeentelijke belastingen nemen toe omdat die niet meer voor een deel kunnen worden doorbelast aan St. Reinaerde als mede-eigenaar van een deel van het pand. Ook dit kan binnen de kostprijsdekkende huur worden opgevangen.

Na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst zal de gemeente een zekerheidsstelling moeten afgeven bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

Communicatie

Er zal geen extra communicatie plaatsvinden over dit besluit.

Voortgang

De koopakte is ambtelijk voorbereid en gereed voor ondertekening daags na het akkoord van de raad (doel: 17 juli 2025). De leveringsakte zal dan ook direct worden opgesteld en ter toetsing worden voorgelegd aan partijen.

Voor de (af)levering inspecteren partijen het object en worden meterstanden etc. vastgelegd in een proces verbaal van oplevering. Na akkoord van zowel de stukken als het object zal de (af)levering bij de notaris plaatsvinden.

Vervolgens wordt de ruimte (openbaar) te huur aangeboden.

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 27 mei 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

H.C. Heerschop

Bijlagen

Geen

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Daan Vermeulen

2e PoHo:

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 774691



Onderwerp

Aankoop Zonnehout 36 te Houten

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2025 gelezen en besluit:

1. Akkoord te gaan met de aankoop van het appartementsrecht Houten B3057-A2 van Stichting Reinaerde tegen een koopprijs van € 517.500 kosten koper.
- 2a. Een krediet te voteren van € 523.000 voor de aankoop van het appartementsrecht inclusief verwervingskosten.
- 2b. De jaarlijkse kapitaallasten van € 19.000 te dekken uit een te hanteren kostprijs dekkende huuropbrengst van € 30.000.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 17 juli 2025.

De raad van de gemeente Houten,
de plaatsvervangend griffier,

H. Khairouni

de voorzitter,

H.C. Heerschop