raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. II-pm
Zaaknummer 2044818
Te behandelen door I.T.F. klein Gunnewiek

Onderwerp: Aankoop Hanekampweg 33+33a

Aan de raad,

Inleiding
Medio 2021 is de gemeente benaderd of zij interesse heeft het pand gelegen aan de Hanekampweg 33+33a (hierna het pand) aan te kopen. Afgelopen maanden zijn er onderhandelingen gevoerd en is op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt met de verkoper over de verkoopvoorwaarden.

Het pand maakt onderdeel uit van het gebied Dennenoord en vormt door de ligging en omvang de entree tot het bedrijventerrein waarin de Gemeente afgelopen jaren diverse percelen heeft verworven. Het pand betreft een voormalig schoolgebouw dat op dit moment is verhuurd aan verschillende partijen en in gebruik bij de eigenaar.

De raad heeft op 27 februari 2019 uitgesproken dat zij de mogelijkheden wil laten onderzoeken of na volledige bedrijfsverplaatsing er mogelijkheden zouden zijn voor een nieuwe bestemming voor het gebied Dennenoord.

In dit voorstel worden de voorwaarden beschreven waaronder verkoper kan instemmen met de verkoop van het pand en wij vragen uw college hiermee in te stemmen. Omdat er geen krediet is voor deze aankoop is uw college verplicht om de raad te vragen het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Voorstel
1. In te stemmen met de aankoop, onder gestelde voorwaarden in dit raadsvoorstel, van Hanekampweg 33+33a en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 747.500.
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 747.500.
3. Voor de dekking eenmalig € 92.500 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve en de overige baten en lasten te verwerken via de 1e prognose 2022 in de begroting 2022 en verder.

Relatie met (huidig) beleid
Dennenoord

Beoogd(e) effect(en)
Met deze aankoop vergroot de gemeente haar sturingsmogelijkheden in het gebied.

Argumenten

Ad 1.
In 2009 is er al overeenstemming bereikt met verkoper over de aankoop van het pand. Deze koopovereenkomst is destijds niet geëffectueerd vanwege het ontbreken van provinciale subsidies.

Medio 2021 is de gemeente benaderd door een adviseur van de verkoper met de vraag of er wederom interesse is in het pand.

In het raadsbesluit van 27 februari 2019 (Visie bedrijventerrein Dennenoord) is ingezet op algehele bedrijfsverplaatsing. De verkoop van het pand geeft de eigenaar de mogelijkheid zijn eigen bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Dat is ook de reden dat hij zelf het initiatief heeft genomen voor de onderhandelingen. Het effect van een bedrijfsbeëindiging is in het gebied Dennenoord vergelijkbaar met een bedrijfsverplaatsing.

Dit initiatief tot verkoop is ambtelijk opgevat als passend binnen de geest van het aspect “volledige bedrijfsverplaatsing” zoals genoemd in het raadsbesluit. Bovendien zal het in handen hebben van deze locatie de gemeente ook hier extra sturingsmogelijkheden geven.
In een nog op te stellen gebiedsvisie voor Dennenoord zal een keuze gemaakt worden voor de toekomst van deze locatie.

Tevens is de ligging, omvang en indeling van het pand reden om de onderhandelingen te voeren: het betreft hier de hoek en in zekere mate ook de entree van de locatie Dennenoord. Het pand is in een redelijke staat en momenteel volledig verhuurd aan verschillende huurders: 1. Dagbesteding Zozijn, 2. De Leeuw Houtbewerking en 3. tweetal woningen welke aan particulieren worden verhuurd. Over deze woningen meer onder de paragraaf financiële aspecten/risico's. Het overige buitenterrein is in eigen gebruik bij verkoper.

Uiteindelijk zijn de volgende verkoopvoorwaarden ambtelijk overeengekomen:

- Koopsom € 737.500 kosten koper;
- Eerste termijn 75% á € 553.125 bij eigendomsoverdracht, vindt plaats nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de aankoop;
- Tweede termijn 25% á € 184.375 bij feitelijke levering;
- Feitelijke levering vindt uiterlijk plaats 31-12-2023 of zoveel eerder als partijen overeenkomen mits de woningen leeg en ontruimd zijn;
- Alle risico's, verzekeringen, het beheer, de lasten en de lusten alsmede het eigen gebruik zijn tot het moment van feitelijke levering voor verkoper;
- Koper neemt alle lopende huurcontracten over op het moment van feitelijke levering (zie ook de financiële paragraaf)
    - tot het moment van feitelijke levering zal de gemeente zich inspannen door verkoper te helpen met het zoeken van vervangende woonruimte voor de huurders van de woningen. De verantwoording en het risico ligt nadrukkelijk bij verkoper tot het moment van de feitelijke levering;
    - indien om wat voor reden dan ook de woningen op het moment van feitelijke levering nog bewoond zijn wordt de koopsom met 10% verminderd. (-/-€ 73.750) waarmee de tweede termijn komt op € 110.625 en daarmee de totale koopsom € 663.750;
- Het buitenterrein dat in gebruik is bij de woningen en verkoper zelf zal leeg en ontruimd worden opgeleverd bij de feitelijke levering;
- Het buitenterrein dat in gebruik is bij Zozijn en de Houtbewerker hoeven niet leeg en ontruimd te zijn mits deze huurcontracten nog lopen ten tijde van de feitelijke levering.

Financiële aspecten/risico’s
De aankoop van het pand heeft gevolgen voor de gemeentebegroting.
De koopsom bedraagt € 737.500. Daarboven komen de aankoopkosten (notaris, waterschapslasten, OZB). Dit betekent dat voor de aankoop een totaalkrediet benodigd is van € 747.500. In de begroting is geen geld opgenomen voor de aankoop van dit pand. Dat betekent dat de raad voorgesteld moet worden een aankoopkrediet beschikbaar te stellen van € 747.500 welke verwerkt kan worden in de 1e financiële prognose van de begroting 2022. Ook moet de begroting gewijzigd worden op de baten en lasten die hierbij horen en de onttrekking aan de algemene reserve voor een deel van het krediet.

Wat betekent deze aankoop voor de gemeentelijke begroting:
Benodigd krediet incl. bijkomende kosten € 747.500
Splitsen in:

1. Grond € 480.000 (niet op afschrijven) (6000 vierkante meter á € 80- administratieve waarde)
2. Gebouw € 175.000 (afschrijven in 40 jaar lineair (2.5%)
3. Afwaardering € 92.500

Totaal: € 747.500

De getaxeerde waarde van dit object bedraagt € 557.500 tot € 655.000. Op grond van de boekhoudvoorschriften mogen wij vastgoed met een bedrijfseconomische functie tegen de opbrengstwaarde activeren. In dit geval houden we daarvoor € 655.000 aan. Over dat bedrag hebben wij rente- en afschrijvingslasten. Het deel van het krediet dat we niet mogen activeren, zijnde € 92.500 , moeten we ineens ten laste van onze algemene reserve brengen. Overigens ligt ons uiteindelijke bod hoger dan de getaxeerde waarde van het pand vanwege het feit dat de gemeente reeds meer gronden in het omliggende gebied in bezit heeft en graag ook dit pand in bezit krijgt zodat de sturingsmogelijkheden van de gemeente groter worden.

Kosten:

Eigenaarslasten, beheer en onderhoud	€ 16.000
Rente 1.5% van € 655.000,-	€ 9.825
Afschrijving 2.5% van €175.000,-	€ 4.375
Totaal kosten	€ 30.200

De lasten, het krediet en de onttrekking aan de algemene reserve worden verwerkt via de 1e financiële prognose 2022 in de begroting 2022 en verder. Omdat het structurele lasten betreft, moet bij de integrale afweging van de begroting 2023 dekking gevonden worden.
Mogelijk ontvangt de gemeente nog tijdelijk huurinkomsten, mochten de huurders op het moment van overdracht nog niet vertrokken zijn.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Op dit moment zijn in het pand twee woningen verhuurd, dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het risico is voor verkoper om deze huurovereenkomsten te beëindigen tot het moment van de feitelijke levering 31-12-2023. Er wordt reeds gezocht naar vervangende woonruimte. Door deze aankoop wordt de gemeente eigenaar van deze woningen; in de op te stellen koopovereenkomst worden de aansprakelijkheden, verplichtingen en risico's tussen gemeente en verkoper zorgvuldig uitgewerkt. Indien de woningen nog zijn bewoond op het moment van de feitelijk levering wordt de koopsom verlaagd met 10% (€ 73.750). Met deze afslag borgt de gemeente het eventuele risico van deze woningen (het huurrecht) kan worden ingezet om overeenkomsten te beëindigen waarna weer aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan.

In de op te stellen koopovereenkomst worden de aansprakelijkheden, verplichtingen, risico's verantwoording vastgelegd over de transactie en het gebruik in de periode tot de feitelijke levering. De randvoorwaarden zoals genoemd onder ad 1. paragraaf 'argumentatie/onderbouwing' zijn hiervoor de basis.

Op de in dit voorstel genoemde overdracht van onroerend goed zijn de Europese staatssteunregels van toepassing. Van staatssteun is, kort gezegd, sprake wanneer de overheid aan een onderneming een niet-marktconform voordeel verschaft. Dat is bijvoorbeeld aan de orde als de getaxeerde marktwaarde lager is dan de verkoopprijs die is overeengekomen met de verkoper. Er kan dan sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Soms geldt een uitzondering, bijvoorbeeld de Europese de-minimisverordening. Die verordening maakt het mogelijk om geoorloofde staatssteun in de vorm van bedragen tot € 200.000 te verlenen. In de onderhavige overdracht bedraagt het verschil tussen de verkoopprijs en de taxatiewaarde € 92.500.

Aspecten van duurzaamheid
Het pand is in 1968 gebouwd en is de loop der jaren onderhouden en kleinschalig verbouwd. Er zijn weinig tot geen voorzieningen op het gebied van duurzaamheid getroffen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Omwonenden zijn niet geïnformeerd over deze aankoop.

Vervolgprocedure/evaluatie
Zodra door de raad is ingestemd met deze aankoop wordt het eigendom overgedragen van verkoper naar gemeente. Op dat moment wordt de eerste termijn betaald en zodra de woningen leeg en ontruimd zijn of de datum 31-12-2023 wordt bereikt wordt de tweede termijn betaald en vindt de feitelijke levering plaats.

Winterswijk, 25 januari 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris,

G.W. Goedmakers

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord