

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Aankoop Parallelweg 10 te Reuver

portefeuillehouder: Debbie Heesakkers

datum vergadering: 28 juni 2021

zaaknummer: 256189

Samenvatting

Het pand aan de Parallelweg 10 te Reuver (voormalige MTC locatie) staat al vele jaren leeg en verpaupert snel. De leegstand en de uitstraling van het pand zorgen ervoor dat de zuidelijke ingang van de kern Reuver sterk negatief wordt beïnvloedt door de prominente zichtlocatie. Daarnaast zorgt de leegstand van dit pand in combinatie met de bestemming voor negatieve beïnvloeding van onze ontwikkelmogelijkheden. Zo ook in relatie tot de uitbreiding van het nieuwe deel Roversheide (De Klok). Eerdere pogingen van marktpartijen en eerdere contacten vanuit de gemeente Beesel hebben niet geleid tot succesvolle invulling of (her)ontwikkeling van deze locatie. In het vierde kwartaal van 2020 zijn de gesprekken opnieuw gestart met de eigenaar (via zijn tussenpersoon) en dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming over de aankoop van het pand door de gemeente Beesel tegen de getaxeerde waarde in huidige staat (€1.310.000,- k.k.), met nabetalingsclausule wanneer het pand alsnog meer op zou brengen in de komende jaren en zonder ontbindende voorwaarden anders dan het budgetrecht van de gemeenteraad. De voorwaarden waaronder deze aankoop plaats kan vinden zijn - in het licht van de historie, werkelijke waarde en de beoogde ontwikkeling - acceptabel. De locatie zal worden verkocht en onderdeel uit gaan maken van de gebiedsontwikkeling Roversheide (uitbreiding, verplaatsers, nieuwvestigers, werkgelegenheid, innovatie, verduurzaming en opwaardering (leefbaarheid) entree Reuver).

Voorstel

Wij stellen de raad voor:

1. kennis te nemen van de stand van zaken rondom de voormalige MTC-locatie;
2. in te stemmen met de aankoop van Parallelweg 10 te Reuver voor de getaxeerde waarde van €1.310.000,- k.k.;
3. een voorziening te treffen vanuit de I-reserve van 400k;
4. als financieringsvorm te kiezen voor een kortlopende lening (met negatieve rente);
5. zo snel mogelijk tot herontwikkeling van deze locatie én omliggend gebied over te gaan;
6. geheimhouding te besluiten op dit voorstel inclusief alle bijlagen totdat de onderhandeling inclusief verkoop is afgerond.

1. Aanleiding

Al vele jaren is de situatie rondom de voormalige MTC-locatie uitzichtloos. De eigenaar zit op afstand en heeft geen lokale binding, eerdere pogingen door marktpartijen hebben niet geleid tot overeenstemming en de staat van het pand en terrein verslechtert snel. Diverse malen heeft uw raad opgeroepen met deze 'rotte plek' aan de entree van onze gemeente aan de slag te gaan om tot herontwikkeling te komen. In de afgelopen tijd hebben wij daarvoor een intensief traject doorlopen met een vertegenwoordiging van de eigenaar. Om de al jarenlange impasse te doorbreken is uiteindelijk onderzocht of het mogelijk en haalbaar was om het pand aan te kopen om de locatie vervolgens te kunnen ontwikkelen in combinatie met de uitbreiding van het bedrijventerrein Roversheide. Er is voldoende animo om deze locaties te vullen. Een kans om de entree van Beesel toekomstbestendig te ontwikkelen én om de m2 detailhandel weg te strepen én om de leegstand op te heffen en voor de hele gemeente Beesel daarmee fors terug te dringen. Het resultaat hiervan is dat overeenstemming is bereikt over de aankoop van het pand onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad eerst positief moet besluiten.

2. Doelstelling

Doelstelling was, mede op basis van diverse oproepen van de gemeenteraad, om deze rotte plek aan de toegang van Reuver aan te pakken en de leegstand op te heffen. Dit is tevens van belang voor de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van bedrijventerrein Roversheide aangezien bij uitbreiding moet worden gemotiveerd dat er meer behoefte is dan aanbod. Om de impasse van de afgelopen jaren te doorbreken (na een mislukte onderhandeling door een lokale marktpartij) hebben wij gemeend tijdelijk positie te pakken bij deze locatie om de hele gebiedsontwikkeling verder op gang te brengen.

3. Uitgangssituatie

De omstandigheden:

- Jarenlange leegstand, met alle gevolgen voor de uitstraling en de leefbaarheid van dit gebied
- Eigenaar op afstand en niet betrokken bij locatie / gemeenschap
- Juridisch zeer beperkte mogelijkheden aanpak steeds verdere verpaupering
- Geen zicht op herontwikkeling door standpunt eigenaar met betrekking tot waarde pand
- De gemeente de mogelijkheid heeft om een onrendabel deel via de regionale samenwerking af te dekken aangezien de gebiedsontwikkeling zowel via het economische, innovatieve als het duurzame/ groene spoor bijdraagt aan versterking van de regio.

4. Rol gemeente

De gemeente Beesel kiest bij instemming met dit voorstel voor een actieve rol om een rotte plek op een prominente locatie aan te kunnen pakken. Voor het vervolgtraject wordt samengewerkt met diverse partners en partijen. De locatie zal weer worden verkocht als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling. De gemeente Beesel is daarmee tijdelijk risicodragend.

De onderhandelingspositie van de gemeente Beesel gaf hierbij nieuwe onderhandelingsmogelijkheden. Het pand staat te koop voor € 2.250.000 k.k. en er bleek weinig onderhandelingsruimte bij de eigenaar omdat deze op het standpunt staat dat zijn 'investeringen' er ook weer uit moeten komen.

Als lokale overheid is het echter niet verantwoord om meer te betalen voor vastgoed dan de getaxeerde werkelijke waarde. We hebben het pand daarom laten taxeren, zie het taxatierapport in de bijlage.

Het eerste bod en het daaropvolgende onderhandelingstraject heeft geleid tot een 'gat' tussen ons hoogste bod: de getaxeerde waarde en het laagste tegenvoorstel van de eigenaar 1,8 miljoen euro. Dat betekende dat bijna 0,5 miljoen euro moest worden 'overbrugd'. Deze overbrugging is gevonden in een nabetalingsclausule die onderdeel uitmaakt van de overeenstemming. In het licht van wat realistisch is voor deze locatie is de clausule onder deze bijzondere omstandigheden acceptabel. Er is geen zicht op het realiseren van een hogere opbrengst, we zijn volop bezig om het onrendabele deel afgedekt te krijgen. Wanneer uw raad positief besluit zal vervolgens:

- de transactie worden voltooid met betrekking tot de aankoop van dit pand;
- de bestemming grootschalige detailhandel van de locatie worden afgehaald;
- de locatie worden verkocht aan een lokale marktpartij onder de voorwaarde dat snelle herontwikkeling plaatsvindt hierbij maken we afspraken over termijn, uitstraling, verduurzaming en werkgelegenheid;
- de gebiedsontwikkeling verder worden opgepakt.

5. Toelichting

We hebben met de eigenaar gezocht naar een werkwijze die voor beide partijen acceptabel was. Dit hebben we gevonden in de volgende opzet om het 'gat' van bijna 0,5 miljoen euro te overbruggen:

- De gemeente Beesel koopt aan tegen de getaxeerde waarde (dan is aankoop tevens boekwaarde en daarmee 'neutraal' voor deze tijdelijke periode);
- De verkoper accepteert dit bedrag onder de voorwaarde dat verrekening met de eigenaar plaats vindt wanneer de locatie de gemeente meer gaat opleveren dan het overeengekomen bedrag. Dit geldt voor de komende 15 jaar (of tot verkoop) aangezien de eigenaar van mening is dat de locatie (veel) meer waard is. Bij verkoop laten we de dan opnieuw taxeren en accepteren de 'uitkomst';
- Geen andere ontbindende voorwaarden (m.u.v. budgetrecht gemeenteraad).

Om de impasse te kunnen doorbreken, het hele gebied toekomstbestendig te kunnen ontwikkelen en een impuls aan de bedrijvigheid en het vestigingsklimaat in Reuver te geven achten we het resultaat van deze onderhandeling de enige mogelijkheid om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. De clausule die de eigenaar als voorwaarde stelt is zwaar maar geadviseerd wordt om toch in te stemmen met de aankoop onder deze voorwaarden gezien de historie en situatie. Op basis van alle informatie die wij hebben is het niet realistisch om te verwachten dat de clausule in werking treedt.

We zijn met een aantal partijen in gesprek om deze locatie te ontwikkelen en verwachten hier snel tot overeenstemming te komen. Daarnaast voeren we deze gebiedsontwikkeling op voor cofinanciering uit de regionale investeringsagenda, de economische actieagenda en de Rijksstimuleringsregeling "herstructurering detailhandel". Hierdoor kunnen we het te verwachten tekort bij herontwikkeling opvangen. Voorgesteld wordt om het pand nu voor rekening en risico aan te kopen. Langer rekken van deze aankoop vergroot het risico dat er opnieuw een impasse ontstaat zonder zicht op ontwikkeling van deze locatie.

De afspraken waaronder ingestemd is met aankoop tegen getaxeerde waarde:

1. Object is Parallelweg 10 te Reuver (5953 GW). Beesel sectie K, nummer 1733.
2. **Koper** is Gemeente Reuver/Beesel.
3. **Verkoper** is de heer H.F.A.M. van den Heuvel. Volmacht aan D.F. van der Bij
4. Overeengekomen koopsom is € 1.310.000,00 KK (eenmiljoendriehonderdentienduizend euro)
5. Geen ontbindende voorwaarde/geen voorbehouden met uitzondering van budgetrecht gemeenteraad.
6. Voorbereidingskosten overeenkomst op basis van 50/50 Koper en Verkoper.
7. Nabetalingsclausule (anti-speculatiebeding). Wanneer de locatie in de komende 15 jaar bij verkoop door de gemeente Beesel méér opbrengt dan het huidige aankoopbedrag ontvangt de eigenaar een nabetaling (bij verkoop, wijziging bestemming en/of 'verkoop' te verwijderen bestemming grootschalige detailhandel met 5% aflopend per jaar, tot 55% in de laatste 5 jaar).

Kijkend naar de historie en het onderhandelingstraject zijn deze voorwaarden onder deze omstandigheden acceptabel. Met name afspraak 6 grijpt ver in maar de situatie dat zich dit voordoet is niet reëel en daarom in dit uitzonderlijke geval aanvaardbaar. (Noot: Dit komt met name voort omdat de eigenaar als referentie heeft de locatie tot appartementen te willen ontwikkelen, maar dit niet mogelijk in verband met de omliggende milieucategorieën.

6. Visie Blij in Beesel

De doelstelling van deze aankoop past bij de doelstellingen vanuit de Visie Blij in Beesel: 'Bedrijvig (tegengaan leegstand + goed vestigingsklimaat), Fijn Wonen (uitstraling toegang gemeente), Samenwerking (gezamenlijk met lokale partijen gebiedsontwikkeling verwezenlijken), Gemeente in gemeenschap (faciliterende gemeente).

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
Aanpak en herontwikkeling van voormalige MTC locatie betreft speerpunt.
- b. Financieel
In de huidige financiële markt is een kortlopende lening interessant (i.v.m./ negatieve rente) in plaats van financiering uit investeringsreserve. Zo blijft deze ruimte beschikbaar en kan de lening weer terugbetaald zodra de locatie is verkocht / ontwikkeld.
Bovenstaande betreft de wijze van financieren. Daarnaast lopen we nog een financieel risico van 400K waarvoor we een voorziening moeten treffen. Deze voorziening vullen we vanuit de I-reserve.

- c. Juridisch
De gemeente Beesel koopt risicodragend aan om de jarenlange impasse te doorbreken en wordt daarmee eigenaar met alle verplichtingen van dien.
- d. Risico's
De aankoop is risicodragend.
Tegenover deze aankoop tegen getaxeerde waarde vertegenwoordigd dit vastgoed tevens een gelijke marktwaarde / boekwaarde. Wij kunnen dan zonder planschade de detailhandelsbestemming van het pand halen.
De locatie blijft minimaal de grondwaarde behouden van een bedrijfskavel op een zichtlocatie en voor dat deel waardevast.
Het verschil van ca 400k (huidige waarde huidige staat en toekomstige waarde als bedrijfskavel) in die situatie geeft via diverse sporen uit regionale, provinciale en/of rijksregelingen mogelijkheden om dit verschil af te dekken én om een gezonde ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Dit traject is gestart maar er is nog geen zekerheid op (volledige) afdekking van dit verschil. Daarnaast bekijken we deze ontwikkeling breder tot de gebiedsontwikkeling waardoor nog meer mogelijkheden ontstaan voor afdekking en/of cofinanciering.
We gaan er van uit dat we de doorverkoop (een zogenaamde a-b-c levering) binnen 6 maanden hebben afgerond waardoor een aantal vraagstukken (btw-sfeer, kapitaallasten vanaf 2022 en eventuele andere vaste lasten) niet gaan spelen.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
In verband met de lopende onderhandelingen wordt voorgesteld geheimhouding op dit voorstel inclusief bijbehorende stukken te besluiten op basis van artikel 10 lid 2 sub g WOB. Dit om betrokken partijen en de onderhandelingsposities niet te benadelen.

8. Toegankelijkheid

Met deze aankoop creëren we mogelijkheden op verschillende schaalgroottes (enerzijds letterlijk de toegang van Reuver en anderzijds de ontwikkeling van bedrijvigheid én werkgelegenheid).

9. Duurzaamheid

De beoogde gebiedsontwikkeling biedt volop kansen op het gebied van duurzaamheid. Op alle vlakken (gebouwen, energievoorziening en omgeving) wordt ingezet op duurzame ontwikkelingen.

Bijlagen

- Taxatie Parallelweg 10 te Reuver