gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	4. Bestuurlijk Winterswijk
beleidsveld	:	4.1 Bestuur, organisatie en dienstverlening
onderwerp	:	Strategische aankoop woning Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold

advies :

1. Onder voorbehoud van een positief besluit van de raad over het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen, Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold inclusief bijbehorende opstallen en grond, aan te kopen tegen de prijs en voorwaarden zoals opgenomen in deze nota.
2. De raad voor te stellen een krediet van € 563.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold en dit te verwerken bij de eerstvolgende bestuursrapportage 2025 en de structurele lasten te verwerken in de begroting 2026.

besluit : - zie pagina 2.

behandeld door: J. Postma **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** D. Luttikhold; R. Gommers; M. Egging **van team:** Projecten, Business Control **teammanager:** R. Berentsen **manager:** A. Klein Nibbelink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee X ja, vanwege: om de transactie z.s.m. ter uitvoering te brengen is behandeling in de raad van maart/april noodzakelijk
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: X Ja, anders: zie financiële paragraaf	**portefeuillehouder:** E.S.F. Schepers-Janssen
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. de verkoper wordt over het besluit geïnformeerd. ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Taxatierapport Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold (niet openbaar)
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Strategische aankoop woning Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold

behandeld door: J. Postma

datum besluit door college B&W: 11 maart 2025

besluit:

1. Onder voorbehoud van een positief besluit van de raad over het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen, Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold inclusief bijbehorende opstallen en grond, aankopen tegen de prijs en voorwaarden zoals opgenomen in deze nota.
2. De raad voorgesteld een krediet van € 563.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold en dit te verwerken bij de eerstvolgende bestuursrapportage 2025 en de structurele lasten te verwerken in de begroting 2026.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
De makelaar die betrokken is bij de verkoop van de woning aan Schoolweg 11 te Winterswijk-Woold heeft namens de eigenaar kenbaar gemaakt dat de eigenaar voornemens is de woning te verkopen. In verband met de toekomstige verbouw- en uitbreidingsplannen van de naastgelegen school is het vanuit strategisch oogpunt voor de gemeente wenselijk deze woning aan te kopen. De eigenaar biedt de gemeente de kans om de aankoopmogelijkheden te onderzoeken alvorens de woning openbaar in de markt te koop gezet wordt.

In dit voorstel worden de voorwaarden voor de verwerving van de gronden en opstallen uiteengezet, met het voorstel aan uw college om tot verwerving over te gaan. Aangezien er geen krediet beschikbaar is voor deze aankoop, wordt voorgesteld de gemeenteraad om de benodigde kredietverstrekking te verzoeken.

advies:
1. Onder voorbehoud van een positief besluit van de raad over het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen, Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold inclusief bijbehorende opstallen en grond, aan te kopen tegen de prijs en voorwaarden zoals opgenomen in deze nota.
2. De raad voor te stellen een krediet van € 563.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold en dit te verwerken bij de eerstvolgende bestuursrapportage 2025 en de structurele lasten te verwerken in de begroting 2026.

argumenten/onderbouwing:
Ad 1. Aankoop Schoolweg 11 Winterswijk-Woold t.b.v. verbouw- en uitbreidingsplannen Obs Woold
In buurtschap Woold, aan de Schoolweg, ligt Obs Woold. Omdat de scholen Obs Kotten, Obs Miste-Corle en Obs Woold samengevoegd worden zijn er verbouw- en uitbreidingsplannen voor Obs Woold. De aankoop van de woning met bijbehorende gronden en opstallen kan een positieve bijdragen leveren op het totale kostenplaatje van de verbouw- en uitbreidingsplannen van de naastgelegen school. Door gebruik te kunnen maken van de woning en de grond kunnen er kosten worden bespaard op onder andere inrichting van de bouwplaats en opslag van materialen. Daarnaast kan de verkoper hierdoor geen beroep doen op nadeelcompensatie. Ook is volgens verschillende makelaars de verwachting dat de prijzen op woningmarkt blijven stijgen. Uitgaande van deze verwachting kan de woning t.z.t. weer voor een marktconforme prijs doorverkocht worden waardoor het financiële risico beperkt is.

Door aankoop kan er in de toekomst herverkaveling plaatsvinden wat de situatie logischer maakt. De huidige inrit naar de woning gaat namelijk over grond van de gemeente en volgens de eigenaar is er sprake van een parkeerprobleem bij de school. Dit zal verder onderzocht worden.

De verbouw- en uitbreidingsplannen vormen een separaat publiekrechtelijk traject. Zodra de procedure hiervoor gereed is, zullen de plannen ter besluitvorming worden voorgelegd. Op dit moment worden de verbouw- en uitbreidingsplannen onder andere getoetst op stedenbouwkundige kwaliteit, klimaatadaptatie en parkeren.

Het object (Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk-Woold) bestaat uit 1.564m2 grond met de daarop aanwezige opstallen. Op onderstaande afbeelding is te zien hoe het object kadastraal is opgebouwd door middel van een gele arcering. Kadastraal bestaat dit object uit een tweetal percelen, namelijk 9154 waarop de opstallen staan en perceel 9831, welke later is overgenomen door de verkopende partij. Hierop was eerder het zwembad gesitueerd, welke later is verwijderd. Alleen de twee kleedkamergebouwtjes herinneren nog aan het verleden.



Afbeelding 1: aan te kopen woning met bijbehorende gronden en opstallen, totaal circa 1.564m2.

Ad 2. Verzoek om krediet voorleggen bij de gemeenteraad
Voor de aankoop van de gronden en opstallen is geen krediet beschikbaar en daarmee ook geen dekking in de begroting. De aankoop van de woning met bijbehorende gronden en opstallen heeft gevolgen voor de begroting van de gemeente. De totale kosten bedragen € 563.000,-. Dit betekent dat een totaal krediet van € 563.000,- nodig is voor dit initiatief. Voor verdere uitwerking wordt verwezen naar de financiële paragraaf.

---

betrokkenenparagraaf:
De betrokkenen zijn de verkopende partij en de naastgelegen school. De verkopende partij is voornemens de woning te verkopen en gezien de verbouw- en uitbreidingsplannen van de naastgelegen school dacht de verkoper dat de gemeente interesse zou kunnen hebben.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Voor de totstandkoming van dit voorstel is advies ingewonnen bij een taxateur.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
Indien niet wordt ingestemd met dit voorstel komen er extra kosten (mogelijke nadeelcompensatie, inrichting bouwplaats, opslagmogelijkheid) kijken bij de verbouw- en uitbreidingsplannen van de school. Als de woning aan een andere partij verkocht wordt, kunnen er ook klachten komen vanuit de nieuwe bewoners tijdens de werkzaamheden wat mogelijk voor vertraging kan zorgen.

---

financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's:
Aankoop woning
Uit onderhandelingen met de verkopende makelaar is een koopsom onder voorbehoud goedkeuring college en gemeenteraad tot stand gekomen van €560.000,- kosten koper. Dit ligt in lijn met de getaxeerde waarde van €550.000,- zoals bepaald door een onafhankelijke taxateur.

Naast de koopsom is eenmalig €3.000,- benodigd voor de dekking van de kosten koper en reeds gemaakte

taxatiekosten. Totaal is voor de verwerving een bedrag van €563.000,- benodigd.

Wat betekent deze aankoop voor de gemeentelijke begroting?

Onderwerp	Bedrag	Afschrijving	Rentelast 2%	Jaarlast	Resumé
Woning	€ 300.000,-	€ 7.500,-	€ 6.000,-	€ 13.500,-	€ 300.000,-
Grond	€ 260.000,-	n.v.t.	€ 5.200,-	€ 5.200,-	€ 260.000,-
Aankoopkosten	€ 3.000,-	€ 75,-	€ 60,-	€ 135,-	€ 3.000,-
Jaarlast	(rente en afschrijving)			€18.835,-	
Activeren	(woning-, grondwaarde en aankoopkosten)				€ 563.000,-
Totaal				€18.835,-	€ 563.000,-

- De componenten woning en aankoopkosten zullen conform de gehanteerde richtlijnen in 40 jaar worden afgeschreven.
- Op de grondcomponent zal conform de gehanteerde richtlijnen niet worden afgeschreven.
- De niet begrote kapitaal- en exploitatielast heeft een negatief effect op de begroting 2026.

Bovenstaande betekent dat een totaal krediet van € 563.000,- nodig is voor dit initiatief. Wij adviseren u de raad voor te stellen dit krediet beschikbaar te stellen.

---

overige risico's:
Overeengekomen met de verkoper is dat hij na de notariële overdracht maximaal 1 jaar de woning mag gebruiken voor eigen bewoning op basis van een bruikleenovereenkomst. Door het overeenkomen van deze periode hoeft de gemeente geen anti-kraakwacht in te zetten en treedt er geen huurbescherming op voor de verkoper.
Deze periode van 1 jaar geeft verkoper de mogelijkheid om te wachten op de realisatie van zijn nieuwe woning. Mocht de realisatie van zijn nieuwe woning langer duren dan verwacht, dan kan in overleg afgesproken worden dat de verkoper langer in de woning mag verblijven.

---

aspecten duurzaamheid:
N.v.t.

---

vervolgprocedure en planning:
Bij positieve besluitvorming wordt overgegaan tot aankoop van de woning met bijbehorende gronden en opstallen en hiervoor zullen de benodigde procedures in acht worden genomen.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Verbouw- en uitbreidingsplannen Obs Woold.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.
