

Raadsvergadering datum	:	25 november 2024
Onderwerp	:	Strategisch aankopen van Dorpsstraat 188
Portefeuillehouder	:	Wethouder R. de Jong
Zaaknummer	:	429277

Beslispunten

1. In te stemmen met de koop van Dorpsstraat 188 voor de in het voorlopig koopcontract genoemde som (exclusief aankoopkosten).
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van het bedrag zoals opgenomen in de geheime bijlage.

Samenvatting

Op 29 oktober 2024 heeft college besloten om te bieden op Dorpsstraat 188 als kansrijke locatie binnen het strategisch aankoopbeleid. Dit heeft geleid tot een voorlopige koopovereenkomst onder voorwaarden. In dit advies wordt de gemeenteraad geadviseerd om deze aankoop te bekrachtigen.

Aan de raad,

1. Aanleiding

De gemeente Vlieland heeft de kans gekregen om te bieden op Dorpsstraat 188. Dit heeft geleid tot een voorlopige koopovereenkomst (exclusief aankoopkosten) onder voorwaarden. In dit advies ligt de benodigde goedkeuring van de raad voor.

2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is instemming van de gemeenteraad om Dorpsstraat 188 aan te kopen voor het in de koopovereenkomst genoemde bedrag (exclusief aankoopkosten) en zo eigenaar te worden van de gronden (A1371 en A1372).

3. Relatie met omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie staat dat de beschikbaarheid van woningen in alle prijsklassen van cruciaal belang is om alle groepen te kunnen huisvesten voor een vitale gemeenschap. Hieronder groepen met een laag- of middeninkomen alsmede starters. Met de aankoop van Dorpsstraat 188 wordt een (strategische) positie verkregen, om op korte of lange(re) termijn te kunnen voorzien in het vergroten van de woningvoorraad, zoals uitgewerkt in het actieplan van het programma Wonen (2024). Dit betekent dat de gemeente zelf kan bepalen voor welke doelgroep de woningen beschikbaar komen.

Ook de bereidheid van de verkopende partij om aan de gemeente Vlieland te verkopen, sluit aan bij het 'samen verantwoordelijk' zijn voor het behoud van kernwaarden van Vlieland, waaronder het belang van de gemeenschap maar ook het aangezicht van het dorp.

4. Argumenten

1. De aankoop voldoet aan de (financiële) kaders van het strategisch aankoopbeleid.

De ambtelijke werkgroep voor het strategisch aankoopbeleid heeft de locatie op 16 juli 2024 aangeduid als kansrijk voor woningbouw in de toekomst. Bij besluit van 29 oktober 2024 is de aankoop getoetst aan de (financiële) kaders van het strategisch aankoopbeleid. Deze toets is positief, ook ten aanzien van de onrendabele top. Hieronder worden de belangrijkste voorwaarden toegelicht:

- Het perceel van Dorpsstraat 188 is een kansrijke locatie voor woningbouw. Het perceel is gunstig gelegen, grotendeels onbebouwd en heeft al een bestemming voor wonen. Ook is er ruimte voor het herbestemmen van bijgebouwen. Hierdoor is er ruimte voor verschillende varianten, ook in samenwerking met de omgeving en maatschappelijke partners. Hiermee voldoet het aan alle voorwaarden.
- Op basis van de taxatiewaarde, de WOZ-waarde (2023) (bijlage 3) is de koopsom realistisch en binnen de gestelde marges in de kaders. Er is een berekening gemaakt op basis van verschillende opties (A,B,C) waarbij o.a. ontwikkeling, verkoop en het hypothetische rendement zijn gewogen (zie bijlage 4). Vervolgens zijn per optie drie scenario's (worst-mid-best) geschetst op basis van het aantal nieuwe wooneenheden en andere variabelen (belastingen, aankoopkosten, de mogelijke koopsom van de woning en het verloop van rentes, waarden etc.).

Uit deze berekening kan worden opgemaakt dat opties B en C in een gemiddeld (mid) scenario al kunnen leiden tot een beperkte onrendabele top (< 25%). In het geval van de meest gunstigste variabelen (best) kan een onrendabele top mogelijk zelfs geheel worden voorkomen. Denk hierbij aan een zeer gunstige verkoop van het woonhuis en/of bijgebouwen. Hiermee kan de hoogte van benodigde investering voor de nieuwe woning(en) en/of wooneenheden worden gedrukt. Dit zorgt voor financiële speelruimte bij toekomstige ontwikkeling en mitigatie van het financiële risico.

2. Dorpsstraat 188 heeft cultuurhistorische waarde

Door aankoop van Dorpsstraat 188 verkrijgt de gemeente één van de weinige onbebouwde percelen in de Dorpsstraat met een woningbestemming. De woonhuis (Rijksmonument), schuur en tuin (beide geen monument) vertegenwoordigen ook waarde binnen het beschermd dorpsgezicht. De gemeente heeft daarom belang bij een evenwichtige ontwikkeling. Aankoop stelt de gemeenteraad in de gelegenheid om regie te voeren en op een zelfgekozen moment een afweging te maken tussen het belang van een evenwichtige woningvoorraad en de cultuurhistorische waarde.

3. Nu handelen, daarna gedegen besluitvorming.

In de kaders van het strategisch aankoopbeleid is geen termijn bedongen waarbinnen een strategische locatie moet worden ontwikkeld. De kosten voor instandhouding worden niet als substantieel ingeschat. Na aankoop is er daarom voldoende ruimte om tot besluitvorming te komen over de invulling. Dit zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

4. De gemeente als nieuwe speler op de vastgoedmarkt

Met het strategisch aankoopbeleid (januari 2024) heeft de gemeenteraad het college een kader gegeven om snel te handelen bij kansrijk vastgoed. Met de (voorlopige) aankoop van Dorpsstraat 188 (als strategische positie van hoge kwaliteit) positioneert de gemeente zich als betrouwbare partner op de vastgoedmarkt. Een adequate afronding past daarom bij een succesvolle samenwerking tussen private partijen en de gemeente Vlieland.

5. Financiële onderbouwing vertrouwelijk.

Op verzoek van de eigenaar wordt de verkoopprijs nu niet openbaar gemaakt. Indien immers de gemeenteraad zou beslissen om niet tot aankoop over te gaan zal de eigenaar het pand op andere wijze ter verkoop aanbieden. Daarbij willen zij een goede onderhandelingspositie houden. De financiële bijlage (incl. voorlopige koopovereenkomst + bijlagen) en berekening(en) zijn daarom geheim verklaard. Deze geheimhouding kan worden opgeheven als de koopovereenkomst definitief is.

5. Kanttekeningen/risico's

- De (redelijke) bouwkundige staat van het monumentale woonhuis, de schuur en bijgebouwen is een kanttekening en een risico. Dit geldt ook voor de aanwezigheid van asbest in het dak, afdak en de schuur (bijlage 2). De kosten voor instandhouding op korte termijn worden niet als significant (< € 15.000) ingeschat.
- Participatie bij herontwikkeling is belangrijk gezien de cultuurhistorische waarde voor het beschermd dorpsgezicht. Er dient rekening te worden gehouden met weerstand tegen het “opofferen” van dit karakteristieke perceel voor woningbouw. Echter indien wordt afgezien van aankoop, kan eveneens kritiek ontstaan.
- Indien geen koopovereenkomst wordt aangegaan, zal de woning op de vrije markt worden aangeboden en verliest de gemeente regie over het perceel en de mogelijke realisatie van extra woningen. Hiermee gaat een strategische grondpositie verloren, mogelijk met inbegrip van cultuurhistorische elementen.
- De onderliggende berekening (bijlage 4) is positief, ook ten aanzien van de onrendabele top. Een kanttekening is dat de verschillende opties (A t/m C) en scenario's (worst-mid-best) zijn gebaseerd op hypothetische cijfers en rendement(en). Dit betekent dat onvoorziene omstandigheden in de praktijk kunnen voorkomen. Een financieel risico kan dus nooit geheel worden weggenomen.
- Hoewel de onderliggende berekening positief is blijft er altijd sprake financieel risico bij aankoop en ontwikkeling. Echter zelfs bij een financieel ongunstig scenario (bijvoorbeeld afstoten zonder ontwikkeling) kunnen beschermde voorwaarden (voor cultuurhistorische elementen) bij doorverkoop, toch een maatschappelijke meerwaarde hebben voor de kernwaarden van Vlieland.

6. Uitvoering

1. Tijdens de raadsvergadering van 25 november 2024 kan de aankoop worden bekrachtigd dan wel ontbonden, indien de raad besluit om af te zien van aankoop.
2. Na aankoop is er vervolgens voldoende ruimte om een gewogen beslissing te nemen over de ontwikkeling en uitvoering (in samenwerking met maatschappelijke partners en de gemeenschap).
3. Een concreet plan voor ontwikkeling zal te zijner tijd ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

7. Communicatie

Na goedkeuring van de raad zal de gemeenschap op de hoogte worden gesteld en worden betrokken bij participatie. Dit zal gebeuren in afstemming met de communicatiemedewerker.

Besluit openbaar maken via:

- ☒nieuwsbrief
- ☒website
- ☐Chainels

8. Financiën

In 2025 zullen wij komen met de financiële uitwerking van onze plannen voor deze aankoop. Op dat moment worden bij de raad de benodigde budgetten aangevraagd. Benodigde budgetten voor (éénmalige) afschrijvingen, instandhouding- en ontwikkelingskosten zijn nu nog niet inzichtelijk en vergen meer tijd.

Deze aankoop aan het einde van het boekjaar moet vanzelfsprekend echter wel in de boeken terecht komen. Daarom wordt voorgesteld de aankoop op de balans te plaatsen onder “gronden en terreinen” voor een bedrag zoals opgenomen in bijlage 5 (aankoop inclusief kosten) en onder “woningen” (aankoop inclusief kosten). Aan de raad wordt daarom voorgesteld om nog in 2024 een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van het bedrag zoals opgenomen in bijlage 5 (aankoop inclusief kosten).

Bovendien zal (indien noodzakelijk) grondbeleid worden opgesteld en worden verwerkt in de gemeentelijke boekhouding.

Totale kosten:	Jaar	Bedrag	
☒ Eenmalige kosten	2024	aankoopsom + kosten koper	bijgevoegd in de geheime bijlage 5.
☐ Structurele kosten			

<u>Dekking niet aanwezig:</u>	[Budgetnummer]	Paraaf financiën

9. Juridische Zaken

De beleidsadviseur juridische zaken is betrokken bij de beoordeling van de (voorlopige) koopovereenkomst (bijlage 1) en alle bijlagen (bijlage 2). Hierbij zijn geen juridische bijzonderheden vastgesteld. In de voorwaarden is opgenomen dat de huidige eigenaar (tevens bewoner) tot het einde van maart 2025 de woning mag blijven gebruiken.

10. Bijlagen

- Bijlage 1: concept-koopovereenkomst (versie 7 november 2024) (geheim).
- Bijlage 2: bijlagen bij concept-koopovereenkomst (versie 7 november 2024). (geheim).
- Bijlage 3: taxatierapport (22 oktober 2024). (geheim).
- Bijlage 4: berekening door adviseur fysieke werken (24 oktober 2024) (geheim).
- Bijlage 5: bijlage met financiële gegevens (geheim).

De geheime bijlagen 1 tot en met 5 liggen voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

Vlieland, 12 november 2024

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
M. Schrier, burgemeester
A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2024

overwegende dat: het strategisch aankoopbeleid is vastgesteld op 29 januari 2024

gelet op: de potentie om Dorpsstraat 188 hoogwaardig in te richten

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de koop van Dorpsstraat 188 voor de in het voorlopig koopcontract genoemde som (exclusief aankoopkosten).
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van het bedrag zoals opgenomen in de geheime bijlage.

Aldus vastgesteld in de raad van de
gemeente Vlieland in zijn openbare
vergadering van 25 november 2024

de griffier,

de voorzitter,

M.G. Brinksma-Brandenburg

M. Schrier