Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-051**	Zaaknummer:	**1731382**
Onderwerp:	**Strategische aankoop Nijverheidsstraat 7, Nijkerk**		
Korte inhoud:	De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de Inclusief Groep over de aankoop van het bedrijfspand aan de Nijverheidsstraat 7 in Nijkerk. Het pand wordt vanuit meerdere scenario's en denkrichtingen als strategische positie aangemerkt. Als voorwaarde is in de overeenkomst opgenomen dat de gemeenteraad moet instemmen met de aankoop.		

Datum B&W:	14 mei 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich

Voorstel

1. In te stemmen met de strategische aankoop van de Nijverheidsstraat 7 te Nijkerk;
2. Hiervoor een verwervingskrediet beschikbaar te stellen van € 875.000 en de bijbehorende kapitaallasten ten laste te brengen van de Reserve Bouwgrondexploitatie;
3. De in dit voorstel en het achtergronddocument beschreven financiële consequenties en verwerking te onderschrijven.
4. De raad neemt kennis van het document “Achtergronddocument Strategische aankoop Nijverheidsstraat 7, Nijkerk d.d. 22 april 2024” dat door het college ingevolge artikel 88 tweede lid van de Gemeentewet op 14 mei 2024 onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden is verstrekt.

Inleiding

In 2023 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de Inclusief Groep en gemeente Nijkerk. In dit overleg heeft de Inclusief Groep, als eigenaar van het bedrijfspand aan de Nijverheidsstraat 7 in Nijkerk, aangegeven het pand te willen verkopen. Hierbij is onder meer besproken dat de Inclusief Groep een openbare verkoopprocedure niet zal opstarten zonder voorafgaande afstemming met de gemeente Nijkerk over een mogelijke aankoop van het pand door de gemeente. In 2023 heeft de gemeente geïnventariseerd of het bedrijfspand als een strategische positie kan worden aangemerkt en begin 2024 heeft afstemming tussen partijen plaatsgevonden, in het bijzonder over de condities waaronder het bedrijfspand door de gemeente kan worden aangekocht. In deze periode is de raadscommissie in beslotenheid geïnformeerd over de mogelijke aankoop door de gemeente (d.d. 1 februari 2024). De afstemming met de Inclusief Groep heeft geresulteerd in het sluiten van een koopovereenkomst. In de overeenkomst is een totstandkomingsvoorwaarde opgenomen. Deze houdt concreet in dat de overeenkomst wordt geëffectueerd bij een positief besluit van de gemeenteraad.

Beoogd effect

Met de aankoop verkrijgt de gemeente een strategische positie. De locatie kan in de toekomst worden aangewend voor ontwikkelingen. Scenario's en denkrichtingen zijn omschreven in het achtergronddocument.

Argumenten

1.1 Het pand is gelegen op een strategische locatie.

Het pand c.q. de locatie kan in de toekomt worden aangewend voor diverse ontwikkelingen. Scenario's en denkrichtingen zijn omgeschreven in het achtergronddocument (bijlage 1). Hieruit komt naar voren dat de locatie Nijverheidsstraat 7 in voldoende mate kan worden aangemerkt als strategische positie. Dit telkens beschouwend vanuit het perspectief van regie, rendement en risico.

1.2 De aankoop van het pand is een relatief veilige investering.

Mocht op termijn geen keuze worden gemaakt voor een strategische of alternatieve aanwending van het pand aan de Nijverheidsstraat 7, dan ligt het voor de hand om het pand door te verkopen. In dit geval is voor een tijdelijke periode sprake van kosten en opbrengsten, en wordt uiteindelijk een verkoopresultaat gerealiseerd (boekwinst of -verlies). Het resultaat van de tijdelijke exploitatie wordt positief ingeschat. Het risico op een negatief verkoopresultaat wordt juist negatief ingeschat. Dit betekent dat in het geval van doorverkoop het thans een relatief veilige investering betreft. Zie verder het achtergronddocument.

2.1 De gemeenteraad is beslissingsbevoegdheid voor het beschikbaar stellen van financiële middelen voor de aankoop van het pand.

Inclusief Groep en de gemeente zijn uiteindelijk een koopsom overeengekomen van € 860.000. De bijkomende (aankoop)kosten worden geraamd op een bedrag van € 15.000. Het gaat hierbij onder meer om kosten voor notaris, taxatie, bouwtechnische keuring en milieuonderzoeken. Het totaal voorziene bedrag voor de aankoop komt inclusief bijkomende kosten neer op € 875.000. Het bedrijfspand zal in eerste instantie worden geactiveerd onder de materiële vast activa (MVA) als vastgoed met een maatschappelijke functie. De aankoop kenmerkt zich namelijk niet door een bestuurlijke intentie om bewust winst en/of waardestijgingen te realiseren.

3.1 Een begrotingswijziging is nodig.

Naast de eenmalige aankoop zijn jaarlijkse kosten aan dit pand verbonden. Bijvoorbeeld de kosten voor afschrijving, rente en onderhoud. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de huuropbrengsten. In het achtergronddocument wordt nader ingegaan op de financiële consequenties en verwerking van de aankoop en de (tijdelijke) exploitatie. Hierbij wordt voorgesteld om de jaarlijkse kosten en opbrengsten alsmede het uiteindelijke resultaat bij verkoop of bij interne levering (boekwinst of -verlies) ten laste c.q. ten gunste te brengen van de Reserve Bouwgrondexploitiatie. Door op basis van het achtergronddocument een begrotingswijziging door te voeren zal de financiële administratie
aansluiten met de voorliggende besluitvorming.

4.1 Vanwege het financiële belang is het achtergronddocument onder geheimhouding verstrekt.

Op grond van artikelen 87 en 88, tweede lid, van de Gemeentewet heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen ten aanzien van het achtergronddocument 'Strategische aankoop Nijverheidsstraat 7, Nijkerk' (bijlage 1) en deze als zodanig te verstrekken aan de gemeenteraad. De bijlage wordt gekenmerkt door het stempel **GEHEIM** en ligt ter inzage bij de griffie.

Het achtergronddocument bevat gevoelige informatie die bij openbaarheid het economische of financiële belang van de gemeente kan schaden. Hierbij gaat het onder meer om informatie over scenario's/denkrichtingen voor de toekomstige aanwending van het pand alsmede geraamde budgetten voor de (tijdelijke) exploitatie van het pand. Als deze informatie in de openbaarheid komt, kunnen de belangen van derden en de gemeente worden geschaad. Op basis hiervan is gesteld dat het verstrekken van (financiële) informatie niet opweegt tegen het economische of financiële belang van de gemeente (artikel 5.1, tweede lid, sub b, Wet open overheid).

Kanttekeningen

1.1 Het pand heeft een aflopend huurcontract.

Op dit moment heeft het pand een huurder met een aflopend contract (Stichting ’s Heeren Loo Zorggroep). Dit contract loopt tot 1 april 2025. Het lopende huurcontract is door de huidige eigenaar van het pand beëindigd, maar de gemeente staat in beginsel open voor kortdurende verlenging van de huur. Uiterlijk eind 2024 moet duidelijk zijn of de huidige huurder gebruik wil maken van een dergelijke velenging.
Mocht dat niet aan de orde zijn, dan zal de gemeente op zoek gaan naar een nieuwe huurder. Kortdurende leegstand is meegenomen in de (tijdelijke) exploitatie van het pand. Zie hiervoor het achtergronddocument.

1.2 Het pand kan minder goed verhuurbaar blijken, de verkoopwaarde kan dalen en/of de onderhoudskosten kunnen stijgen.

Door marktontwikkelingen of onvoorziene omstandigheden kan het pand minder goed verhuurbaar zijn, kan de marktwaarde dalen en/of kunnen de onderhoudskosten stijgen. Het voordoen van deze risico’s is redelijk beperkt. Zie hiervoor het achtergronddocument.

1.3 In het pand zijn meerdere asbestbronnen geïnventariseerd.

Voor het saneren van de asbestbronnen, bijvoorbeeld bij verbouwing of sloop van het pand, kan een bandbreedte worden aangegeven € 20.000 tot € 50.000. Eventueel toekomstige kosten zijn echter in overleg met de Inclusief Groep voor een bepaald bedrag verdisconteerd in de koopsom.

Financiën

Het totaal voorziene bedrag voor de aankoop komt inclusief bijkomende kosten neer op € 875.000. Het bedrijfspand zal in eerste instantie worden geactiveerd onder de materiële vast activa (MVA). Naast de eenmalige aankoop zijn jaarlijkse kosten aan dit pand verbonden. Bijvoorbeeld de kosten voor afschrijving, rente en onderhoud. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de huuropbrengsten. In het achtergronddocument wordt nader ingegaan op de financiële consequenties en verwerking van de aankoop en de (tijdelijke) exploitatie. Hierbij wordt voorgesteld om de jaarlijkse kosten en opbrengsten alsmede het uiteindelijke resultaat bij verkoop of bij interne levering (boekwinst of -verlies) ten laste c.q. ten gunste te brengen van de Reserve Bouwgrondexploitiatie.

Aangezien het bedrijfspand grotendeels aan een BTW-vrijgestelde huurder wordt verhuurd, kan de gemeente voor dit deel de BTW over de exploitatielasten niet verrekenen. De BTW is daarmee een kostenpost. Tijdens de looptijd van de exploitatie komt het pand waarschijnlijk beschikbaar voor een nieuwe huurder. Als hierbij wordt geopteerd voor BTW-belaste verhuur, is het mogelijk om de BTW volledig te verrekenen. Dit levert op dat moment een voordeel op in de exploitatie.

Communicatie

In aanloop tot het sluiten van een koopovereenkomst zijn gemeente en Inclusief Groep in overleg getreden met Stichting 's Heeren Loo Zorggroep. De huurder is op de hoogte van de beoogde verkoop aan de gemeente. Bij een positief besluit van de gemeenteraad en na notariële levering zal de gemeente wederom in overleg treden met de huurder, onder meer wat betreft een mogelijke kortdurende verlenging van de huurovereenkomst. Het huurcontract loopt immers tot 1 april 2025.

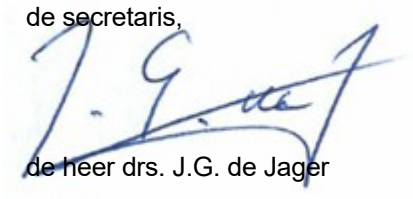
Vervolg

Bij positief besluit van de gemeenteraad wordt de koopovereenkomst met de Inclusief Groep geëffectueerd. Hierop volgend zal de notariële levering plaatsvinden, in beginsel binnen vier weken na een positief besluit. De gemeenteraad zal periodiek via de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG) worden geïnformeerd over de (financiële) stand van zaken en (mogelijke) aanwending van het bedrijfspand of de locatie. Indien noodzakelijk wordt de gemeenteraad gevraagd om een besluit over de toekomstige aanwending.

Bijlage
1. Achtergronddocument 'Strategische aankoop Nijverheidsstraat 7, Nijkerk' (**GEHEIM**)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris, de burgemeester,



de heer drs. J.G. de Jager de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-051

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 mei 2024;

gelet op artikel 189 Gemeentewet en artikel 7 lid 3 Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk houdende regels omtrent financieel beleid, beheer en inrichting van de financiële organisatie Financiële verordening 2019.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de strategische aankoop van de Nijverheidsstraat 7 te Nijkerk;
2. Hiervoor een verwervingskrediet beschikbaar te stellen van € 875.000 en de bijbehorende kapitaallasten ten laste te brengen van de Reserve Bouwgrondexploitatie;
3. De in dit voorstel en het achtergronddocument beschreven financiële consequenties en verwerking te onderschrijven.
4. De raad neemt kennis van het document “Achtergronddocument Strategische aankoop Nijverheidsstraat 7, Nijkerk d.d. 22 april 2024” dat door het college ingevolge artikel 88 tweede lid van de Gemeentewet op 14 mei 2024 onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden is verstrekt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. *** 2024,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA