raadsvoorstel

Agendapunt 2025, nr. IVc-01
Zaaknummer 2341166
Te behandelen door E.S.F. Schepers-Janssen

Onderwerp: Strategische aankoop woning Schoolweg 11, 7108 BM Winterswijk Woold

Aan de raad,

Inleiding
De makelaar, die betrokken is bij de verkoop van de woning aan Schoolweg 11 te 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. Aangezien er geen krediet beschikbaar is voor deze aankoop, wordt voorgesteld om het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Voorstel
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.

Relatie met (huidig) beleid
Onderwijshuisvesting.

Beoogd(e) effect(en)
Een positieve bijdrage leveren op het totale kostenplaatje van de verbouw- en uitbreidingsplannen van de naastgelegen school.

Argumenten
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 bijdrage 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 1.564 m2.

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.

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 dit krediet beschikbaar te stellen.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
N.v.t.

Aspecten van duurzaamheid
N.v.t.

Communicatie/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.

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

Vervolgprocedure/evaluatie
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.

Winterswijk, 11 maart 2025
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen B.J.J. Bengevoord