Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	04-03-2024
Commissie:	12-02-2024
Agendapunt:	4.
Onderwerp:	Investeringskrediet aankoop gedeeltelijke begane grond van het nog te realiseren gebouw op locatie Van Setten/Van Loenen
Afdeling:	ROW-JZ
Opsteller:	Machteld Zilverberg
Telefoonnummer:	0578-699494
E-mailadres	m.zilverberg@heerde.nl
Portefeuille:	W.I. Meijer en S.J.L. Nienhuis
Programma:	Ruimte, Ondernemen en Wonen

De raad besluit om:

1. Kennis te nemen van het besluit van het college tot aankoop (onder voorwaarden) van een gedeelte van de begane grond van het nog te realiseren gebouw op de locatie Dorpsstraat 27/27a (plaatselijk bekend als locatie Van Setten/Van Loenen te Heerde), inclusief verdere informatie over de (ontbindende) voorwaarden waaronder dit plaatsvindt;
2. Een investeringskrediet van €943.800,- (inclusief BTW) beschikbaar te stellen;
3. Het bedrag van het investeringskrediet te dekken uit de algemene reserve zoals al bij de bestemming van het resultaat van de Jaarrekening 2022 is besloten;
4. Dit bedrag vanuit de algemene reserve over te hevelen naar een nieuwe bestemmingsreserve genaamd 'Reserve aankoop gedeelte begane grond Van Setten Van Loenen';
5. De jaarlijkse afschrijvingskosten van de investering ten laste te brengen van bovengenoemde bestemmingsreserve;
6. De jaarlijkse rentekosten ad. €18.876,- (gebaseerd op een rentepercentage van 2%) plus aanvulling indexering conform CPI prijsindex tot moment van tekenen van de investering te verwerken in de Perspectiefnota 2025-2028.

Inleiding

U bent bekend met de ontwikkeling op de voormalige gemeentewerflocatie in het centrum van Heerde. Naast de voormalige gemeentewerflocatie worden ook een aantal private locaties herontwikkeld. De gemeentewerflocatie en deze private locaties worden samen aangehaald als het project Centrumontwikkeling. Uw gemeenteraad wordt regelmatig op verschillende manieren op de hoogte gebracht van de voortgang. Een verdere toelichting op het project wordt daarom achterwege gelaten. De planvorming is inmiddels in een ver gevorderd stadium. Het bestemmingsplan Centrumplan Heerde is inmiddels onherroepelijk.

Eén van de meest aansprekende onderdelen van het project centrumontwikkeling betreft de voormalige Van Setten/Van Loenen locatie (Dorpstraat 27/27a). Het is een jarenlange wens van de samenleving en de gemeente dat deze locatie in het centrum wordt opgeknapt. Het pand staat leeg

en wordt niet langer onderhouden. Het pand is daardoor in de loop van de tijd in verval geraakt. Hiermee is er een onaantrekkelijk en onwenselijke situatie ontstaan. Uw gemeenteraad heeft door middel van een motie in november 2022 (2022-14) het college opgeroepen om ervoor te zorgen dat de locatie ontwikkeld gaat worden.

De locatie is op dit moment eigendom van ULO Rentmeesters (hierna ULO). ULO wil de locatie grondig aanpakken. ULO zal de bestaande bebouwing slopen en een horeca-/retailfunctie op de begane grond en acht appartementen op de verdieping realiseren. Op 19 juli 2022 is er een anterieure overeenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de locatie. Het bestemmingsplan voor de locatie is zogezegd gereed en ULO heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd. De omgevingsvergunning is op 22 januari 2024 verleend. Een impressie van het plan is bij dit voorstel gevoegd.

ULO heeft nog geen afnemer voor de begane grond. ULO heeft in gesprekken met de ambtelijke organisatie en portefeuillehouders aangegeven, niet te gaan realiseren op het moment dat er geen afnemer is. Aangezien dit een onwenselijke situatie is, is aankoop door de gemeente verkend. Dit heeft ertoe geleid dat het college op 23 januari heeft besloten om een gedeelte van de nog te realiseren begane grond van de locatie aan te kopen. Waarna de overeenkomst is ondertekend. In de koop-/realisatieovereenkomst zijn diverse ontbindende voorwaarden opgenomen. Eén daarvan is dat uw raad een krediet beschikbaar stelt voor de aankoop. In dit raadsvoorstel wordt u meegenomen in de onderbouwing van het besluit tot aankoop. Daarnaast wordt u gevraagd om een krediet beschikbaar te stellen om de aankoop mogelijkheid te maken. Hierbij is aansluiting gezocht bij uw besluitvorming in het kader van de vaststelling van de Jaarrekening 2022.

Beoogd doel
Ontwikkeling van het centrum van Heerde, inclusief de herontwikkeling van de locatie Van Setten/Van Loenen.

Bevoegdheid / Juridisch kader
- Artikel 160 lid e Gw (bevoegdheid college tot privaatrechtelijk handelen);
- Artikel 189 Gw (budgetrecht gemeenteraad);
- Artikel 7:1 BW e.v. (bepalingen rondom koop).

Eerdere besluitvorming en kaders
- Collegebesluit ‘Kavelpaspoort voormalige gemeentewerf’, d.d. 26 april 2016;
- Collegebesluit ‘Procesvoorstel herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf te Heerde’, d.d. 29 november 2016;
- Collegebesluit ‘Voorselectie planning voormalige gemeentewerfterrein’, d.d. 10 januari 2017;
- Collegebesluit ‘Beoordeling initiatieven voormalige gemeentewerf’, d.d. 14 maart 2017;
- Themaraad, d.d. 4 en 11 september 2017;
- Collegebesluit ‘Herontwikkeling voormalige gemeentewerf & omliggende percelen’, 17 oktober 2017;
- Themaraad, d.d. 12 februari 2018;
- Collegebesluit ‘Gemeentelijke rol herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf en omliggende percelen’, d.d. 3 juli 2018;
- Collegebesluit ‘Intentieovereenkomst met Van Wijnen inzake voormalige gemeentewerf’, d.d. 16 oktober 2018;
- Collegebesluit ‘Positieve grondhouding herontwikkeling locatie voormalige gemeentewerf, omliggende percelen en locatie Van Setten Van Loenen’, d.d. 16 juni 2020;
- Collegebesluit ‘Samenwerkingsovereenkomst centrumontwikkeling Heerde – Gemeente/Van Wijnen’, d.d. 13 april 2021;
- Raadsbesluit ‘Aanvraag voorbereidingskrediet gemeentewerf’, d.d. 14 juni 2021;

- Collegebesluit 'Aankoop Kerkstraat 1a Heerde', d.d. 21 december 2021;
- Besloten raadsbijeenkomst, d.d. 7 februari 2022;
- Aanbiedingsbrieven centrumontwikkeling Heerde, d.d. 22 februari 2022;
- Collegebesluit 'Anterieure overeenkomsten Centrumontwikkeling Heerde', d.d. 12 juli 2022;
- Raadsmotie 'Onderzoek alternatieven plan Van Setten Van Loenen', 2022-14 gewijzigd, d.d. 7 november 2022;
- Collegebesluit 'Overdracht, BTW en sloop inzake Centrumontwikkeling Heerde, d.d. 31 januari 2023;
- Besloten raadsbijeenkomst, d.d. 20 juni 2023;
- Raadsbesluit 'Vaststelling Jaarrekening 2022', d.d. 26 juni 2023;
- Collegebesluit 'Verkoopovereenkomsten Centrumontwikkeling' d.d. 4 juli 2023;
- Collegebesluit 'Koop-/realisatieovereenkomst gedeelte begane grond, locatie Van Setten/Van Loenen' d.d. 23 januari 2024.

Argumenten

1.1 De realisatie van de locatie heeft een positief effect op het omliggende gebied

De locatie is in verval geraakt. Doordat de locatie in het centrum van Heerde ligt, op een a-locatie, heeft de huidige staat van de locatie een negatief effect op het gehele centrum. De herontwikkeling is daarom van groot belang en zal voor een aantrekkelijker centrum zorgen. Door locatie Van Setten/Van Loenen te ontwikkelen zullen ook de andere onderdelen van het project Centrumontwikkeling beter tot hun recht komen. De locatie Van Setten/Van Loenen is niet voor niets, net als de voormalige gemeentewerf, in de Centrumvisie Heerde 2.0 benoemd als een belangrijke ontwikkellocatie. Het plan van ULO is in de ogen van het college van grote kwaliteit. De karakteristieke wijze waarop de locatie zal worden bebouwd spreekt het college zeer aan en maakt, tezamen met het algemeen belang van ontwikkeling van het centrum, dat het college heeft besloten tot het aankopen van (een gedeelte van) de locatie.

1.2 Met realisatie van de locatie wordt tegemoet gekomen aan een grote wens

In de samenleving wordt al langer de wens uitgesproken om de locatie aan te pakken. Met het verdere verval van de locatie, wordt de roep om actie steeds luider. Dit heeft onder andere geresulteerd in uw motie van november 2022. Hierin heeft u het college verzocht om *'te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om nu toch tot spoedige realisatie van het specifieke project Van Setten Van Loenen te komen, zo snel mogelijk maar maximaal binnen een jaar hier bij de raad op terug te komen, waarbij geen optie op voorhand onbespreekbaar is'*. Ook na deze motie hebben de raadsfracties meerdere malen uitgesproken dat het van belang is dat de locatie ontwikkeld zal worden. Dit heeft het college ervaren als een steun in de rug bij het voeren van de gesprekken met ULO.

1.3 Door koop kan de realisatie van de locatie zeker worden gesteld

ULO geeft de voorkeur aan invulling van de plint op de begane grond door middel van verhuur aan een horeca-exploitant. Dit geldt ook voor de gemeente. Maar het is ULO (nog) niet gelukt om een horeca-exploitant te vinden. Zonder het contracteren van een horeca-exploitant (of andere gebruiker) ontstaat er een groot financieel risico voor ULO. ULO heeft aangegeven in dat geval af te zien van realisatie. Door als gemeente een gedeelte van de begane grond van de locatie aan te kopen, wordt de realisatie van de locatie alsnog zeker gesteld. Gezien de centrale ligging van de locatie, zal ook andere delen van het centrum opgewaardeerd worden. Denk hierbij aan bestaande bouw aan de Dorpsstraat en Bonenburgerlaan. De aankoop van de locatie is hiermee een investering in de aantrekkelijkheid van het hart van het centrum. Overigens is met ULO afgesproken dat zij actief blijven zoeken naar een alternatieve afnemer.

1.4 Door koop geeft grip op invulling van de locatie

De wijze waarop de plint wordt ingevuld is van groot belang voor de leefbaarheid van het centrum. Om die reden is er vanuit de gemeente altijd vastgehouden aan het principe van een centrumfunctie op de begane grond, in tegenstelling tot woningbouw, conform de centrumvisie Heerde 2.0. Horeca op de begane grond zou uitstekend tot zijn recht komen op deze locatie, met de ligging aan het

plein. Maar als er geen horeca-exploitant zich meldt, zal er mogelijk toch moeten worden gekeken naar een andere invulling (passend binnen de bestemming). Er zijn verschillende ideeën voor een mogelijke invulling van de plint, bijvoorbeeld door middel van het huisvesten van maatschappelijke organisaties of door het in te vullen met toeristische trekkers. Door een gedeelte van de begane grond in eigendom te verkrijgen, kan de gemeente zelf bepalen welke type gebruiker van toevoegde waarde zou kunnen zijn op de locatie. Na positieve besluitvorming kan er actief worden gezocht naar toekomstige invulling van de locatie.

1.6 De koopsom is marktconform

De plannen van ULO zijn neergelegd bij een taxateur. Deze heeft op basis van deze plannen een marktconforme waarde gesteld. Deze waarde wordt als koopsom gehanteerd. Door een marktconforme koopsom te betalen is er geen sprake van staatsteun.

1.7 Bij de verhuur van de locatie kunnen inkomsten worden gegenereerd

De aankoop van de locatie brengt niet alleen kosten met zich mee. In het geval de locatie wordt verhuurd aan toekomstige gebruikers, dan kunnen hiermee ook inkomsten worden gegenereerd. Deze inkomsten kunnen bijvoorbeeld dekking geven aan de exploitatiekosten van de locatie. De hoogte van de te ontvangen huur is afhankelijk van de specifieke huurder.

1.9 De koop is gesloten onder verschillende ontbindende voorwaarden

In artikel 14 van de koop-/realisatieovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen, namelijk:

- De gemeenteraad geen medewerking verleend aan het beschikbaar stellen van de koopsom, de gemeenteraad zal hier uiterlijk 4 maart 2024 over besluiten;
- De verkoper vóór oplevering een horecaexploitant of andere alternatieve, passende invulling binnen bestemming vindt;
- De verkoper vóór 1 juli 2024 geen overeenstemming kan bereiken met een bouwbedrijf of naar het inzicht en oordeel van verkoper de bouwkosten te hoog zijn;
- Koper en verkoper hiertoe gezamenlijk besluiten;
- De omgevingsvergunning voor de ontwikkeling niet vóór 1 juli 2024 onherroepelijk is.

2.1 Gemeenteraad zal budget beschikbaar moeten stellen voor de aankoop

Er is op dit moment geen budget beschikbaar voor de aankoop van de locatie. De locatie maakt weliswaar onderdeel uit van het exploitatiegebied van de grondexploitatie Centrumontwikkeling. Maar deze grondexploitatie voorziet niet in de aankoop. Om die reden wordt u gevraagd om geld beschikbaar te stellen uit de algemene reserve. In het geval dat u niet instemt met de aankoop oftewel het geld niet beschikbaar stelt, dan zal de koopovereenkomst op grond van art. 14 worden ontbonden.

3.1 t/m 6.1 Het voorstel past binnen de motie en eerdere besluitvorming

U heeft zich altijd erg betrokken getoond bij de voortgang op deze locatie. Onder argument 1.2 is al gerefereerd aan de motie van de raad. Zowel bij de behandeling van de Perspectiefnota, als tijdens de Begrotingsraad is geïnformeerd naar de stand van zaken. Uit uw motie en de gesprekken met uw fracties is gebleken dat ontwikkeling van de locatie essentieel is voor een geslaagde centrumontwikkeling. Dit heeft u extra kracht bijgezet door tijdens de bestemming van het resultaat van de Jaarrekening 2022, te besluiten om een bedrag beschikbaar te stellen uit de algemene reserve voor de herontwikkeling Centrumplan Heerde (besluit 4e). Door middel van onderhavig raadsvoorstel wordt verdere invulling gegeven aan dit besluit. Er wordt voorgesteld om het bedrag uit de algemene reserve over te hevelen naar een bestemmingsreserve. Uit deze bestemmingsreserve kunnen tevens de afschrijvingskosten worden gedekt.

Kanttekeningen

1.1 Toekomstige gebruikers zijn nog niet bekend

Er zijn ideeën voor mogelijke invullingen van de locatie, maar er zijn nog geen toekomstige gebruikers bekend. Dit betekent dat invulling van het pand op voorhand niet gegarandeerd kan worden. Echter de locatie van het pand en de uitstraling van het pand maken dat het toekomstige invulling relatief eenvoudig te vinden zou moeten zijn.

1.2 Toekomstige bijkomende kosten zijn (nog) onbekend
Naast de koopsom, zullen er ook extra kosten ontstaan. Zo ontstaan met aankoop van het pand ook jaarlijkse exploitatiekosten. Daarnaast wordt de locatie casco opgeleverd en zal de locatie nog moeten worden ingericht. Ook de inrichting zal kosten met zich meenbrengen. De totale hoogte van deze bijkomende kosten is nog niet bekend. Dit is immers afhankelijk van de toekomstige, nu nog onbekende, invulling van de locatie en de daarbij behorende keuzes.

1.3 De koopovereenkomst kan worden ontbonden bij vinden van alternatieve invulling door ULO
Er is geen zekerheid dat de gemeente de locatie zal kunnen aankopen. Immers is er een ontbindende voorwaarde opgenomen in de overeenkomst in het geval ULO een alternatieve afnemer vindt. Echter het uiteindelijke doel zal in dat geval bereikt worden. Het pand zal worden gerealiseerd. Er zal óf sprake zijn van een gebruiker conform bestemming die huurt van ULO óf een gebruiker conform bestemming die huurt van de gemeente.

Geld
De koopsom bedraagt € 943.800,- (inclusief BTW). Dit bedrag betreft de getaxeerde marktwaarde. Er is nog geen dekking voor de koopsom. Om deze reden wordt aan uw raad om krediet gevraagd. Er is bij de bestemming van de positieve resultaat van de Jaarrekening 2022 al wel een bedrag aan de algemene reserve toegevoegd, welke bestemd is voor de centrumontwikkeling. In het geval er onverhoopt geen krediet beschikbaar wordt gesteld, dan zal de koopovereenkomst worden ontbonden. Naast de koopsom, zullen er ook jaarlijkse exploitatie kosten en eenmalige inrichtingskosten zijn. De hoogte van deze kosten zijn inherent aan het toekomstige gebruik van het gebouw. Daartegenover zullen naar alle waarschijnlijkheid ook opbrengsten zijn in de vorm van huur, te betalen door de toekomstige gebruikers. Aangezien het toekomstige gebruik en gebruikers op dit moment nog niet bekend zijn, kan op voorhand nog geen inschatting worden gemaakt van de hoogte van extra benodigde budget. Op het moment dat ULO een alternatieve invulling vindt voor de locatie, zal de overdracht niet plaatsvinden. In dat geval zal er geen gebruik worden gemaakt van het beschikbaar gestelde krediet.

Communicatie/Uitvoering
Na uw besluitvorming zal ULO op de hoogte worden gebracht. Bij positieve besluitvorming zal de koop-/realisatieovereenkomst voor verdere afwikkeling worden verstuurd aan het notariskantoor. In het geval u niet instemt met het voorstel zal ULO op hoogte worden gebracht en de overeenkomst worden ontbonden.

Advies commissie(s)
De commissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 23 januari 2024

Het college van Heerde
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit
2. Impressie van het plan