raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. IX-07
Zaaknummer 229981
Te behandelen door H.J. Tannemaat

Onderwerp: Aankoop complex Weurden 2-4

Aan de raad,

Inleiding
Voor de herontwikkeling van het Weurden en in het bijzonder voor het ontwikkelen van het cultuurkwartier, is het van strategisch belang dat de gemeente grondposities in eigendom heeft om te komen tot planontwikkeling.
Explorius was in onderhandeling over de aankoop van het complex Weurden 2-4 (twee winkels en drie appartementen). Met de eigenaar van het complex was overeenstemming bereikt over een koopsom en men was in het stadium van het opstellen van een koopovereenkomst.
Daarop zijn gemeente en eigenaar in overleg gegaan met elkaar met de vraag of men bereid was het complex voor dezelfde koopsom en voorwaarden te verkopen aan de gemeente.
De huidige eigenaar kan hiermee instemmen onder voorwaarde dat er op korte termijn duidelijkheid moet zijn of de koop doorgang kan vinden. Als uiterste termijn is overeen gekomen 1 oktober 2021.
In dit voorstel zal u worden verzocht de financiële middelen ter beschikking te stellen voor de aankoop.

Voorstel
Een krediet beschikbaar te stellen van € 525.000,- voor de strategische aankoop van het complex Weurden 2-4 en dit bedrag te verwerken in de 2e financiële prognose van de begroting 2021.

Relatie met (huidig) beleid
De raad heeft in 2018 ingestemd met het uitzetten van een tender voor een gebiedsontwikkeling cultuurkwartier.

Beoogd(e) effect(en)
Met deze aankoop heeft de gemeente de belangrijkste grondposities in handen om de realisatie van het cultuurkwartier mogelijk te maken.

Argumenten
In de inleiding is al gemeld dat het voor het ontwikkelen van het cultuurkwartier van groot belang is dat de gemeente grondposities in eigendom heeft om te komen tot planontwikkeling. Daaraan liggen de volgende argumenten ten grondslag.

a. Voor de ontwikkeling van het cultuurkwartier is de vierkant Weurden, Spoorstraat, Roelvinkstraat en Dingstraat in beeld. Daarbinnen is het gebied afgebakend waarop de ontwikkeling zich naar verwachting vooral zal toespitsen en waar slechts drie eigenaren bezit hebben te weten: de gemeente ca 50%, de muziekschool ca 46% en de verkopende partij ca 4%. Om bij de verdere ontwikkeling slagvaardig en snel te kunnen handelen is het van belang om binnen het gebeid zoveel mogelijk eigendom in handen te hebben. Met de muziekschool als één van de grootste belanghebbenden bij de ontwikkeling van een cultuurkwartier is al een nauwe samenwerking. Met de koop van dit complex heeft de gemeente alle belangrijke posities in handen.

b. Om verloedering van het Weurden tegen te gaan heeft de gemeente eind 2016 de twee panden van Expert en Aldi, die toen gelijktijdig te koop kwamen, gekocht om grip te houden op een nieuwe invulling van deze panden. Die aankoop heeft de aanzet gegeven voor de ontwikkeling van een nieuw cultuurkwartier. In de diverse studies en verkenningen die tot dusver zijn gemaakt voor het nieuwe cultuurkwartier neemt Weurden 2-4 een belangrijke plaats in. Voor een in stedenbouwkundig opzicht optimaal cultuurkwartier inclusief het eerste deel van het Weurden lijkt deze positie onmisbaar.
Mocht het cultuurkwartier niet doorgaan dan ligt een herontwikkeling van de plint Weurden 2 t/m 14 met daarin dan alleen gemeentelijk eigendom voor de hand.

c. De panden kunnen voor een heel acceptabele prijs worden aangekocht. Gedurende de onderhandelingen met Explorius zijn door de verkoper al stappen gezet om de panden vrij van huur te krijgen. Op dit moment zijn daardoor de beide winkelpanden en twee van de drie appartementen vrij van huur. Dat betekent dat bij een aankoop de gemeente deze winkels en woningen gedurende de ontwikkelperiode weer tijdelijk kan verhuren waarbij de huuropbrengst de rente op de aankoopkosten al ruimschoots kan dekken. Mocht uiteindelijk blijken dat de panden voor de ontwikkeling van het cultuurkwartier niet nodig zijn kunnen ze weer afgestoten worden. Het is courant onroerend goed met twee winkels en drie appartementen in het centrum. Het complex is in een goede staat van onderhoud.

Financiële aspecten/risico's

Het aankopen van de panden is gewenst met het oog op het ontwikkelen van het cultuurkwartier.
De koopsom bedraagt € 500.000,-. Daarboven komen de aankoopkosten (notaris, waterschapslasten en OZB). Verder zijn er aanloopkosten om het complex in beheer te nemen tot het moment dat deze gedekt kunnen worden uit de tijdelijke verhuur van de winkel en woningen in het complex. Dit betekent dat voor de aankoop een totaalkrediet benodigd is van € 525.000,-.
De plannen voor het cultuurkwartier zitten nog in de ontwikkelingsfase. Er is nog geen grondexploitatie vastgesteld waarbinnen de aankoop van onroerend goed kan worden verwerkt en derhalve is er ook nog geen aankoopkrediet. Dat betekent dat de raad een aankoopkrediet beschikbaar moet stellen van € 525.000,- welke verwerkt kan worden in de 2e financiële prognose van de begroting 2021.

Wat betekent deze aankoop voor de gemeentelijke begroting:

Benodigd krediet incl. bijkomende kosten	€ 525.000,-
Splitsen in: grond	€ 160.000,- (niet op afschrijven)
	€ 365.000,- (afschrijven)
Totaal	**€ 525.000,-**

Huurinkomsten:

Woningen 3 stuks x € 600,-/mnd/st	= € 18.000,-	
Winkels 2 st x € 900,-mnd/st	= € 21.600,-	
Inkomsten/jaar	=	**€ 39.600,-**

Kosten:

Onderhoud, verzekering, etc	= € 6.000,-	
Extra beheerkosten verhuur	= € 10.000,-	
Rente 2% van € 525.000,-	= € 10.500,-	
Afschrijving 2,5% van € 365.000, -	= € 9.125,-	
Kosten/jaar	=	**€ 35.625,-**
Resultaat per jaar	=	**€ 3.975,-**

Er zijn een aantal risico's die een rol kunnen spelen bij de afweging of het complex wordt aangekocht:

a. Het complex wordt gekocht voor de realisering van het project cultuurkwartier.
De plannen voor het realiseren van het cultuurkwartier zitten nu nog in de verkenningsfase. Dat betekent dat er nog geen grondexploitatie is vastgesteld waarin deze aankoop kan worden meegenomen. Dus de lasten van de aankoop moeten vooralsnog meegenomen worden in de begroting. In afwachting van de verdere planontwikkeling kunnen ze verhuurd worden. Het zijn twee winkelpanden en 3 appartementen op een prima locatie die in een goede staat van onderhoud verkeren. Er is een berekening gemaakt om te bepalen of met de huuropbrengsten

de jaarlijkse last van de aankoop in de begroting gedekt kan worden. Bovenstaand is deze berekening opgenomen en daaruit blijkt dat er per jaar een positief saldo overblijft. De verwachte huurinkomsten zijn in die berekening terughoudend opgenomen.

b. Het complex wordt gekocht maar blijkt uiteindelijk niet nodig te zijn voor de planontwikkeling van het project.
   In dat geval kan het complex weer verkocht worden. Er is overeenstemming bereikt op basis van een heel redelijke prijs en de verwachting is dat bij een eventuele verkoop het complex een opbrengst zal hebben die boven het gevraagde krediet ligt.
c. Het complex wordt nu nog niet aangekocht.
   De huidige eigenaar heeft zelf geen belang meer bij het in eigendom houden van het complex . Men wil zo snel mogelijk verkopen en er zal een andere koper worden gezocht voor het complex. Het ontwikkelen van het cultuurkwartier zal dan een stuk lastiger worden. Een nieuwe eigenaar heeft andere bedoelingen met het complex en er moet dan veel meer rekening gehouden worden met zijn belangen. Als bij de verdere planontwikkeling blijkt dat het complex toch nodig is moet er met een nieuwe partij onderhandeld worden. Een verwerving, als dat al gaat lukken zal zonder meer veel duurder zijn.
d. Het complex wordt gekocht zonder actueel bodemonderzoek. Het complex beslaat het hele perceel en bodemonderzoek is daardoor niet eerder mogelijk dan nadat alles gesloopt is. Wel is er een historisch onderzoek geweest naar het gebruik van de locatie (het complex is van 1980) Op basis daarvan worden de risico's niet hoog ingeschat. De kwaliteit van de bodem zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met hetgeen je mag verwachten in een gebied waar al eeuwen wordt gewoond en gewerkt.
   Door de huidige eigenaar is uitgebreid asbestonderzoek verricht en op basis daarvan zijn inmiddels de meest urgente saneringen (buisisolatie en isolatiepanelen) uitgevoerd.

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

Aspecten van duurzaamheid
N.v.t.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Betrokkenen zijn alle partijen die belang hebben bij de ontwikkeling van het cultuurkwartier.
De winkeliers van eind Wooldstraat en begin van het Weurden hebben een belang bij een tijdelijke invulling van de winkelpanden gedurende het ontwikkelproces. Leegstand van winkelpanden is geen visitekaartje voor een straat.

Vervolgprocedure/evaluatie
Zodra de raad heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van het benodigde budget zal de koop zo snel mogelijk worden afgerond.(uiterlijk medio oktober) Zoals al vermeld heeft de eigenaar vanwege de eerdere onderhandelingen met Explorius een groot deel van het complex al langere tijd niet meer verhuurd en mist de inkomsten daarvan en heeft belang bij zo snel mogelijke verkoop. Als uiterlijk medio oktober de gemeente niet kan kopen is de overeenkomst niet meer geldig en kan de eigenaar met een andere partij verder gaan.

Winterswijk, 6 juli 2021

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
G.W. Goedmakers	B.J.J. Bengevoord