Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	24 januari 2023
Portefeuillehouder	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	23328-2022:858880 behorende bij zaak: 23328-2022
Bijlage(n)	Er zijn geen bijlagen.

Onderwerp: Wensen en bedenkingen verwerving Dorpsstraat 38

Aan de raad van Landsmeer,

In de commissievergadering van 1 december 2022 en de raadsvergadering van 22 december 2022 is het onderwerp 'Wensen en bedenkingen verwerving Dorpsstraat 38' besproken. Middels deze raadsinformatiebrief willen wij graag een toelichting geven op een aantal punten in dit dossier.

Brief van eigenaren d.d. 9 juni 2021

Op 8 juni 2021 heeft de eigenaar van Dorpsstraat 38 een brief over het voornemen de Pepermolen te verkopen in de brievenbus van de gemeente gelegd. Alle ingekomen stukken, zowel fysiek per post als digitaal per email, worden centraal bij een afdeling verzameld en geregistreerd. Alle stukken worden daarna ingeboekt in het zaaksysteem en toebedeeld aan de betrokken afdeling. Deze brief is op 9 juni 2021 per abuis ingeboekt in een dossier dat al was afgehandeld. Hierdoor is de betrokken afdeling niet op de hoogte gesteld dat de brief was binnengekomen. Op 15 september 2021 heeft de eigenaar contact gezocht met de gemeente over de status van de brief in relatie tot de termijn van drie maanden waarbinnen de gemeente moet reageren conform artikel 9 van de notariële akte. Hierbij moet worden opgemerkt dat de termijn van drie maanden niet begint op het moment van ontvangst van de brief, maar pas nadat de koopprijs is bepaald aan de hand van een door verkoper en koper aan te wijzen beëdigd taxateur – conform artikel 9 van de notariële akte. Deze taxatie is door de gemeente op 3 januari 2022 ontvangen en dit is dus het begin van de drie maanden termijn.

Taxatierapport

Het taxatierapport Dorpsstraat 38 is gebaseerd op het pand in de huidige en een nieuwe situatie. De huidige situatie is een restaurant over twee verdiepingen met zolder. De bedrijfsoppervlakte is ca. 170 m2. Vanwege de bestemming 'Horeca' en het ontbreken van een wijzigingsbevoegdheid is uitgegaan van de huidige bestemming. De marktwaarde vrij van huur en gebruik is bepaald op EUR 610.000.

Het pand is ook getaxeerd op basis van de bestemming 'horeca' en de op 15 juni 2018 verleende omgevingsvergunning voor de verbouw naar 14 hotelkamers. Ook deze taxatie komt uit op EUR 610.000. Dit komt vooral door de hoge verbouwkosten die in deze waardebepaling zijn verwerkt.

In het taxatierapport is de nieuwe situatie als volgt omgeschreven: *"Ervan uitgaande dat de nieuwbouw achter het gewaardeerde een drietal appartementen zal omvatten die parkeren op de begane grond hebben en zijn voorzien van een personenlift zodat deze ook geschikt zijn voor senioren. De bestaande horecazaak aan de Dorpsstraat wordt gemoderniseerd en exploitatie zal worden voortgezet".* Deze nieuwe situatie is gebaseerd op een door de eigenaar op 7 april 2021 uitgesproken wens om geen gebruik te maken van de in 2018 afgegeven omgevingsvergunning voor de verbouw van het pand voor 14 hotelkamers, maar om een aantal appartementen te realiseren.

Deze nieuwe situatie heeft een marktwaarde vrij van huur en gebruik van EUR 945.000. In het taxatierapport is echter opgenomen dat daar geen definitieve bevestiging van de gemeente Landsmeer kan worden overlegd van het gesprek van 7 april 2021. De gemeente heeft dit nogmaals bevestigd per brief op d.d. 6 mei 2021. Daarin is ook opgenomen dat er geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Daarom kan deze taxatie niet het uitgangspunt voor een eventuele aankoop door de gemeente zijn.

Discussie berekening taxateur

De eigenaren van Dorpsstraat 38 hebben in het najaar van 2022 aan een makelaarskantoor gevraagd om naar de berekening c.q. grondslag van de taxatiewaarde uit het taxatierapport Dorpsstraat 38 te kijken. Dit makelaarskantoor DRS heeft geconstateerd dat er mogelijk een verkeerde disconteringsvoet (het percentage waartegen het aan vastgoed toerekenbare, geschoonde exploitatieresultaat contant gemaakt wordt) is gebruikt in de berekening. In het taxatierapport staat in paragraaf 11.5. Disconteringsvoet de volgende berekening van deze disconteringsvoet: (35%*9%) + (65%*3%) = 7,8%. De uitkomst van (35%*9%) + (65%*3%) moet echter zijn 5,1%. Het percentage 7,8% is gebruikt voor de berekening van de getaxeerde waarde. De eigenaren van Dorpsstraat 38 hebben aan de taxateur van het taxatierapport om een verklaring gevraagd. De taxateur heeft aangegeven geen afstand te willen doen van de uitkomst van de eerdere taxatie en dat ook niet wil heroverwegen. In het taxatierapport, direct onder de gebruikte berekening, staat de volgende opmerking: *"Deze disconteringsvoet wordt door taxateur vanwege het niet absoluut zeker zijn van de input gegevens enigszins flexibel geïnterpreteerd. De vastgoedvariabelen en daarmee de hieraan gekoppelde onzekerheden hebben invloed op de exacte vaststelling van de disconteringsvoet".* Hieruit kan worden geconcludeerd dat de taxateur dus op basis van de toen beschikbare input de disconteringsvoet flexibel heeft geïnterpreteerd. Om extra zekerheid te krijgen over de gehanteerde berekening hebben wij onlangs een extern advies gevraagd over de validiteit van de formule en hoe de berekening geïnterpreteerd moet worden.

Recht van eerste koop en kettingbeding

Op 26 augustus 1997 besloot de gemeenteraad het pand Dorpsstraat 38 te verkopen onder de voorwaarden dat de gemeente bij vervreemding van het pand door de koper het recht van eerste koop heeft en dat dit recht als kettingbeding in het verkoopcontract moet worden opgenomen. Hoewel enige toelichting in het raadsvoorstel ontbreekt is door de eigenaar en anderen aangegeven dat het recht van eerste koop bedoeld was om speculatie met het pand te voorkomen en dat dit recht slechts voor een bepaalde periode was bedoeld. Hierover is, zoals alle betrokkenen bevestigen, niets schriftelijk vastgelegd. Het feit dat de gemeenteraad expliciet tot een kettingbeding als voorwaarde voor de verkoop heeft besloten, spreekt een dergelijke bedoeling overigens tegen.

Ook moet worden opgemerkt dat het eventueel gebruikmaken van het eerste recht van koop niets zegt over het kettingbeding zelf. Dit betekent dat als de gemeente afziet van het eerste recht van koop dit recht wel "doorgelegd" wordt naar de koper. Dit betekent dat de gemeente ook bij een volgende verkoop het eerste recht van koop heeft.

Onderbouwing aankoop

De gemeente is er niet op uit om Dorpsstraat 38 te verwerven en hiermee te gaan speculeren. Wij hebben op 1 november 2022 besloten om het pand Dorpsstraat 38 te willen aankopen voor herontwikkeling met als beoogde ontwikkelingen het realiseren van een nieuw gemeentehuis of het realiseren van woningbouw.

In het coalitieprogramma gemeente Landsmeer 2022-2026 is het volgende punt opgenomen: *"Zoekt naar verdienmogelijkheden (zoals het plaatsen van een reclamemast, een sale & lease back constructie van het gemeentehuis, verkoop van het gemeentehuis en verhuizen naar een andere locatie, het afsplitsen (verkoop/verhuur) van een deel van het gemeentehuis voor andere doeleinden/gebruiker(s), andere mogelijkheden (in dit kader) die financieel gewin op (kunnen) leveren, het bestuurlijk innen van boetes) en* realiseert deze waar mogelijk". Hoewel deze alinea begint met de opdracht naar verdienmogelijkheden te zoeken beogen wij met ons besluit om het pand te willen kopen, toch vooral vanuit de strategische keuze om eventueel te verhuizen naar een andere locatie dan wel een deel van het gemeentehuis af te splitsen, mogelijk te maken. Deze beoogde ontwikkeling dient nog nader te worden onderzocht in het kader van het project herontwikkeling van het Raadhuisplein.

Daarnaast heeft de gemeente in februari 2022 aan het adviesbureau Sweco gevraagd om een residuele grondwaardeberekening voor het herontwikkelen van Dorpsstraat 38 naar woningen te maken. Deze notitie onderbouwt dat er een positieve vastgoedexploitatie voor de gemeente mogelijk is op basis van het realiseren van acht woningen waarvan zes onder de Nationale Hypotheek Grens van EUR 355.000. Het toevoegen van deze woningen draagt bij aan de beleidsdoelen in onze Woonvisie.

Financiële gevolgen

Bij de aankoop van het pand om het gemeentehuis te verplaatsen dient er rekening mee te worden gehouden dat het pand moet worden opgenomen op de gemeentelijke balans. Daarnaast zijn er onderhoud- en afschrijvingskosten. Er is een eerste ambtelijke inschatting gemaakt van deze kosten. Voor de jaarlijkse onderhoudskosten moet worden benadrukt dat er onvoldoende informatie is om een goede inschatting te maken. Er is bijvoorbeeld geen informatie beschikbaar over de technische installaties in het pand. Gezien de visuele

weergave van het pand, de leeftijd van het pand (bouwjaar 1870), de huidige horecabestemming en de foto's van het interieur uit het taxatierapport, worden de totale onderhoudskosten geschat op EUR 90.000 per jaar. Dit is een grove schatting en is gebaseerd op het in stand houden van het pand met de huidige horecafunctie. Om een goed beeld te krijgen van de onderhoudskosten dient een technisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De hoogte van de afschrijvingskosten hangt af van de afschrijvingstermijn van het pand. Gelet op de te verwachten staat van het gebouw is een termijn van 50 jaar niet realistisch. Er is nu bij de berekening vanuit gegaan dat een afschrijvingstermijn van 20 jaar realistisch is. Uitgaande van een aankoopbedrag van EUR 610.000 leidt dit tot jaarlijkse afschrijvingskosten en rente van circa EUR 60.000.

Bij de aankoop van het pand om woningen te realiseren moet het pand ook op de gemeentelijke balans worden opgenomen, maar kan direct een grondexploitatie worden geopend. De kosten voor dit project zullen daarom niet direct leiden tot financiële inbreng van de gemeente. Gebaseerd op het onderzoek van Sweco wordt een positieve vastgoedexploitatie voor de gemeente verwacht. De kosten voor herontwikkeling zullen immers ten laste komen van de grondexploitatie en aangezien de te verwachten opbrengst hoger is dan de kosten leidt dit niet tot de inzet van eigen financiële middelen, maar juist tot een positieve grondexploitatie.

Opgemerkt wordt dat bij de optie om een gemeentehuis te realiseren op deze locatie het totale financiële plaatje nu niet inzichtelijk gemaakt kan worden. De kosten voor een dergelijke verbouwing zijn niet bekend en ook niet of het überhaupt uitvoerbaar is. Tegelijkertijd geeft een eventuele verplaatsing van het gemeentehuis de mogelijkheid om de locatie van het huidige gemeentehuis te herontwikkelen. Deze opbrengst zal in relatie tot de kosten gezien moeten worden maar daar is onderzoek voor nodig.

Juridische gevolgen

Zoals in de commissievergadering reeds is toegelicht, zitten er aan het besluit van de gemeenteraad over wensen en bedenkingen geen juridische risico's. Wel is er de mogelijkheid dat de eigenaar de gemeente dagvaardt. In het geval van een dergelijk proces zijn er uiteindelijk twee mogelijkheden, ofwel de gemeente mag het pand kopen ofwel de eigenaar mag het pand verkopen aan een derde. Behalve eventuele proceskosten heeft een dergelijke procesgang weinig risico's. Grootste risico hierbij is dat de doelen die gediend worden met de aankoop, niet behaald kunnen worden. Overigens merken wij op dat op basis van het juridisch advies een eventuele procesgang met vertrouwen tegemoet gezien wordt.

Op basis van de eerder afgegeven vergunning voor het realiseren van een hotel en het aantal bezwaarschriften (29), is de vraag in hoeverre de omgeving openstaat om op die locatie een herontwikkeling te realiseren. Hierbij de nuance dat het realiseren van een hotel met 14 kamers niet te vergelijken is met permanente bewoning. Daarnaast speelt mee dat de vraag naar woningen in Landsmeer groot is en dat deze locatie een kans biedt. Het bouwvlak (aan de achterzijde van het pand) ligt dicht tegen de huidige bebouwing aan de Kerkstraat. Het is echter voor te stellen dat bewoners uit dat woonblok zich uitspreken tegen het plan.

Mogelijke tweede taxatie

De taxatie van Dorpsstraat 38 is uitgevoerd door een door de eigenaren zelf uitgekozen bureau. Dat de eigenaren niet content zijn met het getaxeerde bedrag, doet niets af aan de huidige staat en waarde van het pand. Conform de clausule in de notariële koopovereenkomst heeft de gemeente dat getaxeerde bedrag als uitgangspunt genomen voor verdere onderhandelingen. Het laten uitvoeren van een tweede taxatie is geen garantie voor overeenstemming. Als de eigenaren opnieuw niet content zijn met de nieuwe getaxeerde waarde, blijft de status quo zoals dat nu is. Als de nieuwe getaxeerde waarde wel hoger blijkt, dan kan logischerwijs discussie ontstaan welke getaxeerde waarde als uitgangspunt moet worden gehanteerd.

Minnelijke oplossing

Wij hebben de eigenaren van Dorpsstraat meerdere malen te kennen gegeven dat ons college altijd open staat om mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot een gezamenlijke oplossing. Het nu voorleggen van het voorstel aan uw raad om geen wensen en bedenkingen te uiten is echter een belangrijke stap in het proces om te komen tot verwerving. De positie van de gemeente in een eventueel juridisch geschil is sterker als ons college alle stappen gezet heeft om tot daadwerkelijke aankoop over te gaan, inclusief het raadplegen van uw raad. Dit neemt dus niet weg dat een gezamenlijke oplossing nog steeds onze voorkeur heeft. Mocht een eventuele minnelijke oplossing leiden tot een significant andere aankoopprijs dan leggen wij dit opnieuw aan uw raad voor zodat u ook daartegen wensen en bedenkingen kan uiten.

Stukken ter inzage bij de griffier

In de raadsvergadering van 22 december 2022 is door ons college toegezegd dat alle stukken beschikbaar worden gesteld aan uw raad. Deze stukken zijn ter inzage gelegd bij de griffier. Uw raad wordt uitgenodigd om deze stukken in te zien.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer