B&W-nota

programma : 3: Werkend Winterswijk
werkdoel : 1681 - Project Weurden

onderwerp : Aankoop complex Weurden 2-4

advies :

1. Complex Weurden 2-4 aan te kopen tegen prijs en voorwaarden als opgenomen in de onderliggende koopovereenkomst.
2. De raad voor te stellen 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.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: B. Lieverdink **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** J. Eijpe, J. Roelofsen, M. Egging, V. Jakobs, S. Tankink, M. Tanck, J. van Dijk **team:** Projecten, Ruimtelijke ontwikkeling, Facilitaire zaken **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee ☒ ja, vanwege: moet voor 15 oktober een raadsbesluit zijn genomen
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☒ Ja, niet gedekt in de begroting. De (structurele) exploitatielasten a.g.v. de aankoop worden volledig gedekt door (structurele) baten. ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** H.J. Tannemaat
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht ☒ anders, nl. in overleg met verkoper moment bepalen wanneer openbaarheid wordt gegeven aan de verkoop en de naam van de verkopende partij wordt gepubliceerd___ ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: ☐ ja ☐ nee ☒ n.v.t.	

bijlagen:
1. Conceptkoopovereenkomst
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit

besluit

onderwerp: Aankoop complex Weurden 2-4

behandeld door: B. Lieverdink

datum besluit door college B&W: 6 juli 2021

besluit:
1. Het complex Weurden 2-4 aankopen tegen prijs en voorwaarden als opgenomen in de onderliggende koopovereenkomst.
2. De raad voorstellen een krediet beschikbaar te stellen van € 525.000,- voor de strategische aankoop van het complex Weurden 2-4 en dit bedrag verwerken in de 2e financiële prognose van de begroting 2021.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

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.
Na de beëindiging van de samenwerking met Explorius 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 15 oktober 2021.
In deze nota wordt u het voorstel tot aankoop van de panden Weurden 2-4 voorgelegd inclusief de daaraan verbonden voorwaarden en consequenties.

advies:
1. Het complex Weurden 2-4 aan te kopen tegen prijs en voorwaarden als opgenomen in de onderliggende koopovereenkomst.
2. De raad voorstellen 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.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.
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 een gebied in beeld, gelegen binnen de vierkant Weurden, Spoorstraat, Roelvinkstraat en Dingstraat. Daarbinnen is afgebakend waarop de ontwikkeling zich naar verwachting vooral zal toespitsen en slechts drie eigenaren bezit hebben te weten: de gemeente met ca 50%, de muziekschool met ca 46% en de verkopende partij met 4%. Om bij de verdere ontwikkeling slagvaardig en snel te kunnen handelen is het van belang om daarbinnen 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 heb je als 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 al stappen gezet om de panden vrij van huur te krijgen. Op dit moment zijn daardoor de beide winkelpanden en één 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.

Ad 2.
Zie de financiële paragraaf.

---

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.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
N.v.t.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
Zie de paragraaf overige risico's.

---

financiële paragraaf incl. financiële 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,- dat 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,-**

---

overige risico's:
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. In de financiële paragraaf 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 namelijk 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 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 wat er hiervoor heeft gestaan (het complex is van 1980) Op basis daarvan is de verwachting dat er geen bijzondere dingen zijn te verwachten. De kwaliteit van de bodem zal vergelijkbaar zijn met hetgeen je mag verwachten in een gebied waar al eeuwen wordt gewoond en gewerkt.
Wel is door de huidige eigenaar uitgebreid asbestonderzoek verricht en hebben op basis daarvan inmiddels de meest urgente saneringen (buisisolatie en isolatiepanelen) plaatsgevonden.

---

aspecten duurzaamheid:
Het complex is in 1980 gebouwd en is met de voor die tijd gewenste energiebesparende voorzieningen gebouwd. Er zijn nadien geen aanvullende voorzieningen getroffen.

---

vervolgprocedure en planning:
Zodra het college heeft ingestemd met deze aankoop zal z.s.m. een voorstel aan de raad worden gedaan om het benodigde budget ter beschikking te stellen. Met een positief besluit zal direct daarna de koop worden afgerond. 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 uiterste moment van passeren akte is 15 oktober overeengekomen. Als op dat moment de gemeente niet kan kopen is de overeenkomst niet meer geldig en kan de eigenaar met een andere partij verder gaan.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Aankoop is vooral bedoeld om positie in handen te hebben voor het ontwikkelen van een cultuurkwartier. Het complex ligt binnen de invloedsfeer van het kernwinkelgebied/centrumgebied

integriteitstoets:
De huidige eigenaar is een grote landelijke belegger. Deze partijen worden regelmatig getoetst op integriteit.

overige opmerkingen:
De verkopende partij is een beursgenoteerde onderneming. Om die reden zijn door verkoper in de koopovereenkomst afspraken vastgelegd over het moment van het openbaar maken van de koop en de spelregels die daarbij in acht moeten worden genomen..