

memo aan de gemeenteraad

aan	de gemeenteraad
dossiernummer	6025
onderwerp	Verwerving Arti Legi voor KBF en Campus Gouda
van	het college van burgemeester en wethouders
datum	8 maart 2022

memo onder embargo tot donderdag 10 maart 17.00 u

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 23 februari 2022 het besluit tot het opleggen van geheimhouding ten aanzien van het raadsmemo verwerving van een onroerende zaak bekrachtigd. In dit besluit was opgenomen dat de geheimhouding van dit raadsmemo zou vervallen op het moment dat de overeenkomst m.b.t. de koopsom en belangrijkste voorwaarden is gesloten.

Inmiddels heeft het college een voorwaardelijke koopovereenkomst getekend en daarmee vervalt de geheimhouding. In dit memo ontvangt u verdere toelichting over de aankoop en hoe het college het komende proces in wil steken. Het voorheen geheim verklaarde raadsmemo ‘verwerving van een onroerende zaak’ wordt als bijlage toegevoegd.

Aankoop van Arti Legi

Op 8 Maart 2022 heeft de Gemeente een voorwaardelijke koopovereenkomst ondertekend voor het Arti Legi gebouw aan de Markt in Gouda. Het college van B&W zal de gemeenteraad in juni vragen de benodigde middelen hiervoor vrij te maken.

Het college heeft de bevoegdheid om vastgoed te verwerven. De aankoop kwalificeert als een strategische verwerving en is in lijn met het gemeentelijk Vastgoedbeleid. De besluitvorming ten aanzien van de met aankoop gemoeide investering is echter voorbehouden aan de gemeenteraad. Het aankoopproces ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. De eigendomsoverdracht vindt plaats uiterlijk op 1 juli 2023.
2. Gemeente huurt Arti Legi gedurende het eerste jaar (1 juli 2022 tot 1 juli 2023) voor een markthuurwaarde van € 110.000,- ex btw. De eigenaar blijft gedurende de huurperiode verantwoordelijk voor de eigenaarslasten, zoals opstalverzekeringen, contractonderhoud installaties, belastingen en heffingen. De eigenaar is gevrijwaard van onderhoud.
3. Gemeente neemt alle inventaris over.

gemeente gouda

4. Gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden tot uiterlijk 15 juni 2022, ingeval de gemeenteraad de middelen voor aankoop niet beschikbaar stelt, zonder dat de gemeente gehouden is schade (van welke aard ook) te vergoeden, ingeval de ontbinding wordt ingeroepen.
5. Gemeente heeft het recht om onderzoek te doen naar aanwezigheid van asbest en de staat van de fundering.

Omdat de koop is gesloten onder deze ontbindende voorwaarde, wordt er in dit memo geen informatie gegeven over de afgesproken koopsom. Bekendmaking zou een negatief effect kunnen hebben op de toekomstig onderhandelingspositie van verkoper, indien gemeente niet overgaat tot koop. De gesloten koopovereenkomst wordt vanuit de informatieplicht aan de raad onder geheimhouding ter inzage gelegd bij de griffie, zodat de raad er kennis van kan nemen.

Vastgoedbeleid
Aankoop van het Arti Legi gebouw is in overeenstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijke vastgoedbeleid, zoals neergelegd in de Kadernota Vastgoed. In deze nota is ten aanzien van verwerving van vastgoed het volgende vastgelegd:
“Vastgoed is een instrument van ruimtelijke ordening. Het innemen van strategische grondposities in de bestaande stad of in nieuwe gebiedsontwikkelingen kan een katalyserend effect hebben of ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Aankoop van opstallen om nieuwe (her)ontwikkelingen mogelijk te maken, kan (financiële) waarde toevoegen om bijvoorbeeld nieuwe gronden uit te geven. Vastgoedbezit is hierbij een noodzaak. Inherent hieraan is dat de gemeente daardoor risico’s neemt.”.

Het verwerven van vastgoed moet worden gerechtvaardigd doordat het bezit een toegevoegde waarde (= een maatschappelijke gewenst effect) heeft voor de gemeente. Daarbij worden zeven doelstellingen geformuleerd, waaronder (naast voorgaande ‘RO’ overweging):
- “sociaal-maatschappelijke doelstellingen zoals vastgesteld in de beleidsvelden sociale zaken, cultuur, welzijn, vrije tijd en *onderwijs* worden ondersteund door maatschappelijke voorzieningen.”
- “conservering lokaal erfgoed - Sommige vastgoedobjecten, zoals monumenten, behoren tot het cultureel erfgoed van de stad. Behoud hiervan kan van toegevoegde waarde zijn.”

Met deze aankoop wil het college een bijzonder monument in onze stad behouden voor publiek, de voorwaarde scheppen om een landelijk kenniscentrum naar Gouda te halen. Dit is voor de stad aantrekkelijk omdat het centrum aansluit bij de ambities op het gebied van kennis, economische ontwikkeling en onderwijs; het de ambities van Campus Gouda ondersteunt, specifiek het Living Lab Bodem & Technologie (een samenwerking van bedrijfsleven en hbo- en mbo-instellingen); en hiermee de Goudse bewoners, ondernemers en de gemeente de beschikking krijgen over de beste informatievoorziening t.a.v. van de omgang met bodemdaling en funderingsproblemen.

Het is de intentie van het college om Arti Legi tegen een kostprijsdekkende huursom te verhuren aan de op te richten stichting Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (KBF) en daarbij een locatie te bieden aan de activiteiten van Campus Gouda. In de bijlage vindt u het bod dat verschillende partijen, namens de stichting KBF hebben opgesteld voor de gesprekken met de ministeries. Tijdens

die gesprekken is ingegaan over welke rol het kenniscentrum voor hen kan betekenen en welke rol zij kunnen spelen bij de realisatie ervan. In dit bod vindt u meer informatie over het KBF en wordt o.a. ingegaan op de visie van het Kenniscentrum, de activiteiten en de achterban.

Vervolg

In de komende periode wordt volop ingezet om afspraken te maken met het rijk (Ministeries I&W, LNV en BZK/VRO) over een bijdrage aan het kenniscentrum. Doel is om zekerheid te verkrijgen over een structurele bijdrage van deze ministeries. Tegelijkertijd zijn er zijn ook gesprekken met andere partijen over bijdragen in de exploitatie.

Nadat de koopovereenkomst is ondertekend zal de raad worden gevraagd te besluiten om krediet beschikbaar te stellen, ter dekking van de met de aankoop gemoeide investering door middel van een separaat raadsvoorstel.