Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Aankoop Nettoramapand

Beslispunten

1. Met inachtneming van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in te stemmen met het voornemen van het college tot de aankoop van het vastgoed van de Nettorama-locatie voor een bedrag van € 9.255.000,- onder de voorwaarden dat:
    a. de aankoopprijs is gebaseerd op taxaties van erkende en gespecialiseerde taxateurs;
    b. de verwachte exploitatieresultaten binnen de financiële kaders van de WBI blijven voor de herontwikkeling van de Nettorama-locatie op het Marktplein;
    c. dat de tijdelijke exploitatie niet leidt tot negatieve gevolgen voor de begroting.
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 9.275.000,- voor de Nettorama-locatie (Achter de Kerk 1 t/m 5 en 15 t/m 25 en Heuvel 62 t/m 80) aan het Marktplein.

Inleiding

Al vanaf 2008 heeft de gemeente plannen voor de herontwikkeling van het centrum. Een van de belangrijkste locaties in het centrum betreft het Marktplein waar de twee supermarkten (Albert Heijn en Nettorama) liggen. Tot op heden is planvorming met de markt voor deze locatie niet van de grond gekomen. Mede daarom heeft de gemeente in 2020 gezocht naar financiële middelen om onder andere deze ontwikkeling van de grond te trekken. In 2021 is subsidie ontvangen in het kader van de woningbouwimpuls. In de subsidieaanvraag is rekening gehouden met sloop (en nieuwbouw) van de Nettorama-locatie waarin ook dagwinkels, horeca en kappers gevestigd zijn en 18 bovenwoningen zijn gelegen.

Recent is er met een ontwikkelcombinatie (Rialto/Whoon) een intentieovereenkomst gesloten om de kansrijkheid van herontwikkeling van dit gebied te onderzoeken. Partijen hebben de intentie om deze intentieovereenkomst verder te concretiseren in een samenwerkingsovereenkomst. Uw raad heeft voor de planontwikkeling op 8 december j.l. de kaders geactualiseerd waarbinnen dit onderzoek plaats dient te vinden. Hiermee zijn de eerste stapjes gezet op de herontwikkeling van dit gebied daadwerkelijk tot stand te kunnen brengen. Door de intensieve manier van samenwerken worden er voortvarend stappen gezet. De ontwikkelaar heeft recent een voorlopige koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar voor de aankoop van de totale Nettorama-locatie (met supermarkt, winkels, kappers, horeca en bovenwoningen) met een ontbindende voorwaarde tot 31 maart 2026. Op dit pand heeft uw raad eerder een voorkeursrecht gevestigd. Voor een eventuele aankoop van het Nettoramapand door Rialto/Whoon dient de gemeente ontheffing te verlenen. Rialto/Whoon heeft in het kader van het onderzoek de totale Nettorama-locatie nu aan de gemeente aangeboden om deze te verwerven. De gemeente heeft tot 31 maart 2026 de tijd om hierover op hoofdlijnen overeenstemming te bereiken. Daarna heeft de gemeente nog een ontbindende voorwaarde gedurende 4 maanden waarin nadere onderzoeken plaats kunnen vinden en nadere afspraken kunnen worden gemaakt.

De voorgelegde aankoop van het pand is een besluit op zich. Er wordt geen besluit genomen over de voorgenomen herontwikkelingsrichting van het gebied Marktplein. De planontwikkeling zelf staat in die zin los van de aankoop, al mag het duidelijk zijn dat de gemeente op basis van eerdere raadsbesluiten de ambitie heeft om het gebied Marktplein te willen herontwikkelen en dat deze aankoop gedaan wordt met dat doel.

Eerdere besluitvorming

1. Centrumvisie Geldrop Centrum, december 2019
2. Ruimtelijke kaders Geldrop Centrum, juli 2022
3. Aangescherpte kaders Geldrop Centrum, april 2024
4. Structuurvisie postkantoorlocatie, april 2024
5. Intentieovereenkomst herontwikkeling Marktplein, september 2025 (college)
6. Kaderstelling herontwikkeling Marktplein en postkantoorlocatie, december 2026

Wat willen we bereiken

Met de aankoop van het Nettoramapand krijgen we grip op een cruciale locatie in het centrum van Geldrop. Tevens kunnen we hiermee invulling geven aan het centrumplan rekening houdend met de (financiële) uitgangspunten van de WBI.

Argumenten

1.1 Er ontstaat een groot gebied met ontwikkelkansen

Door aankoop van deze locatie krijgt de gemeente grip op de meest cruciale locatie op het Marktplein om een herontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Met het bestaande eigendom van de parkeerterreinen van het Marktplein en Achter de Kerk ontstaat een groot, aaneengesloten gebied waarin tot een concrete invulling kan worden gekomen.

1.2 We zetten een belangrijke stap van jarenlange planvorming naar daadwerkelijke realisatie

Tot op heden waren de posities op het Marktplein in eigendom bij beleggers. Zolang een eigenaar slechts geïnteresseerd is in het beleggingsrendement van zijn vastgoedobject is een goede integrale herontwikkeling van dit gebied moeilijk realiseerbaar. Met het faillissement van Certitudo (eigenaar van het pand) en de doorstart van VasteLanden is hierin beweging ontstaan en kan via een ontwikkelaar de belangrijkste locatie worden verworven. Aangezien er nagenoeg overeenstemming is bereikt over de aankoopprijs, zou er na twee decennia aan planvorming eindelijk invulling kunnen worden gegeven aan de vastgestelde ambities.

1.3 We krijgen regie op de ontwikkeling

Door de aankoop kopen we een grote mate van zekerheid dat een herontwikkeling nu ook daadwerkelijk plaats kan vinden. Hiermee kunnen we invulling geven aan onze ambities om het centrum van Geldrop verder te ontwikkelen tot een prettig verblijfscentrum waar het goed wonen, werken en recreëren is en waar regelmatig wat te beleven is.

1.4 We zetten een belangrijke stap in de realisatie van een substantieel aantal woningen conform de doelstellingen van de WBI

Door de toekenning van de WBI-middelen kan de helft van een exploitatietekort gedekt worden uit subsidiegelden. Met het substantiële aantal woningen dat in het gebied gerealiseerd kan worden, ontstaat weer aanzienlijk meer zekerheid dat het benodigde aantal woningen gerealiseerd kan worden. Hiermee geven we ook concreet invulling aan onze woningbouwambities en het herontwikkelen van het centrum van Geldrop. Daarmee wordt tevens het risico verkleint dat een deel van de subsidie moet worden terugbetaald.

1.5 De jaarlijkse verhuurinkomsten zijn hoger dan de jaarlijkse lasten

Door de bestaande huurcontracten is er sprake van een vaste stroom aan huurinkomsten. Die huurinkomsten zijn ruim drie ton hoger dan de jaarlijkse exploitatiekosten. Dat betekent dat de aankoop geen negatieve gevolgen heeft voor de gemeentelijke begroting. Het jaarlijkse positieve resultaat (verschil tussen huurinkomsten en jaarlijkse beheer- en rentekosten), zorgt ervoor dat het resultaat van de grondexploitatie verbetert als het plan een of twee jaar later wordt gerealiseerd. Dat neemt niet weg dat voor februari 2031 moet zijn gestart met de nieuwbouw om de subsidiegelden zeker te kunnen stellen.

1.6 We voorkomen aanvullende kosten

De overdrachtsbelasting voor commercieel vastgoed (bedrijfspanden, kantoren, winkels en andere commerciële onroerende zaken) bedraagt 10,4%. Indien de locatie wordt gekocht door een ontwikkelaar dan moet dit percentage worden afgedragen. Aangezien een ontwikkelaar dat wil terugverdienen in de met de gemeente te maken afspraken voor de herontwikkeling leidt dat voor de gemeente tot een verslechtering van het exploitatieresultaat van de herontwikkeling. Inclusief renteverliezen gaat het om een bedrag van € 1,1 a € 1,2 miljoen. Als de locatie wordt gekocht door de gemeente dan is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Dat leidt dus tot een kostenbesparing van € 1,1 a € 1,2 miljoen.

Voor het aangaan van een financiering betaalt een commerciële ontwikkelaar op dit moment een rentepercentage van 5,5% a 6%. De gemeente kan op dit moment lenen tegen een rentepercentage van ongeveer 3%. Dat betekent een jaarlijks renteverschil van ongeveer € 0,25 miljoen. Bij een herontwikkelingshorizon van ongeveer vier jaar gaat het dan om een bedrag van ongeveer € 1,0 miljoen. Ook dit verschil leidt bij een zelfde nieuwbouwplan uiteindelijk tot een groter exploitatietekort, waar een gemeente en ontwikkelaar dan afspraken over moeten maken. Aankoop door de gemeente zal in totaliteit dus leiden tot een kostenbesparing van meer dan € 2,0 miljoen. Met ontwikkelaars zal uiteindelijk gekomen worden tot het sluiten van een realisatie overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over o.a. het kostenverhaal. Door het nu voorkomen van aanvullende kosten, wordt de kansrijkheid van de toekomstige herontwikkeling van het gebied verder vergroot.

1.7 De actuele inzichten voor het verwachte exploitatieresultaat van dit deelgebied passen binnen de financiële kaders van de WBI

Binnen het exploitatiegebied wordt een nieuwbouwontwikkeling onderzocht voor commerciële functies (met name detailhandel) en woningbouw. Er worden, afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing, scenario's uitgewerkt met een totale brutovloeroppervlakte van ongeveer 7.500 tot ruim 10.000 m2. Met een dergelijk programma kan een

exploitatieresultaat, dat als uitgangspunt gold bij de indiening van de subsidieaanvraag van de WBI (tekort van € 3,5 miljoen), het financiële uitgangspunt blijven. Bij eerste modelmatige berekeningen ontstaan tekorten van € 1,5 tot € 3,5 miljoen. Bij de verdere uitwerking van de plannen en de op te stellen overeenkomsten met de ontwikkelaars vormen de modelmatige berekeningen een voorlopige basis, waarbij het maximale tekort op basis van de WBI-aanvraag in dit stadium van de planvorming in elk geval een randvoorwaarde is.

1.8 De taxaties waarop de aankoop gebaseerd wordt zijn vertrouwelijk ter inzage gelegd
Het mandaat voor de aankoop door het college geldt slechts tot het gemiddelde van de waardes, zoals die door onafhankelijke taxateurs in opdracht van de gemeente zijn opgesteld. Indien er geen overstemming kan worden bereikt binnen de kaders in dit raadsvoorstel, dan zal dit opnieuw ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

1.9 Er wordt gesproken over een verkoopoptie als niet tijdig overeenstemming kan worden bereikt over een haalbaar plan
Het college vindt het van belang dat ook de ontwikkelende partij een rol speelt in de aankoop en er belang bij heeft dat er tijdig afspraken kunnen worden gemaakt over een nieuwbouwontwikkeling. Om die reden wordt gesproken over een clausule in de overeenkomst, waarbij de gemeente de mogelijkheid krijgt om het vastgoed tegen een nader overeen te komen prijs weer te kunnen verkopen aan de betrokken ontwikkelaars als duidelijk wordt dat niet tijdig kan worden gestart met nieuwbouw op het Marktplein. De gemeente heeft namelijk geen maatschappelijk belang, anders dan om te komen tot een integrale herontwikkeling, bij de vastgoedexploitatie van een commercieel object. Door deze verkoopclausule krijgen ook de commerciële ontwikkelaars een financiële prikkel om tijdig overeenstemming te willen bereiken.

1.10 Artikel 169 lid 4 Gemeentewet is van toepassing bij grote financiële verplichtingen
Het college heeft een informatie- en verantwoordingsplicht richting de raad. Artikel 169 lid 4 Gemeentewet regelt een informatieplicht aan de raad voor een aantal specifieke bevoegdheden met als kern dat het college de raad vooraf moet informeren over de uitoefening van die bevoegdheid. Een van die bevoegdheden betreft de bevoegdheid van het college te besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling. Artikel 169 lid 4 moet zo worden gelezen dat wanneer hiermee een grote financiële verplichting gemoeid is het college de raad vooraf moet informeren en de raad de gelegenheid moet geven zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
Door vooraf uw instemming te vragen over het voornemen heeft u de gelegenheid uw zienswijze kenbaar te maken over de aankoop van het vastgoed op de Nettorama-locatie waarmee een voorbereidingskrediet is gemoeid van € 9.275.000,-.

2.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om de aankoop in te kunnen brengen in een nog te vormen grondexploitatie en voorbereidingskosten te kunnen activeren
Dit is conform de verslagleggingsregels voor jaarrekeningen en begrotingen (BBV / Besluit Begroting en Verantwoording). We zijn voornemens om voor dit gebied binnen 5 jaar een grondexploitatie vast te laten stellen. Het te voteren krediet is feitelijk nodig voor de aankoop van € 9.255.000,-. De overige € 20.000,- heeft betrekking op bijkomende kosten. Meer voorbereidingskrediet is niet nodig, omdat de jaarlijkse huurinkomsten drie ton hoger zijn dan

de jaarlijkse exploitatielasten en de plankosten minder dan drie ton per jaar zullen zijn. Zonder voorbereidingskrediet komt een te verwerven pand als materieel vast actief op de balans en moet ook rekening worden gehouden met jaarlijkse afschrijvingslasten. Normaal gesproken worden deze besluiten in het kader van de jaarrekening genomen. Door hier nu reeds een besluit over te nemen, wordt de aankoop direct op de juiste manier geadministreerd op de gemeentelijke balans.

Kanttekeningen

1.1 Afwegingen over stedenbouwkundige en programmatische uitwerking kunnen van invloed zijn op de huidige financiële randvoorwaarde
Een stapeling van te hoge gemeentelijke ambities of niet voorziene risico's kunnen bij de verdere uitwerking van de plannen leiden tot een bijstelling van het financiële resultaat van een grondexploitatie. Bij de jaarlijkse beoordeling van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf wordt rekening gehouden met dergelijke risico's. Op dit moment nemen de risico's niet toe als gevolg van deze aankoop. Dat komt mede omdat de kans toeneemt dat een belangrijk deel van de woningbouwopgave van de WBI gerealiseerd kan worden en de kans kleiner wordt dat een deel van de subsidie terugbetaald moet worden. Dat neemt niet weg dat de risico's in de loop van de tijd toe kunnen nemen. Om die risico's te beperken zullen met de ontwikkelaars afspraken worden gemaakt over mogelijke verkoop door de gemeente aan de ontwikkelaars als niet tijdig afspraken kunnen worden gemaakt over de nieuwbouw.

Ook op basis van het huidige weerstandsvermogen en het meerjarenperspectief van de gemeentelijke grondexploitaties zou een aanvullend risico dat gemoeid is met deze aankoop verantwoord zijn. Uitgangspunt blijft echter om de plannen voor deze locatie verder uit te werken binnen de financiële kaders van de WBI.

1.2 Afweging over de AH-locatie heeft invloed op de verdere uitwerking van de scenario's
In de subsidieaanvraag van de WBI is rekening gehouden met behoud van het gebouw waarin op dit moment de Albert Heijn is gevestigd. Er is geen rekening gehouden met een sloop-nieuwbouwontwikkeling voor die locatie, maar slechts met de toevoeging van woningen door de mogelijkheden van het optoppen te onderzoeken. Dit jaar wordt onderzocht of de aanvullende ambitie van sloop-nieuwbouw toch haalbaar zou kunnen worden. Voor een dergelijk scenario zal wel aanvullende financiële dekking moeten worden gezocht. Om vertraging in de planontwikkeling te voorkomen zullen parallelle sporen worden onderzocht. Dat betekent dat ook scenario's worden uitgewerkt waarbij de ambities voor de AH-locatie meer aansluiten bij de oorspronkelijke uitgangspunten ten tijde van de subsidieaanvraag van de WBI.

1.3 Planvorming, ruimtelijke procedures en verhuizingen kunnen leiden tot vertraging
Bij de afweging tussen mogelijke scenario's kan vertraging in de planontwikkeling ontstaan. Daarnaast kunnen gesprekken met huurders over herhuisvesting invloed hebben op de planvorming. Ook de benodigde ruimtelijke procedures voor de nieuwbouwplannen kunnen leiden tot vertraging door bezwaar- en beroepsprocedures.

1.4 Met de aankoop wordt een volgende stap in de samenwerking gezet
De mogelijkheid tot aankoop door de gemeente is tot stand gekomen via de ontwikkelende partijen waarmee het college recent een intentieovereenkomst heeft gesloten. Op basis van die overeenkomst zullen samen met de ontwikkelende partijen stedenbouwkundige scenario's voor zowel het Marktplein als de voormalige postkantoorlocatie worden uitgewerkt. Om de Nettorama-locatie als gemeente te kunnen verwerven, moeten aanvullende afspraken met de ontwikkelaars worden gemaakt. Die afspraken worden opgenomen in de koopovereenkomst, die parallel aan dit besluitvormingstraject in voorbereiding is.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden
Parallel aan het besluitvormingsproces van de raad worden overeenkomsten voorbereid die zo mogelijk voor 31 maart 2026 ter besluitvorming aan het college voorgelegd kunnen worden. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt, met in achtneming van de door de raad gestelde randvoorwaarden, dan zal een voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad worden opgenomen. De afwijking zal dan via een aanvullend besluit aan u worden voorgelegd.

Planning
Indien voor 31 maart 2026 een overeenkomst kan worden gesloten dan heeft de gemeente nog vier maanden de tijd om aanvullende onderzoeken uit te voeren. Kort daarna dient de notariële overdracht bij de notaris plaats te vinden. Dat betekent dat de formele overdracht nog in 2026 plaats zal vinden. Na besluitvorming in de raad op 9 maart kan voor deze aankoop een projectfinanciering worden aangegaan. Of dit nodig is (voor het volledige bedrag) hangt af van verkopen in lopende grondexploitaties.

Communicatie
Over de communicatie naar de huurders was afgesproken dat dit in eerste instantie door de verkoper plaats zou vinden. Aangezien er signalen zijn ontvangen dat dit onvoldoende heeft plaatsgevonden, is de gemeente ook zelf gaan communiceren naar de huurders.

Wat mag het kosten

Subsidie
In het kader van de jaarrekening worden ook de exploitaties van de WBI-gebieden weer geactualiseerd. De uitgangspunten voor deze locatie zullen worden meegenomen bij die herijking. Bij de aanvraag van de subsidie is rekening gehouden met sloop- nieuwbouw van het Nettoramapand.

Na aankoop bedragen de jaarlijkse huurinkomsten € 712.000,-. De jaarlijkse rentekosten en beheerskosten zijn begroot op € 387.000,-, waardoor zonder afschrijving een jaarlijks saldo van € 325.000,- ontstaat.

Met het voorbereidingskrediet wordt geanticipeerd op een toekomstige grondexploitatie. Daarmee wordt de aankoop geadministreerd binnen het gemeentelijke grondbedrijf waardoor de aankoop geen effect heeft op het begrotingsresultaat van de algemene dienst.

Duurzaamheid
Het pand heeft een slecht energielabel en is toe aan herontwikkeling.

Burgerparticipatie
De centrumimpuls Geldrop heeft een klankbordgroep waarin maatschappelijke organisaties, inwoners, bezoekers, ondernemers, ontwikkelaars en andere partijen vertegenwoordigd zijn. De ontwikkeling van het Marktplein wordt hierin besproken. Daarnaast vinden gesprekken plaats met de partijen in het plangebied.

Evaluatie
nvt

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
-

Achtergrondinformatie:
-

Geldrop, 20 januari 2026

ValidSigned door N. Scheltens
op 23-01-2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

ValidSigned door J.C.J. van Bree
op 23-01-2026

J.C.J. van Bree
burgemeester