Technische vragen en antwoorden bij voorstel MTC

28 juni 2021

CDA:

Vraag: In het raadsvoorstel wordt benoemd dat er een voorziening nodig is van 400.000. Uit de tekst wordt het ons niet voldoende duidelijk waar deze voor nodig is. Graag zien we hier een extra toelichting op.

Antwoord: *Tussen het aankoopbedrag (getaxeerde waarde) en een gezonde herontwikkeling (minus weghalen detailhandelsbestemming en sloop van de huidige opstallen) zit een verschil van 400k. Juist vanwege dit onrendabel deel en het belang van opheffen van deze leegstand zijn er mogelijkheden om voor steun in aanmerking te komen. Omdat dit nog niet zeker is verkennen we met de van ons aankopende partij de meest gunstige werkwijze voor beide partijen.*

Mochten hier geen extra middelen voor beschikbaar komen en de aankopende partij geen bijdrage doet in het onrendabele deel dan betekent dat de verkoop door de gemeente wel door kan gaan maar dat er dan een tekort van maximaal 400k kan overblijven. Vandaar deze voorziening.

Vraag: Het was de bedoeling dat er een ABC transactie gerealiseerd werd. Nu is duidelijk uit het voorstel dat dit nog niet gelukt is. Maar dat het wel op korte termijn zal gaan lukken. Graag horen we meer over hoe ver deze constructie is. Welke knelpunten er nog zijn om de C binnen boord te halen. Tegen welke voorwaarden verwacht het college C binnen te halen? En op welke termijn verwacht het college dat dit wel gerealiseerd is? Zijn hier garanties voor? Wat zijn de risico's als de beoogde C afhaakt nadat de gemeente aangekocht heeft?

Antwoord**:** *De 'C' is binnenboord. Echter hebben we een 'gat' te dichten zoals toegelicht bij de vorige vraag. De mogelijkheden worden verkend en we verwachten in september 2021 volledig af te kunnen ronden.*

Vraag: De aankoopprijs die benoemd staat in het voorstel, is dit in- of exclusief kosten koper? Met ander woorden komen er nog bijkomende kosten op de genoemde prijs in het raadsvoorstel wanneer de aankoop doorgaat, zo ja hoeveel is dit dan ongeveer.

Antwoord: *Het bedrag dat is genoemd is exclusief kosten kopen, deze kosten komen er bij. Opgave notaris hebben wij nog niet ontvangen. Deze kosten worden ook wee in de 'c' constructie verwerkt.*

Vraag: In het taxatierapport wordt geschreven dat er wellicht een BTW risico is bij aan- of verkoop van het pand. Kan dit nader geduid worden?

Antwoord: Deze vraag is aan de notaris gesteld en deze heeft geconstateerd dat dit btw risico er niet is bij aankoop. Bij verkoop wordt dit verder onderzocht (in relatie tot wie sloopt en moment van overdracht en dergelijke).

Vraag: In het taxatierapport worden nog meer risico's benoemd. Deze zien we niet of niet allemaal terug in het raadsvoorstel. Waarom zijn deze niet meegenomen?

Antwoord: *Niet alle risico's zijn wij nog als actueel risico op basis van onze eigen informatie en inschatting en een aantal risico's met betrekking tot het pand zullen niet optreden door te kiezen voor sloop en nieuwbouw.*

Samen Verder

Vraag: Zijn er voor de kopende partij ontbindende voorwaarden, zo ja welke?

Antwoord: *In de a-b-(uitgestelde)c constructie hebben wij als ontbindende voorwaarde uw raadsbesluit. Met de aankopende partij die van ons af gaat nemen is er nog geen bindende overeenkomst maar hebben partijen wel deze intenties afgesproken. Uitgangspunt is dat ook bij die overeenkomst ontbindende voorwaarden tot een minimum worden beperkt*.

Vraag: Wat wordt de bestemming van de locatie MTC?

Antwoord:

- *Bestemming: bedrijventerrein (zonder aanwijzing grootschalige detailhandel)*
- *Beoogd bedrijf: Uitbreiding Thielco met nieuwe duurzame productielijnen*

Vraag: De locatie worden verkocht aan een lokale marktpartij onder de voorwaarde dat snelle herontwikkeling plaatsvindt. Hierbij maken we afspraken over termijn, uitstraling, verduurzaming en werkgelegenheid? Graag toelichten.

Antwoord: *Doelstelling van dit geheel is om deze 'rotte plek' daadwerkelijk op te waarderen, vandaar dat we afspraken maken over de planning van uitvoering van werkzaamheden.*

Afspraken over uitstraling is erop gericht dat we een opwaardering willen bereiken van de hele gevel van het bedrijventerrein (inclusief uitbreiding).

Verduurzaming heeft er alles mee te maken dat nieuwbouw aan de nieuwste eisen voldoet en ook de inrichting zelf inzet op duurzame en innovatieve toepassingen.

Naast de extra werkgelegenheid die een dergelijke ontwikkeling meebrengt maken we ook graag afspraken vanuit het sociaal domein over de mogelijkheden voor instroom vanuit diverse doelgroepen, opleiding, ontwikkeling en leer-werkplekken.

VLP:

Vraag: wat is de grondwaarde?
Antwoord: *Deze wordt opnieuw getaxeerd, verwachting 120 euro/m2. Tevens basis voor het onrendabel deel van 400k waarvoor we nu een voorziening treffen.*

Vraag: wie betaalt de kostenkoper kosten?
Antwoord: *Op dit moment betalen wij die, vervolgens speelt dat ook weer bij verkoop.*

Vraag: wat zijn de voorbereidingskosten en waar worden deze uitbetaald?
Antwoord: *De voorbereidingskosten houden we zo beperkt mogelijk, maar zitten o.a. in taxaties en dergelijke. Kosten dekken we uit budget voor juridische ondersteuning.*

Vraag: wat indien er iets met de potentiële koper gebeurt waardoor hij niet meer in staat is zelf een beslissing te nemen?
Antwoord: De aankoop vertegenwoordigt tevens de getaxeerde waarde. Dus na aankoop is de investering gelijk aan de waarde van het object. Mocht de verkoop binnen afzienbare tijd niet doorgaan dan zijn wij van mening dat locatie ook met andere partij kan worden herontwikkeld, ook in een dergelijk geval zullen we wel een oplossing moeten vinden voor het onrendabele deel. Dat deel beschouwen wij dus ook als het risico zoals omschreven in het voorstel. Daar zijn we volop mee aan de slag in de regio.

Vraag: grond is deels bestemd en deels onbestemd? Wat betekent dit? Blijft grond deels van ons?
Antwoord: *Enerzijds hebben we algemene bestemmingen en daarnaast specifieke aanduidingen qua bestemmingen. Daar gaan we in wijzigen (voor het hele perceel) dat we de aanduiding grootschalige detailhandel er af halen. Qua grondpositie onderzoeken we in het regionale spoor tot verbetering van de noord-zuid as in de regio waar ook deze locatie aan gelegen is en we mogelijk aan de voorzijde een grenscorrectie door gaan voeren tussen percelen en openbaar gebied. Hiermee kunnen we het geheel opwaarderen (en doortrekken naar de uitbreiding van het bedrijventerrein) en komen we in aanmerking voor cofinanciering.*