

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Hulshof, Martin

Kenmerk

Z.21.338847 / D.24.1733931

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Aankoop voormalig ING-pand, Koornbeursweg 1 te Heerenveen

Onderwerp

Aankoop voormalig ING-pand, Koornbeursweg 1 te Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. een krediet beschikbaar stellen van € 690.000 voor aankoop en bijkomende kosten van de Koornbeursweg 1 te Heerenveen. De jaarlijkse rentelasten van de investering van € 12.400 met ingang van 2025 te dekken uit het begrotingsresultaat;
2. de aankoop van het voormalig ING-pand, Koornbeursweg 1 te Heerenveen aanmerken als een aankoop van 'warme grond' in het kader van de visie op centrum-oost 'n Gouden Rand (herontwikkeling van de locatie aan beide zijden van de bibliotheek);
3. voor 2024 een bedrag van € 22.500 en vanaf 2025 een jaarlijks bedrag van € 30.000 beschikbaar stellen voor beheer van het pand Koornbeursweg 1 te Heerenveen en dit dekken door de inkomsten van tijdelijke verhuur van het pand. Indien de inkomsten uitblijven of ontoereikend zijn worden deze lasten gedekt uit het begrotingsresultaat door deze middelen een tussenrapportage aan de raad voor te leggen.
4. de bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging vaststellen.

Inleiding

Op 25 september 2023 heeft uw raad besloten WVG te vestigen op het voormalige ING-pand te Heerenveen.

De eigenaar van het ING-pand heeft aangegeven het pand te willen verkopen en de gemeente heeft aangegeven graag tot aankoop te willen overgaan. Partijen hebben overeenstemming bereikt over een koopsom van € 675.000,- en de leveringsvoorwaarden. In de afspraken (zie bevestigingsbrief) is een voorbehoud gemaakt voor besluitvorming door de raad omdat u de benodigde financiële middelen beschikbaar moet stellen (voorbehoud geldt tot 4 maart 2024).

Het pand is getaxeerd door een gecertificeerd taxateur en de marktwaarde is nagenoeg gelijk aan de koopsom. Het college is bevoegd om te besluiten over privaatrechtelijke handelingen, echter de raad moet de financiële middelen beschikbaar willen stellen door middel van een krediet.

In dit geval voor de aankoopssom met bijbehorende kosten (taxatie, overdrachtskosten, aankoopbemiddeling en ambtelijke uren), in totaal € 690.000, en voor het in eigendom hebben en beheren van het eigendom (eigenaarslasten, nutsaansluitingen, klein onderhoud, etc), in totaal € 30.000 per jaar.

Bij het raadsvoorstel is hiervoor een begrotingswijziging gevoegd.

Het in eigendom hebben van het pand is van tijdelijke aard. Na verwerving wordt een stedenbouwkundige massastudie en beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de gehele plint langs de Burgemeester Kuperusplein en

Koornbeursweg 1 en kan na bepaling van een woningbouwprogramma een kavelpaspoort worden gemaakt om een geschikte koper te vinden. Realisatie en dus overdracht van deze locatie zou in 2027 kunnen plaatsvinden, in principe na realisatie van de parkeergarage. Deze volgorde heeft de voorkeur, omdat de parkeergarage cruciaal is voor de voortgang van de ontwikkeling van het centrum, het ING-pand misschien dienst doet als directieruimte tijdens de eventuele bouw van de parkeergarage, het onwenselijk is als 2 bouwputten tegelijk in dezelfde omgeving ontstaan (veiligheid) en wellicht dat de parkeergarage een oplossing kan bieden voor parkeren voor nieuwbouw op de ING-locatie.

Beoogd effect

Eigendom verwerven zodat de gemeente maximaal regie voert op de herontwikkeling van de oostelijke rand van het centrum.

Argumenten

1.1 Aankoop past in de wens van een ontwikkeling van een deel van het centrum

Het pand wordt gekocht voor de realisatie van de ambitieuze doelstellingen uit de centrumvisie 'Centrum Heerenveen: ook 'n gouden plak'. In dat visiedocument is de ambitie vastgelegd om van het centrum een plek te maken die sfeervol en gastvrij is en waar bezoekers langer blijven en vaker terug komen. Deze centrumvisie vormt de kapstok voor het toekomstbestendig maken van het centrum van Heerenveen. In deze centrumvisie is vastgesteld dat er voor de oostelijke rand van het centrum verscheidene opgaven, kansen en uitdagingen liggen. De grootste opgave is om deze gehele oostelijke rand integraal te ontwikkelen zodat de ruimtelijke samenhang gewaarborgd blijft.

In de stedenbouwkundige uitwerking van de visie op centrum-oost 'n Gouden Rand wordt voor de Burgmeester Kuperusplein voorgesteld om een ondergrondse parkeergarage te realiseren in combinatie met meer woningen en meer groen, waardoor een mooie ontmoetingsplek ontstaat. In de vastgestelde uitwerking werd al uitgegaan van een verplaatsing van de bibliotheek en een herontwikkeling van de huidige bibliotheek-locatie voor onder andere woningbouw. Hierbij was geen rekening gehouden met beide voormalige bankgebouwen, ING en ABN-Amro, omdat deze op dat moment nog in gebruik waren bij beide banken. Nu deze panden beschikbaar zijn voor herontwikkeling wordt een nieuw integraal ruimtelijk kader voorbereid.

1.2 Eigendom kan bijdragen aan een oplossing van diverse huisvestingsvraagstukken

Op dit moment zijn er huisvestingsvraagstukken. Het jongerencentrum Casa moet de huidige locatie verlaten en is dringend op zoek naar vervangende huisvesting. Het pand van de ING kan daar als overbrugging een antwoord op zijn. Daarnaast kan het ING-pand mogelijk dienen als directieruimte tijdens de bouw van de parkeergarage; er is weinig ruimte voor een ketenpark voor de toekomstige bouwer van de parkeergarage. Ook kan het ING-pand eventueel nog ingezet worden voor de baliefunctie in de tijdelijke huisvestingsperiode bij sloop/nieuwbouw van het gemeentehuis.

2.1 de financiële gevolgen wegen op tegen het beoogde doel van aankoop

De financiële gevolgen zijn te overzien. De aankoopkosten van het pand zouden terugverdiend moeten worden bij de verkoop van het gebouw voor herontwikkeling. Uiteraard is de terugverdien capaciteit afhankelijk van het woonprogramma, acceptabele stedenbouwkundige massa en beeldkwaliteitsplan. Mocht er ooit geen woonprogramma meer nodig zijn, dan kan het pand worden verkocht tegen de marktwaarde.

Deze aankoop is aan te merken als een aankoop van warme grond voor een gebiedsontwikkeling en ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie. Met het aanwijzen van dit perceel voor de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft de raad expliciet te kennen gegeven de herontwikkeling van de ING-bank te willen betrekken bij de ontwikkeling van de visie op centrum-oost 'n Gouden Rand. In dit geval wordt gekocht om maximaal regie te kunnen voeren op een eventuele herontwikkeling. Het eigendom is geen doel op zich en de koopsom komt overeen met de marktwaarde. Het in eigendom hebben van het pand is beoogd als kortlopend eigendom. Omdat de aankoop is aan te merken als aankoop van warme grond hoeft op het pand niet te worden afgeschreven. Omdat het aankoopbedrag lager is dan de taxatiewaarde hoeft er ook geen afwaardering plaats te vinden. Uiteraard moeten de rentelasten wel

worden verwerkt in de begroting.

Tevens is budget nodig voor de eigenaars- en beheerkosten. De eigenaars- en beheerkosten worden geraamd op € 30.000 per jaar. Omdat het pand pas na 1 kwartaal in eigendom komt, is voor 2024 een bedrag nodig van € 22.500. Voor het tijdelijk verhuren van Koornbeursweg 1 te Heerenveen worden financiële vergoedingen gevraagd. Inzet is om de vergoedingen de kosten van eigendom en beheer te laten dekken. Gelet op de huisvestingsvraagstukken lijken er zeker mogelijkheden om deze kosten (grotendeels) te dekken.

Risico's of kanttekeningen

1.1 De realisatie van de integrale ontwikkeling van de plint gaat in fasen

Ondanks de wens om te komen tot een integrale ontwikkeling zal er gefaseerd gerealiseerd moeten worden. De voormalige ABN-AMRO is reeds door een marktpartij verworven en deze marktpartij wil het pand graag transformeren. Ook voorziet de visie op centrum-oost 'n Gouden Rand in de realisatie van een parkeergarage. De bibliotheek is niet op korte termijn beschikbaar voor herontwikkeling. Eerst moet de nieuwbouw van de bibliotheek gereed zijn, voordat het huidige pand beschikbaar komt.

In de gefaseerde realisatie is het van belang dat bouwactiviteiten worden afgestemd; zo is het niet goed om tegelijk bijvoorbeeld een parkeergarage te realiseren en een bouwput te hebben op de ING-locatie. Mocht de parkeergarage worden gerealiseerd, dan kan de herontwikkeling van het ING-pand daarna geïnitieerd worden. Verwacht mag worden dat in 2027 het ING-pand dan kan worden overgedragen aan een nog aan te zoeken marktpartij.

Om de integraliteit van de plintontwikkeling te waarborgen wordt een massastudie gemaakt en een beeldkwaliteitsplan of -paragraaf opgesteld.

1.2 De huisvestingsvraagstukken zijn nog niet onderzocht op concreetheid

Het pand wordt pas eigendom als de raad de benodigde middelen beschikbaar stelt. Pas dan kunnen afspraken gemaakt worden over een eventueel tijdelijk gebruik om nu geen verwachtingen te scheppen. Daarbij moet dan nog onderzocht worden of het gebruik passend en wenselijk is qua ruimte en bestemming, of en hoe onderhands verhuurt mag worden vanwege het Didam-arrest en of de voorwaarden marktconform zijn vanwege oneerlijke concurrentie.

1.3 Beschouwing vanuit financieel perspectief

In verband met de financiële positie van de gemeente Heerenveen is toegezegd dat een integrale afweging moet worden gemaakt, waarbij naar alle investeringen gekeken kan worden. Helaas lukt dat nu niet. Door het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten gelden procesafspraken en zijn onderhandeling gevoerd met de eigenaar. De eigenaar gunt de gemeente een redelijke termijn voor besluitvorming. Het oprekken van de termijn zou een breekpunt zijn in de onderhandeling, omdat het pand leeg staat en de eigenaar wil overdragen. Het afzien van aankoop zou betekenen dat de eigenaar 2 jaar de tijd heeft om aan een derde te verkopen, waardoor de gewenste maximale regie op herontwikkeling dan komt te vervallen.

Indien er geen inkomsten zijn uit tijdelijke verhuur lopen de berekende totale kosten op van € 22.500 in 2024 naar € 46.000 in 2027 per jaar. Het effect van dit advies is dan een extra last van structureel € 46.000. Zoals onze Themabegroting 2024 aangeeft is ons resultaat vanaf 2026 negatief en de verwachting is dat dit een structureel negatief resultaat is. Daarnaast heeft het aangaan van een extra lening in het kader van deze investering een negatief effect op de toch al hoge schuldquote. In dit collegeadvies zijn verschillende inhoudelijke overwegingen benoemd die het advies ondersteunen. Vanuit een financieel oogpunt kan alleen de conclusie getrokken worden dat de investering in aankoop van het voormalige ING-pand extra druk zet op een duurzaam en gezond financieel perspectief.

2.1 de mogelijke opbrengst uit herontwikkeling is afhankelijk van het woonprogramma

Het streven is om alle kosten van aankoop terug te verdienen uit herontwikkeling, maar de opbrengsten zijn afhankelijk van het bouwvolume, de kwaliteitseisen en de te huisvesten doelgroepen. Indien er weinig gebouwd mag worden en/of in de goedkopere categorieën is er minder opbrengstpotentie en zal een tekort kunnen ontstaan bij doorverkoop. Waar mogelijk wordt nu al voorgesorteerd op het verwerven van externe middelen om een eventueel tekort te dekken; de mogelijke woningbouw aantallen worden bijvoorbeeld opgevoerd in een wbi (woningbouwimpuls)-aanvraag.

4.1 de mogelijke opbrengst uit tijdelijke verhuur is nog onbekend

Er hebben nog geen onderhandelingen plaatsgevonden met potentiële tijdelijke gebruikers/huurders en de inkomsten uit verhuur of gebruik zijn dus nog onzeker. Indien er ontoereikende huur- en/of gebruiksinkomsten zijn ter dekking van de beheerkosten, komt het tekort ten laste van het begrotingssaldo.

Communicatie en participatie

De verkoper wordt geïnformeerd over uw besluit.

Financiën

Voor de aankoop van het gebouw wordt een krediet aangevraagd.

De aankoop van de ING past binnen de doelstellingen van de Raad om te komen tot herontwikkeling van de bibliotheek. Met het beschikbaar komen van beide bankgebouwen kan een groter gebied herontwikkeld worden. De raad heeft tot op heden alleen de locatie van de bibliotheek aangewezen voor herontwikkeling en niet het deel van deze aankoop. Met het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft de raad expliciet ook te kennen gegeven de herontwikkeling van de ING-bank hierbij te willen betrekken. Zoals in het voorstel is opgenomen zal de raad dit jaar (door middel van de uitkomsten van de massastudie en het beeldkwaliteitsplan) nog voorgesteld worden om de visie op centrum-oost 'n Gouden Rand uit te breiden met de locaties van beide bankgebouwen. Op basis hiervan wordt de raad voorgesteld om de aankoop aan te merken als een aankoop van 'warme grond' voor een toekomstige gebiedsontwikkeling en ten behoeve van een toekomstige grondexploitatie. Dat betekent dat het pand en de ondergrond wel worden opgenomen in de materiële vaste activa van de gemeente, maar er dus niet op het pand hoeft te worden afgeschreven. Dit vanwege het ontwikkelperspectief dat erop rust. Dit is conform de notitie grondexploitatie van de commissie BBV.

Voor het waarderen van een materieel activum wordt aangehouden boekwaarde of lagere marktwaarde. Omdat het aankoopbedrag lager is dan de taxatiewaarde hoeft er geen afwaardering plaats te vinden en wordt hiermee aan de regel voldaan. Wel moet minimaal eens in de twee jaar, voor het eerst in 2026, worden getaxeerd of op basis van de toekomstige bestemming, de geactiveerde waarde nog realistisch is. De financiering van de aankoop leidt tot een rentelast van € 12.400 voor 2025 die oploopt als gevolg van de oplopende rente omslagpercentage naar € 15.900. Naast de rentelasten zijn er nog de eigenaars- en beheerkosten. Deze worden nu geraamd op € 30.000 per jaar (€ 22.500 voor het restant van 2024). Onzeker is nog of deze kosten en de rentelasten kunnen worden gedekt uit de nog te verwachten huuropbrengsten. Binnen de huidige budgetten is er geen ruimte om de kosten te dekken. Indien onvoldoende huuropbrengsten gerealiseerd worden, komen deze kosten ten laste van het begrotingssaldo. Voor de jaren 2026 en 2027 zou dit een extra negatief effect hebben op het begrotingssaldo.

Naast de stijgende structurele lasten stijgt ook de financieringsbehoefte. Er zal een lening aangetrokken moeten worden om mede deze investeringen te kunnen financieren. Dit heeft een negatief effect op de netto schuldquote zoals die is gepresenteerd in de Themabegroting 2024. Voor de volledigheid wordt het verloop van de netto schuldquote hieronder weergegeven.

	2024	2025	2026	2027
Geraamde netto schuldquote in de Themabegroting 2024	72,8%	86,7%	98,1%	123,2%

De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de gemeente ten opzichte van de eigen middelen. Bij een netto schuldquote hoger dan 100% is er sprake van een hoge gemeenteschuld en bij een netto schuldquote hoger dan 130% wordt de gemeente met klem geadviseerd om de schulden te verminderen. Vanuit een financieel oogpunt kan alleen de conclusie getrokken worden dat de aankoop extra druk zet op een duurzaam en gezond perspectief.

Bijlagen

1. Bevestigingsbrief koopovereenkomst Koornbeursweg 1 te Heerenveen van 15 januari 2024;
2. Taxatierapport Koornbeursweg 1 Heerenveen;

3. Begrotingswijziging