

Overdracht College-Raad

Datum 22 februari 2018

onderwerp	Verkoop bloot eigendom ondergrond Broerenkerk en ondergrond aanbouw aan Broerenkerk
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Kuik, Jan
medeopstellers	
afdeling	Vastgoed
bijlagen	Voorstel: Informatienota verkoop bloot eigendom ondergrond Broerenkerk en ondergrond aanbouw aan Broerenkerk Bijlage: Bijlage 1- overeenkomst - tekening - waardeadvis

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

- de voorgenomen verkoop van het bloot eigendom van de ondergrond van de Broerenkerk en de ondergrond van de aanbouw aan de Broerenkerk aan In de Broeren B.V. (de heer Waanders).

Informatienota voor de raad

Datum 20 februari 2018

Onderwerp	Informatienota over verkoop bloot eigendom ondergrond Broerenkerk en ondergrond aanbouw aan Broerenkerk
Versienummer	V1.2

Portefeuillehouder R. de Heer

Informant J. Kuik

Afdeling Vastgoed

Telefoon 038 498 2416

Email J.Kuik@zwolle.nl

Bijlage Overeenkomst verkoop bloot eigendom met de bijlagen: situatietekening en waardeadvies (niet openbaar)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- de voorgenomen verkoop van het bloot eigendom van de ondergrond van de Broerenkerk en de ondergrond van de aanbouw aan de Broerenkerk aan In de Broeren B.V. (de heer Waanders).

Datum

20 februari 2018

Inleiding

In 2005 is de heer Waanders begonnen met de planvorming voor het realiseren van een boekwinkel met aanverwante functies in de Broerenkerk. Na een lange periode van planuitwerking, ontwerpen en overleggen met betrokken partijen over de restauratie en het gewijzigde gebruik van de kerk, is in 2011 begonnen met de realisatie van de plannen voor de Broerenkerk. Na voltooiing van de bouwkundige aanpassingen, de restauratiewerkzaamheden en de aanbouw aan de kerk, heeft “Waanders in de Broeren” zich in het voorjaar van 2013 in de kerk en de nieuwe aanbouw gevestigd. De kerk geeft huisvesting aan een centrum met detailhandel, een brasserie (“Smaak in de Broeren”), een tentoonstellingsruimte en een zaalruimte met circa 170 plaatsen voor diverse podiumactiviteiten en muziekuivoeringen. Inmiddels heeft “Waanders in de Broeren” bovenregionale bekendheid en draagt de bijzondere invulling van de kerk positief bij aan de aantrekkingskracht van de Zwolse binnenstad. De Broerenkerk is voor Zwolle een toeristentrekker geworden.

Ten tijde van de planvorming was de gemeente volledig eigenaar van de kerk die de status van Rijksmonument heeft. Op 16 december 2010 is de erfpacht- en opstalovereenkomst tussen de heer Waanders en de Gemeente Zwolle ondertekend. Aansluitend is op 6 januari 2011 de notariële akte in verband met de levering van de kerk en het vestigen van het erfpachtrecht voor de ondergrond van de kerk gepasseerd. Daarmee is Waanders eigenaar van het kerkgebouw en erfpachter van de ondergrond van het kerkgebouw geworden.

Nadat in 2012 bleek dat de in het oorspronkelijke plan voor de Broerenkerk opgenomen kelder niet kon worden gerealiseerd heeft het college in maart 2013 ingestemd met het plan om een aanbouw tegen de kerk te realiseren. Op 23 april 2013 is de notariële akte in verband met de levering in erfpacht van de ondergrond voor de aanbouw bij de kerk gepasseerd.

In de voorwaarden bij de erfpacht voor de ondergrond van de kerk en de ondergrond van de aanbouw bij de kerk zijn afspraken over het onderhoud van de kerk en het orgel en over het gebruik van de kerk vastgelegd.

In de voorwaarden bij de erfpacht is ook opgenomen dat de erfpachter een voorkeursrecht van koop ten aanzien van het bloot eigendom van de ondergrond van de kerk en de aanbouw van de kerk heeft. Ook is een optierecht opgenomen inhoudende dat de erfpachter na een periode van 10 jaar na de ingangsdatum van de erfpacht het recht heeft om het bloot eigendom van de gemeente te kopen tegen nader te bepalen voorwaarden.

De heer Waanders heeft medio 2017 aangegeven graag het bloot eigendom van de ondergrond van de Broerenkerk en de ondergrond van de aanbouw bij de kerk van de gemeente te willen kopen. De heer Waanders heeft een leeftijd bereikt waarop het organiseren van eigendomsopvolging voor het vastgoed in zijn bedrijf en de bedrijfsopvolging voor “Waanders in de Broeren” en andere bedrijfsonderdelen urgent is geworden en aandacht verdient. Daarom onderzoekt de heer Waanders verschillende mogelijkheden waaronder de mogelijkheid om de Broerenkerk te vervreemden aan een (maatschappelijk) vastgoedfonds of een andere geschikte koper en de mogelijkheid om de Broerenkerk in het familiebedrijf te houden.

De situatie waarbij de heer Waanders eigenaar is van het kerkgebouw en de aanbouw bij de kerk maar geen eigenaar maar erfpachter is van de ondergrond van deze gebouwen, werkt samen met de erfpachtvoorwaarden belemmerend bij het vinden van een financiering of een koper voor de

Datum 20 februari 2018

Broerenkerk die bereid is een koopsom te betalen die recht doet aan de investering die door de heer Waanders is gedaan in de kerk.

Na het verzoek is onderzocht of de gemeentelijke belangen bij verkoop van het bloot eigendom voldoende gewaarborgd kunnen worden. Het gaat daarbij met name om het belang van instandhouding en goed onderhoud van het monumentale kerkgebouw en het orgel en het belang van gebruik van de kerk voor een functie die past bij de monumentale kerk en bij de binnenstad van Zwolle.

Hoewel nog geen 10 jaar zijn verstreken sinds het vestigen van erfpachtrecht is de verkoop van het bloot eigendom in lijn met de bedoeling van partijen om na een periode waarin de renovatie en herbestemming van de kerk gerealiseerd is en de nieuwe functies duurzaam genesteld zijn, de erfpachter de mogelijkheid te geven om het volledige eigendom van de Broerenkerk met ondergrond te verkrijgen. Inmiddels heeft een hoogwaardige renovatie van het Rijksmonument plaatsgevonden. En met de vestiging van "Waanders in de Broeren" en "Smaak in de Broeren" heeft de herbestemming van de Broerenkerk succesvol plaatsgevonden. De nieuwe functies in de kerk hebben hun bestaansrecht de afgelopen jaren bewezen en de herbestemde Broerenkerk is voor Zwolle een toeristentrekker geworden. Er is dan ook geen aanleiding om de periode van 10 jaar af te wachten en niet nu al het bloot eigendom aan In de Broeren B.V. te verkopen.

Met de heer Waanders is in beginsel overeenstemming bereikt over de verkoop van het bloot eigendom van de ondergrond van de Broerenkerk en de aanbouw bij de kerk en de aan de verkoop verbonden voorwaarden met betrekking tot ondermeer instandhouding en onderhoud van het kerkgebouw en het orgel.

Kernboodschap

Op initiatief van en door de heer Waanders heeft de renovatie en herbestemming van de Broerenkerk plaatsgevonden. De nieuwe functies in de kerk hebben met "Waanders in de Broeren" en "Smaak in de Broeren" hun bestaansrecht de afgelopen jaren aangetoond en de herbestemde Broerenkerk is voor Zwolle een ware toeristentrekker geworden. In de Broeren B.V. (een vennootschap van de heer Wwaanders) is sinds 2011 eigenaar van het kerkgebouw en sinds 2013 eigenaar van de aanbouw aan de kerk. In de Broeren B.V. is erfpachter van de ondergrond van deze gebouwen. De heer Waanders heeft de gemeente verzocht om het bloot eigendom van de ondergrond van de kerk en de aanbouw aan de kerk te verkopen aan In de Broeren B.V. In lijn met de bedoeling van partijen om na een periode waarin de renovatie en herbestemming van de Broerenkerk is gerealiseerd en de nieuwe functies duurzaam genesteld zijn, de erfpachter de mogelijkheid te geven om het volledige eigendom van de Broerenkerk met ondergrond te verkrijgen, is het college bereid het bloot eigendom van de ondergrond aan In de Broeren B.V. te verkopen.

Consequenties

Bij verkoop van het bloot eigendom van de ondergrond van kerk en aanbouw komen de erfpachtvoorwaarden te vervallen. Om de instandhouding en de goede staat van onderhoud van de monumentale kerk en het orgel bij verkoop te waarborgen is in de overeenkomst waarmee het bloot eigendom wordt verkocht vastgelegd dat In de Broeren B.V. en de opvolgende eigenaren van de Broerenkerk verplicht zijn om de kerk en het orgel in stand te houden en in goede staat van onderhoud te houden. In afstemming met het Team Monumenten zijn voorwaarden voor het onderhoud van de

Datum 20 februari 2018

kerk en het orgel geformuleerd. Deze voorwaarden zijn vervolgens in de koopovereenkomst met In de Broeren B.V. opgenomen.

Met de verkoop van het bloot eigendom van de ondergrond van kerk en de aanbouw aan In de Broeren B.V., komt de volledige eigendom van kerk, aanbouw en ondergrond in één hand. Hierdoor ontstaat een duidelijke eigendomssituatie en komt de huidige erfpacht- en eigendomssituatie die samen met de erfpachtvoorwaarden belemmerend werkt voor het vinden van een geschikte koper voor de Broerenkerk te vervallen. Zodra In de Broeren B.V. volledig eigenaar is van de Broerenkerk met aanbouw en ondergrond kan de heer Waanders de eigendomsopvolging organiseren. Verkoop van de kerk aan een (maatschappelijk) vastgoedfonds of een andere geschikte koper draagt bij aan het waarborgen van een langdurige instandhouding van de Broerenkerk.

Bij de uitgifte in erfpacht van de ondergrond van de kerk en de aanbouw bij de kerk is in de erfpachtaakte vastgelegd dat bij verkoop van het bloot eigendom de waarde van het bloot eigendom door partijen in onderling overleg bepaald dient te worden en dat aangesloten moet worden bij de waardebepaling van de kerk en ondergrond die in 2010 door twee taxateurs van Ten Hag en DTZ Zadelhoff is uitgevoerd. Ter uitvoering van het bepaalde in de erfpachtaakte is over de waarde van het bloot eigendom advies uitgebracht door de taxateurs van Ten Hag en Cushman & Wakefield (voorheen DTZ Zadelhoff) die ook betrokken waren bij de waardebepaling in 2010. Uitgaande van het door deze onafhankelijke taxateurs uitgebrachte advies is de verkoopprijs voor het bloot eigendom bepaald. Daarmee is de verkoopprijs marktconform. De koopovereenkomst met als bijlage het waardeadvies zijn als vertrouwelijke bijlage bij deze informatienota gevoegd.

Vervolg

Nadat uw raad kennis heeft genomen van deze informatienota zal de koopovereenkomst medio maart 2018 namens de gemeente worden ondertekend. Vervolgens zal de juridische levering van het bloot eigendom plaatsvinden.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

De als bijlage bij het collegevoorstel gevoegde overeenkomst met bijlagen is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 onder b en g Wob.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris