

Onderwerp	Strategische aankoop - Van den Elsenstraat 36, Breugel		
Datum voorstel	18 oktober 2023		
Portefeuillehouder	Jan Boersma		
Team	Ruimte, Economie en Duurzaamheid		
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]		
Telefoonnummer	+31 499 491 [REDACTED]		
Documentnummer	1858171		
Zaaknummer	1858118		
Openbaar	Nee		
Advies	Besluitvormend		
Naar raad	Ja, middels een RIB	Informerend	Begrotingsprogramma: 4
Ambtelijke routing	Manager – Gemeentesecretaris		

Samenvatting:

Sinds een aantal weken staat de locatie Van den Elsenstraat 36 in de openbare verkoop. Het verwerven van deze locatie kan de gemeente regie houden op het gebied en op termijn de locatie omzetten naar een woonfunctie.

Advies:

De ambtelijke organisatie stelt aan het college het volgende voor:

Het college besluit om:

1. De locatie Van den Elsenstraat 36 te Breugel, kadastraal bekend als Son en Breugel, Sectie D nummer 3808 met een oppervlakte van 2.755m² aan te kopen voor een maximaal bedrag van [REDACTED] k.k
2. Wethouder Boersma mandaat te geven om nadere afspraken te maken over de voorwaarden en prijs.

Besluit:

Vult het bestuurssecretariaat in Djuma in na de collegevergadering.

Het besluit wordt opgenomen in de besluitenlijst.

Inleiding

Sinds een aantal weken staat de locatie Van den Elsenstraat 36 in de openbare verkoop. De locatie Van den Elsenstraat wordt op dit moment nog gehuurd door de Boerenbond. De locatie heeft op basis van het bestemmingsplan Breugel de enkelbestemming "detailhandel" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". De locatie heeft een oppervlakte van 2.755m² waarvan circa 1.092m² is bebouwd met het winkelpand. De overige 1.663 is verhard buitenterrein ten behoeve van parkeren en als laad- en loszone.

Vooruitlopend op dit collegeadvies en collegebesluit heeft [REDACTED] de opdracht gekregen om namens de gemeente, maar zonder de gemeente te noemen, te onderhandelen met de verkopende partij. Hierbij heeft [REDACTED] van portefeuillehouder Boersma een onderhandelingsmandaat gekregen van [REDACTED] tot [REDACTED]. Na onderhandeling is er een prijs van [REDACTED] overeengekomen met de verkopende partij. Waarbij de juridische levering en feitelijke levering op de laatste werkdag van februari zal plaatsvinden.

Wat willen we bereiken?

We willen Van den Elsenstraat 36 te Breugel verwerven om regie te houden op ontwikkelingen in dit gebied en op deze locatie. Met het verwerven van deze locatie zou deze ingezet kunnen worden voor een woonfunctie.

Argumenten

1.1 Door het verwerven van deze locatie is de gemeente in de gelegenheid om regie te houden op ontwikkelingen in dit gebied en deze in te zetten voor een woonfunctie.

Met het verwerven van deze locatie komt er een extra locatie beschikbaar die ingezet kan worden voor Wonen.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen taxatie uitgevoerd en er is nog geen totaal overzicht van de financiële consequenties.

Door de beperkte tijd is er geen taxatierapport opgesteld en is er slechts een heel globale financiële doorrekening gemaakt van alle potentiële kosten. Het is dus nog onduidelijk welke financiële consequenties dit besluit tot gevolg kan hebben, naast de initiële verwervingskosten. De totale koopsom wordt niet hoger dan [REDACTED] k.k. Na eerste globale toets door [REDACTED] wordt de vraagprijs als een marktconforme prijs gezien. Echter wel een prijs die, gezien de courantheid van het pand, aan de bovenkant van de bandbreedte zit. In totaal komt de prijs uit op circa [REDACTED]. Dit is een zeer hoge vierkante meter prijs voor een woonfunctie.

1.2 De staat van het pand en milieukundige onderzoeken voor toekomstig gebruik moeten nog worden onderzocht.

In verband met het tijdsgebrek zijn er nog geen uitgebreide milieukundige onderzoeken uitgevoerd om te onderzoeken of een woonfunctie op deze locatie direct mogelijk is. Echter is er wel na een eerste quickscan van de omgevingsdienst geconcludeerd dat de daken van het pand aan de Van den Elsenstraat 36 asbest verdacht zijn. Uit informatie die is ontvangen van de makelaar is dit vermoeden ook bevestigd. Mogelijk is de bodem daardoor ook verontreinigd met asbest. Om de locatie nader te onderzoeken wordt door de omgevingsdienst een bodemonderzoek conform NEN5470 geadviseerd. Dit onderzoek moet nog worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek zou, voorafgaande aan de juridische levering, maar na het ondertekenen van de koop- en verkoopovereenkomst kunnen worden uitgevoerd. Mocht er verontreinigd worden aangetroffen kan dit gevolgen hebben voor de prijs. In verband met de huidige staat van het pand en de aanwezigheid van asbest wordt voorgesteld om het pand te slopen.

1.3 De locatie moet na verwerving nog geschikt worden gemaakt voor een woonfunctie.

Nadat de locatie is verworven zijn er nog verschillende stappen te doorlopen. De stappen zijn onder andere; slopen opstal, ruimtelijke procedure, onderzoeken (Bodem, Flora & Fauna, Archeologie etc. etc.), mogelijk saneren, bouwrijp maken, woonrijp maken, aanschaf units/bouw nieuwe opstallen. Al deze stappen hebben hun eigen doorlooptijden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Nadat uw college een positief besluit heeft genomen en er overeenstemming is bereikt met de verkopende partij, zal er koop- en verkoopovereenkomst worden opgesteld en ondertekend. Na ondertekening zal een notariskantoor worden gevraagd om de overdracht notarieel af te wikkelen. Zodra de locatie gemeentelijk eigendom is kunnen de vervolg stappen gezet gaan worden.

Verder zal het pand worden aangemeld bij de gemeentelijke verzekering. Verder zal er nagedacht moeten worden over de tijdelijke situatie. De tijdelijke situatie is de periode tussen de juridische levering bij de notaris en het moment dat de locatie geschikt is voor een woonfunctie.

Participatie- en communicatieparagraaf

In deze fase van het proces is deze paragraaf nog niet van toepassing. Behalve dat de gemeenteraad, conform de Nota Grondbeleid 2021 – 2024, zo spoedig mogelijk moet worden geïnformeerd over de aankoop. Dit gebeurt meestal doormiddel van een raadsinformatiebrief. Op dat moment komt de aankoop in de openbaarheid.

Juridische paragraaf

Dit besluit heeft de juridische consequentie dat er een koop- en verkoopovereenkomst ondertekend moet worden door de gemeente. De concept koop- en verkoopovereenkomst zal of in samenspraak met juridische zaken worden opgesteld of in samenspraak met juridische zaken worden beoordeeld. Dit is afhankelijk van de partij die het initiatief neemt voor het opstellen van de koop- en verkoopovereenkomst.

Personele paragraaf

In deze fase van het proces is deze paragraaf nog niet toepassing. Op dit moment hoeft alleen RO en Grondzaken een inspanning te leveren. Op het moment dat de gebiedsontwikkeling tot een woonfunctie verder vorm krijgt, zullen er van meerdere collega's en externen een inspanning worden verwacht. Om het e.e.a. nader in beeld te brengen zal er ook een plan van aanpak worden opgesteld om de impact op de capaciteit inzichtelijk te maken.

Financiële paragraaf

De totale financiële consequenties van de aankoop en de eventuele herontwikkeling zijn op dit moment nog niet inzichtelijk. Op dit moment zijn alleen de verwervingskosten bekend. De aanvullende financiële consequenties zullen nog onderzocht moeten worden.

De totale kosten voor de verwerving zullen niet hoger uitvallen dan de koopsom ter waarde van maximaal [redacted] excl. BTW(bovenkant onderhandelingsmandaat), kosten koper van [redacted], de begeleidende kosten van [redacted] van [redacted] en een bodemonderzoek van [redacted].

Na overleg met BDO Accountants & Adviseurs wordt er vanuit gegaan dat het perceel met overdrachtsbelasting wordt geleverd aangezien het gaat om bestaande bebouwing. Als gemeente zijn wij op basis van artikel 15 lid 1 onder c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

De aankoop van Van den Elsenstraat 36 zal als materiële vaste activa tegen verwervingskosten worden verantwoord op de balans. Doordat er bij het verwerven van de grond de intentie is tot sloop zal er bij de aankoop een verliesvoorziening gevormd worden voor het boekverlies van het pand. De hoogte van deze verliesvoorziening moet blijken uit een nog op te stellen taxatierapport. Deze verliesvoorziening gaat ten laste van het gemeentelijk resultaat in het jaar van aankoop.

De rente bedraagt momenteel 1,80% waarmee de jaarlijkse rentelast uitkomt op [redacted]. Op grond wordt niet afgeschreven. Het pand zal in een termijn van 40 jaren worden afschreven, maar de afschrijvingen zullen geen effect hebben op de kapitaallasten, omdat deze gecompenseerd worden door een vrijval van de verliesvoorziening.

In de nota grondbeleid is overeengekomen dat:

De gemeenteraad besluit om in principe een actief grondbeleid toe te passen, ook wanneer er nog geen concrete plannen zijn voor dat gebied, waarbij; de jaarlijkse investering voor aankopen het bedrag van de [redacted] per jaar niet mag overstijgen; de gemeenteraad, indien mogelijk, vooraf wordt geconsulteerd en indien dit niet mogelijk is zo spoedig mogelijk na verwerving wordt geïnformeerd.

Voor de volgende locatie heeft uw college reeds in 2023 besloten om gronden strategische te verwerven;

- Son en Breugel, Sectie G, nummer 45 (Sonniuswijk): [redacted]
- Son en Breugel, Sectie C, nummer 5775 (Driehoek): [redacted] (Deze aankoop is reeds ontbonden)

- Son en Breugel, Sectie C, nummers 89, 841 en 842 (Vlinderlaan) [redacted]
- Son en Breugel, Sectie F, nummers 374 en 375 (Broekstraat): [redacted]
- Son en Breugel, Sectie G, nummers 614, 615(ged.), 616, 617 en 198 (Sonnuswijk 7-9): [redacted]
- Son en Breugel, Sectie E, nummer 818 en Sectie F nummer 262 (Veerstraat 15): [redacted]

Voor 2023 is er reeds besloten om in totaal [redacted] te investeren in het verwerven van strategische gronden. Dat betekent dat er voor 2023 nog ruimte is om de aankoop te realiseren binnen het vastgesteld maximum van [redacted].



Evaluatie

Behandelaar raad

Bijlagen

Nr.	Document titel	Djuma doc.-nummer
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		