



Voorstel

Onderwerp: Strategische verwerving Irenestraat 2B Poortugaal en beëindigen huidige erfpachtconstructie	College van burgemeester en wethouders 2 juli 2024	Zaaknummer 2024-048886
Portefeuillehouder Mieke van Ginkel		Openbaar
E-mailadres opsteller: h.hoogwerf@albrandswaard.nl		

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met de strategische verwerving van het vastgoedobject gelegen aan de Irenestraat 2B te Poortugaal conform het opgemaakte taxatierapport (bijlage 1) en koopovereenkomst (bijlage 2)
 2. In te stemmen met het beëindigen en doorhalen van de bestaande erfpacht in de openbare registers
 3. Hiervoor een investeringskrediet van € 255.000,- beschikbaar te stellen, en de kapitaalslasten (afschrijving en rente) van 11.166,- verwerken in het eerstvolgende P&C product.
 4. In te stemmen met het hanteren van een afschrijvingstermijn van 10 jaar afwijkend op de Nota activabeleid 2021.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

De Brinkhoeve is een bekende locatie binnen de dorpskern van Poortugaal. Veel verschillende maatschappelijke partners maken gebruik van de Brinkhoeve bij het organiseren van hun activiteiten. De Brinkhoeve vervult daarmee een belangrijke functie, niet alleen binnen de Poortugaalse samenleving, maar voor heel de gemeente Albrandswaard. Daarnaast weten veel organisaties van buiten de gemeente de Brinkhoeve goed te vinden voor de organisatie van hun activiteiten. Daarmee kan gesteld worden dat de Brinkhoeve naast een lokale functie ook een regionale functie vervult. Dat doet de Brinkhoeve al vanaf de realisatie in 1970. Hoewel er op verschillende momenten steeds is geïnvesteerd in onderhoud en doorontwikkeling van het vastgoedobject is de vraag tot op welk moment investeren nog zinvol is of dat realisatie van een 'nieuwe' Brinkhoeve wellicht een betere optie is. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden om de Brinkhoeve in zijn huidige vorm te behouden voor de samenleving. Alle opties liggen hiervoor nog open. Met de huidige exploitant is dit ook zo besproken en afgesproken dat deze wordt betrokken bij het onderzoek. Haar kennis en ervaring zijn hierbij namelijk onmisbaar. Het onderzoek naar de Brinkhoeve past in de uitwerking van een strategische visie rond het maatschappelijk vastgoed en volgt uit de vastgestelde Nota Maatschappelijk Vastgoed.

Vooruitlopend op dit onderzoek heeft zich een unieke kans voorgedaan voor de gemeente om als vastgoedeigenaar uitvoering te geven aan de uitkomsten van het nog uit te voeren onderzoek, zonder bemoeienis van andere eigenaren. Deze kans ziet op de huidige erfpachtconstructie die op een gedeelte van de Brinkhoeve is gevestigd. Middels de huidige erfpachtconstructie heeft de gemeente aan een erfpachter de mogelijkheid geboden om een gedeelte van de Brinkhoeve in eigendom te houden en te gebruiken.

De huidige erfpachter heeft de gemeente onlangs benaderd met de mededeling dat hij de erfpacht wenst te beëindigen. Voor de gemeente is dit als vastgoedeigenaar een kans om na afronding van het onderzoek naar de (on)mogelijkheid van behoud van de Brinkhoeve, uitvoering te geven aan de uitkomst van het onderzoek zonder bemoeienis van andere eigenaren. Indien de gemeente het object niet verwerft bestaat het risico dat een andere partij dit doet. De erfpachter en de gemeente zijn in goed overleg en met de onderbouwing van een onafhankelijke taxateur overeengekomen tegen welke financiële vergoeding de erfpachtconstructie kan worden afgekocht en daarna kan worden doorgehaald in de openbare registers. De gemeente is opdrachtgever van deze taxatie opdracht. Omdat het benodigde investeringskrediet de in de financiële verordening gestelde € 100.000,- overschrijdt wordt de gemeenteraad gevraagd om hiermee in te stemmen. Daarnaast wil het college de gemeenteraad nadrukkelijk betrekken in de uitwerking van de strategische visie op het maatschappelijk vastgoed.

Met de huidige erfpachter is inmiddels een voorlopige koopcontract getekend zodat de gemaakte afspraken over de verkoop deels geborgd zijn en de erfpachter zijn intentie tot verkoop te willen overgaan, kracht bij zet. Een kopie van de koopovereenkomst is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Beoogd effect

Met het aankopen van het vastgoedobject Irenestraat 2B en het beëindigen van de erfpachtconstructie heeft de gemeente na afronding van het onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor behoud van de Brinkhoeve de mogelijkheid om uitvoering te geven aan de uitkomsten van het onderzoek

Argumenten

1.1 *Baas in eigen huis*

Met het aankopen van het vastgoedobject en het beëindigen van de erfpachtconstructie is de gemeente als vastgoedeigenaar van de Brinkhoeve weer 'baas in eigen huis'.

1.2 *De gemeente en erfpachter zijn tot overeenstemming gekomen over een marktconforme vergoeding voor de overname van Irenestraat 2B.*

Een onafhankelijke taxateur heeft het vastgoedobject aan de Irenestraat 2B getaxeerd. Erfpachter en gemeente zijn overeengekomen dat de vergoeding die blijkt uit het taxatierapport zal worden gehanteerd.

1.3 *Onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor behoud van de Brinkhoeve*

Met het aankopen en het beëindigen van de erfpachtconstructie heeft de gemeente als vastgoedeigenaar de handen vrij om uitvoering te geven aan de uitkomsten van het onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor behoud van de Brinkhoeve.

2.1 Oprichting Vereniging van Eigenaren

Bij het vestigen van de erfpacht in 1999 had direct een Vereniging van Eigenaren (VvE) moeten worden opgericht. Dit is echter nooit gebeurd en dit is nu aan het licht gekomen. De oprichting van een VvE kost opnieuw tijd en geld, het beheer en de administratie van de VvE kosten eveneens geld. Met het beëindigen van de erfpachtconstructie is de noodzaak tot oprichting van een VvE niet meer aanwezig.

3.1 Investeringskrediet opnemen in P&C product

In de bestaande P&C producten is nog geen rekening gehouden met het benodigde investeringskrediet. Het benodigde investeringskrediet zal in de tweede tussenrapportage van 2024 worden opgenomen.

4.1 Afwijken Nota activabeleid

Volgens de Nota activabeleid worden investeringen op vastgoed in 40 jaar afgeschreven. Behoudens eerder gedane investeringen wordt er niet meer afgeschreven op de Brinkhoeve, het pand is de leeftijd van 40 jaar immers voorbij. Het object dat nu verworven wordt is onlosmakelijk verbonden met de rest van de Brinkhoeve. Het is daarom onrealistisch om voor deze investering alsnog een afschrijvingstermijn van 40 jaar te hanteren. Voorgesteld wordt daarom om af te wijken van de Nota activabeleid en een afschrijvingstermijn te hanteren van 10 jaar. Deze 10 jaar komt overeen met de afschrijvingstermijn die nog resteert op de gedane investeringen.

Overleg gevoerd met

- beleidsadviseur vastgoed
- beleidsadviseur duurzaamheid
- adviseur financiën
- regisseur vastgoed

Kanttekeningen

1.1 Koop breekt geen huur

De erfpachter verhuurt het vastgoedobject momenteel. Met de overname van het vastgoedobject door de gemeente en de beëindiging van de erfpachtconstructie blijft de huurovereenkomst nog steeds bestaan, immers koop breekt geen huur. De huurovereenkomst is aan de gemeente overlegd. Er zijn geen bijzonderheden in de huurovereenkomst aangetroffen. Aan de huurder is de toezegging gedaan dat deze nog minimaal vijf jaar de huidige ruimte kan blijven huren.

1.2 Belemmeringen van publiekrechtelijke aard

Hoewel gesteld dat de gemeente na aankoop als eigenaar van het vastgoed over de toekomst van de Brinkhoeve kan beslissen, is dit uiteraard niet zonder meer het geval. Naast de bestaande huurovereenkomst kunnen er eveneens publiekrechtelijke belemmeringen van toepassing zijn. Denk bij het verlenen van een omgevingsvergunning aan de mogelijkheid van bezwaar en/of beroep of de planologische regelgeving (bestemmingsplannen, omgevingsplannen).

1.3 Risico op verwerving door derde partij.

Verwerving door een derde partij kan de toekomstplannen van de Brinkhoeve beperken. Dit risico wil het college voorkomen door het object te verwerven.

1.4 Onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor behoud van de Brinkhoeve

De uitkomst van het onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor behoud van de Brinkhoeve is nog niet bekend, alle opties liggen nog open. Mogelijk ontstaat er onrust onder de Poortugaalse samenleving wanneer deze besluitvorming openbaar wordt.

Uitvoering/vervolgstappen

Wanneer het benodigde investeringskrediet beschikbaar wordt gesteld zal er een afspraak worden gemaakt met de notaris. De gemeente mag als koper een notaris kiezen omdat, zoals gebruikelijk bij vastgoedtransacties, de kosten die met de overdracht gepaard gaan voor rekening van de koper komen. Naast de afronding van de aankoop van het vastgoedobject zal de notaris de opdracht krijgen om de erfpacht door te halen en op deze manier definitief beëindigd te houden.

Financiën

Met de aankoop van het vastgoedobject Irenestraat 2B is een bedrag gemoeid van € 225.000,-. Dit bedrag is gelijk aan de taxatie van een onafhankelijk register taxateur en voldoet aan de daaraan gestelde (wettelijke) eisen. De zogenaamde kosten koper komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten omvatten de overdrachtsbelasting (10,4% van de aankoopsom) en de notariële kosten voor overdracht en levering. Totaal zal met de aankoop ongeveer eenmalig een bedrag van € 255.000,- benodigd zijn. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Koopsom	€ 225.000,-
Overdrachtsbelasting (10,4%)	€ 23.400,-
Capaciteit begeleiding verwerving, notariskosten (levering en doorhalen erfpacht) overige kosten	€ 6.000,-
Totaal	€ 254.400,-

Voor de aankoop wordt gevraagd een investeringskrediet van € 255.000,- beschikbaar te stellen en daarnaast af te wijken van de Nota activabeleid 2021 en een afschrijvingstermijn van 10 jaar te hanteren. Dat resulteert in een jaarlijkse afschrijvingslast van € 25.500,-. Daarbij komt ook rentebedrag van € 8.211,- gebaseerd op een rentepercentage van 3,22% op langlopende leningen bij de BNG Bank.

De huurovereenkomst kent een verschuldigde huursom van maandelijks € 2.085,05 dus jaarlijks € 25.020,60. Dit is onvoldoende om de kapitaallasten en inkomstenderving van de erfpacht volledig mee te dekken. Er resteert per saldo € 10.145,40 dat in de exploitatie opgevangen moet worden, zie onderstaande tabel.

Gevolgen voor exploitatie:

Afschrijvingslast	€ 25.500,-
Rente (3,22% BNG)	€ 8.211,-
Inkomstenderving erfpacht	€ 1.455,-
Huurinkomsten huidige huurder	€ -25.020,60
Verschil	€ 10.145,40

Inclusiviteitstoets

- n.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming zal de erfpachter geïnformeerd worden dat de aankoop onder de gestelde voorwaarden doorgang kan vinden. Met de huidige huurder zal een afspraak worden gemaakt wanneer de aankoop en notariële levering heeft plaatsgevonden. De gemeente treedt als rechtsopvolger in de plaats van de erfpachter en zal andere afspraken maken met huurder om dit verder vorm te geven. Met de exploitant en beheerder van de Brinkhoeve zal eveneens een afspraak worden ingepland om haar over de voorliggende onderzoeken te informeren.

Bijlagen

1. taxatierapport_GeredigeerdKL.pdf
2. Koopovereenkomst

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Strategische verwerving Irenestraat 2B Poortugaal en beëindigen huidige erfpachtconstructie		Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 2 juli 2024,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de strategische verwerving van het vastgoedobject gelegen aan de Irenestraat 2B te Poortugaal conform het opgemaakte taxatierapport (bijlage 1) en koopovereenkomst (bijlage 2)
 2. In te stemmen met het beëindigen en doorhalen van de bestaande erfpacht in de openbare registers
 3. Hiervoor een investeringskrediet van € 255.000,- beschikbaar te stellen, en de kapitaalslasten (afschrijving en rente) van 11.166,- verwerken in het eerstvolgende P&C product.
 4. In te stemmen met het hanteren van een afschrijvingstermijn van 10 jaar afwijkend op de Nota activabeleid 2021.
-