

Vraag naar aanleiding van het voorstel Strategische verwerving Irenestraat 2b te Poortugaal

In de commissievergadering van 16 september jl. is het voorstel behandeld dat gaat over de strategische verwerving van de Irenestraat 2b te Poortugaal. Het voorstel is behandeld in de raadscommissie Beraad en Advies en tijdens deze behandeling zijn er een aantal vragen gesteld over de voorgestelde verwerving. Bij de griffie zijn de volgende vragen binnengekomen van de fractie EVA.

■ De fractie EVA heeft de volgende vragen gesteld:

Is in overleg met de verkoper af te stemmen, dat aankoop pas kan plaatsvinden na resultaat van het onderzoek maatschappelijk vastgoed?

Verkoper heeft het object begin dit jaar aangeboden bij de gemeente. De gemeente heeft aangegeven voor deze aankoop verschillende besluitvormingsprocedures te moeten doorlopen. De uiteindelijk benodigde besluitvorming kon hoogstens 30 september 2024 plaatsvinden en een eventuele juridische levering pas na deze datum. Hoewel verkoper graag snel tot verkoop wenste over te gaan is verkoper met enige tegenzin akkoord gegaan met deze doorlooptijd. Het nog verder uitstellen van een beslissing zal waarschijnlijk zorgen voor het intrekken van het aanbod en het verkopen aan een derde.

Kan de wethouder aangeven dat de mogelijke aankoop geen invloed heeft op de uitwerking van het onderzoek maatschappelijk vastgoed?

Het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed wordt niet beïnvloed door de aankoop van Irenestraat 2b. Het geeft wel de mogelijkheid om elke uitkomst van het onderzoek, hetzij instandhouding, renovatie en verduurzaming of herontwikkeling daadwerkelijk, en zonder tussenkomst van andere eigenaren, te kunnen uitvoeren.

Wanneer de gemeente niet overgaat tot aankoop moet de gemeente de erfpacht respecteren tot de afloop in 2044 en dient het pand verduurzaamd te worden in combinatie met groot onderhoud.

Is in de business case / bepaling van de koopprijs rekening gehouden met het feit dat in dezen het recht op erfpacht (met sloopverplichting) wordt verkocht en niet een gebouw in volle eigendom wordt verkocht? Iets wat voor een derde partij, anders dan de gemeente, weinig interessant is.

Onder categorie D JURIDISCH van het taxatierapport leest u wat de juridische status van het getaxeerde object is. Hier is rekening mee gehouden bij de waarde bepaling.

Is in de business case / bepaling van de koopprijs rekening gehouden met kosten voor achterstallig onderhoud? In het taxatierapport staat hier niets ingevuld.

Onder categorie F OBJECT wordt in het taxatierapport aangegeven dat de staat van onderhoud, binnen en buiten “redelijk” is. Alles wat in het taxatierapport is opgenomen is meegenomen in de waardebepaling van Irenestraat 2b. Er is dus rekening gehouden met de staat van onderhoud bij het taxeren van de waarde.

Is in de business case / bepaling van de koopprijs rekening gehouden met kosten voor het verduurzamen van energielabel G naar energielabel C? In het taxatierapport staat niets ingevuld.

Onder categorie I DUURZAAMHEID wordt in het taxatierapport ingegaan op de te nemen verduurzamingsmaatregelen en de kosten hiervan en het te behalen energielabel (B). Alles wat in het taxatierapport is opgenomen is meegenomen in de waardebepaling van Irenestraat 2b. Hiermee is rekening gehouden bij het taxeren van de waarde.

Is in de business case / bepaling van de koopprijs rekening gehouden met kosten voor sloopverplichting in 2044?

Onder categorie D JURIDISCH van het taxatierapport leest u wat de juridische status van het getaxeerde object is. Hier is inderdaad rekening mee gehouden.

Is in de business case / bepaling van de koopprijs rekening gehouden met het feit dat het 'object' in 2044 waarde nul heeft en de investering dus volledig afgeschreven moet zijn?

Wanneer een object boekhoud-technisch is afgeschreven tot waarde nul, betekent dit niet dat het pand geen waarde in het economisch verkeer meer vertegenwoordigd. Het pand dateert uit 1970 en is dus volledig afgeschreven. Er rust geen boekwaarde meer op het pand. Dit betekent niet dat het pand geen waarde meer vertegenwoordigd in het economisch verkeer. Die waarde voor de verwerving van de Irenestraat 2b is door een onafhankelijk en gecertificeerd taxateur vastgesteld.

Waarom spreekt u van strategische verwerving van maatschappelijk vastgoed? U geeft nl. aan dat u nog geen plan heeft voor de locatie.

Er sprake is van een strategische verwerving om op een later moment, wanneer het onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed is afgerond, in eigen regie een keuze te kunnen maken voor de toekomst van de Brinkhoeve, zonder inmenging van andere eigenaren.

In het scenario van herontwikkeling kunnen de kosten van groot onderhoud en verduurzaming bespaard blijven en kunnen deze middelen worden aangewend voor nieuwbouw (waarbij direct een hoger energielabel wordt behaald door gasloos en energieneutraal te bouwen). Het te verwerven object, Irenestraat 2b maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het gehele pand.

Is hier niet sprake van het strategisch naar voren halen van het recht op beschikking van de grond (die al in uw bezit is)? Ipv strategische verwerving van vastgoed? En als dit het geval is, is de aankoopprijs dan niet te hoog? Indien nee, waarom bent u van mening dat het aankoopbedrag niet te hoog is.

Met het verwerven van Irenestraat 2b hebben we inderdaad eerder de grond weer tot onze beschikking en wordt de erfpacht eerder beëindigd dan in 2044. Dit heeft als voordeel dat de gemeente eerder dan 2044 een keuze kan maken over de toekomst van de Brinkhoeve en verstandig om kan gaan met het onderhoudsbudget. Groot onderhoud uitvoeren bij een object wat korte tijd later wellicht gerenoveerd of herontwikkeld wordt is zonde. Dat geldt ook voor het verduurzamen van het object en de kosten die dat met zich meebrengt.

Onderstaande vraag is separaat per mail ontvangen:

Gemeentes betalen geen overdrachtsbelasting, zie artikel 15.1.c WBR. Hoe zit dit?

Abusievelijk is de overdrachtsbelasting opgenomen in het voorstel.

Normaliter dient er bij een overdracht van onroerend goed overdrachtsbelasting betaald te worden. Het klopt dat gemeenten ingevolge artikel 15.1.c. Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Bij notariële overdracht zal het gereserveerde deel overdrachtsbelasting (10,4%) van het budget niet worden besteed waarna dit bij afronding van dit dossier zal terugvloeien in de gemeentelijke financiën.