

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

In Beraad en Advies van 16 september jl. is het voorstel behandeld dat gaat over de strategische verwerving van de Irenestraat 2b te Poortugaal. Tijdens deze behandeling is er door de fractie Stem Lokaal een vraag gesteld over de afschrijvingstermijn in relatie tot de waarde van het pand. Hieronder wordt deze vraag beantwoord. Naar aanleiding van de vergadering willen we de redenen om te komen tot dit voorstel nogmaals verduidelijken. Ook hier gaan we kort op in.

■ Vraag fractie Stem Lokaal:

Waarom betalen we zoveel geld voor iets wat afgeschreven is?

Antwoord:

Op het pand de Brinkhoeve, Irenestraat 2a, wordt niet meer afgeschreven. 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 vertegenwoordigt in het economisch verkeer. Die waarde voor de verwerving van de Irenestraat 2b is door een onafhankelijk en deskundig taxateur vastgesteld.

Reden om de gemeenteraad het voorstel tot aankoop voor te leggen.

De Brinkhoeve vervult een belangrijke maatschappelijke functie. Het pand heeft onderhoud nodig en is momenteel niet energiezuinig. Dit gaat de gemeente veel geld kosten. Gezien de waarde van het pand is het de vraag of deze investering wel logisch is, of dat het verstandiger is om te kiezen voor herontwikkeling.

De unieke kans is dus gelegen in de combinatie van verschillende factoren: de erfpacht loopt nog tot 2044. Deze aankoop is bedoeld om ervoor te zorgen dat de gemeente zonder juridische en praktische belemmeringen in de toekomst besluiten kan nemen. Bij 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.

Voordeel beëindigen van de erfpacht constructie.

De huidige erfpachter heeft de wens te kennen gegeven om de erfpacht te beëindigen. Deze wens past in de strategie van het college om de regie tot herontwikkeling van deze locatie in eigen handen te krijgen/houden. Immers als de erfpacht niet wordt beëindigd en de gemeente het pand niet verworft loopt de gemeente het risico dat een andere koper zich aandient en de gemeente toestemming moet verlenen voor de overdracht.

Afwijken gebruikelijke afschrijvingstermijn

De Brinkhoeve is zoals blijkt uit het antwoord op de vraag van de fractie Stem Lokaal volledig afgeschreven. Het is daarom volstrekt logisch om de investering voor de aankoop van het pand niet over 40 jaar af te schrijven (conform geldend activabeleid van de gemeente) maar aansluiting te zoeken bij de afschrijvingstermijnen van eerdere investeringen in de Brinkhoeve, dus 10 jaar. Ook dit past in de strategie van de gemeente om binnen afzienbare termijn in samenwerking met de gemeenteraad op deze locatie iets te realiseren wat van grote meerwaarde is binnen Albrandswaard.