

Aanleiding

De Sint Norbertus Parochie heeft besloten de voormalige Goede Herder-kerk (huidige Broedplaats), gelegen in de wijk Langdonk, Lindenburg 84-86 te verkopen. In het betreffende pand is WijZijn gevestigd die zorgt voor de noodzakelijke ontmoeting en sociale verbinding in de wijk Langdonk. Bij verkoop van het betreffende pand zal de overeenkomst worden opgezegd met WijZijn en een alternatief voor WijZijn in de wijk Langdonk is niet aanwezig.

Het pand is strategisch gelegen op de overgang tussen het winkelcentrum en het groene hart van de wijk. Samen met het pand van TWB is het nu een harde grens tussen het winkelcentrum en het groen hart. Door deze strategische positie biedt het pand in de toekomst perspectief op herontwikkeling van het totale centrumgebied in de wijk Langdonk. Deze zomer wordt een begin gemaakt met de ontwikkeling van een visie voor het hart van de wijk, waarbij de gemeente samen met stakeholders gaat werken aan een toekomstbestendige invulling van het centrale hart van de wijk met inpassing van maatschappelijke voorzieningen en woningbouw voor diverse doelgroepen.

Gelet op het belang van de aanwezigheid van WijZijn in Langdonk en de strategische positie van het pand bij een toekomstbestendige herontwikkeling van het totale centrumgebied heeft het college besloten tot aankoop van het pand over te gaan en de raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 360.000 voor de aankoop van de Goede Herder.

Voorgesteld wordt dan ook om een krediet te voteren van € 360.000,-- voor de aankoop van Lindenburg 84-86.

Omdat het openbaar maken van het taxatierapport de onderhandelingspositie kan beïnvloeden, heeft het college geheimhouding op het taxatierapport opgelegd. Indien de gemeenteraad het niet eens is met de geheimhouding, kan het besluit worden genomen de geheimhouding op te heffen.

Beoogd effect

1. Verkrijgen van budget om de Goede Herder, Lindenburg 84-86, aan te kopen
2. Het blijvend in de wijk Langdonk kunnen huisvesten van WijZijn
3. Verkrijgen van een strategische positie bij toekomstige herontwikkelingen van het totale centrumgebied in de wijk Langdonk
4. Het niet opheffen van de geheimhouding van de onderliggende taxatie

Argumenten

1.1 Er is € 360.000 nodig voor de aankoop van Lindenburg 84-86

Er is uitvoerig onderhandeld met de eigenaar van Lindenburg 84-86 om dit pand te verwerven. De eigenaar is bereid gebleken om het pand voor € 350.000 aan de gemeente te verkopen. Naast het aankoopbedrag moeten er ook aankoopkosten worden gemaakt, welke zijn begroot op € 10.000,00.

1.2 Uitvoeren van de subsidieregeling Broedplaats

Op dit moment is WijZijn gehuisvest in het aan te kopen pand Lindenburg 84-86. WijZijn geeft uitvoering aan de subsidieregeling Broedplaats uit. Het is een organisatie voor

maatschappelijk welzijn. De organisatie voorkomt dat mensen buiten de boot vallen door kwetsbaarheid op tijd te signaleren. WijZijn ondersteunt mensen om (weer) zelfredzaam te worden en stimuleert mensen om zich in te zetten voor elkaar en voor de gemeenschap. Deze organisatie zorgt in de wijk Langdonk voor de noodzakelijke ontmoeting en sociale verbinding. De voormalige kerk is inmiddels een kloppend hart in de wijk geworden waar bewoners van Langdonk elkaar ontmoeten en activiteiten worden georganiseerd. Vooral voor jongeren hebben in en rondom het gebouw een eigen plek gekregen. Het is noodzakelijk dat WijZijn gevestigd blijft in de wijk Langdonk. Er is vooralsnog geen alternatief in de wijk wanneer WijZijn niet gehuisvest kan blijven in Lindenburg 84-86.

1.3 Ontwikkelingen Langdonk

Deze zomer wordt een begin gemaakt met de ontwikkeling van een visie voor het hart van de wijk Langdonk. Het goed om ook als gemeente een strategische grondpositie te hebben in dit gebied, om meer regie te kunnen voeren bij die toekomstige ontwikkelingen in het totale centrumgebied van Langdonk. De voormalige kerk ligt op een strategische positie.

1.4 Lasten dekken

De argumentatie voor het beslispunt waarin is bepaald op welke manier de lasten worden gedekt die samenhangen met de aankoop van de Lindenburg 84-86 staat opgenomen onder het kopje Financiën. De administratieve verwerving van het gevoteerde krediet, is verwerkt in de begrotingswijziging.

2.1 Waarborgen goede onderhandelingspositie

Wanneer een taxatie openbaar wordt gemaakt, krijgt een ieder inzicht in de wijze van bepalen van de onderhandelingsruimte bij de verkoop van gronden en vastgoed, waardoor er een minder gunstig resultaat wordt behaald voor de gemeente.

Financiën

De totale verwervingskosten bedragen € 360.000,-- en worden gedekt uit het Budget Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (438.090 / 618.400). Vanuit dit budget worden de totale verwervingskosten gestort in de BR kapitaallasten. Jaarlijks vindt ten laste van deze BR een onttrekking ter hoogte van de kapitaallasten plaats. De waarde van de ondergrond is bepaald op € 89.875,-- ($719\text{m}^2 * € 125,--/\text{m}^2$). Derhalve resteert als waarde voor het pand een bedrag van € 270.125,-- en zal afgeschreven worden in 25 jaar. De afschrijvingslasten bedragen per jaar € 10.805,--.

Momenteel wordt het pand verhuurd waarbij het huurcontract door blijft lopen. De huuropbrengst bedraagt momenteel € 2.184,40 per maand. De verwachting is dat het pand vanaf september in bezit is van de gemeente. Dat betekent voor 2023 een huuropbrengst van € 8.737,60. Voor 2024 en verder wordt een huuropbrengst (excl indexering) geraamd van € 26.213,-- per jaar.

De exploitatielasten van het pand zijn momenteel nog niet bekend. Derhalve worden deze kosten gelijkgesteld aan de huuropbrengsten.

Recapitulatie:

	2023	2024	2025
Afschrijvingslast	10.805	10.805	10.805
Onttrekking BR Kapitaallasten	-10.805	-10.805	-10.805
Exploitatielast pand	8.738	26.213	26.213
Huuropbrengst	-/- 8.738	-/- 26.213	-/- 26.213
Saldo	0	0	0

Kanttekeningen/risico's

De gemeente koopt het pand aan conform de taxatiewaarde. Wellicht dat bij toekomstige ontwikkelingen tot sloop van het pand wordt overgegaan. Hierdoor zal de dan geldende boekwaarde afgeboekt moeten worden. De middelen daarvoor zijn op dat moment beschikbaar binnen de BR kapitaallasten.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad heeft besloten zal de eigenaar van Lindenburg 84-86 in kennis worden gesteld.

Bijlagen

1. Taxatierapport Lindenburg 84-86
2. Begrotingswijziging
3. Koopovereenkomst Lindenburg 84-86