

Aanleiding

In 2020 is het onderzoek voorzien naar de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. In dat kader is het duurzaamheidsplan gemeentelijk vastgoed opgemaakt. Voor het pand Kloosterstraat 19b Wouw (in gebruik als buurthuis) is een analyse gemaakt van de te nemen duurzaamheidsmaatregelen welke neerkomen op een investering van € 1,9 miljoen inclusief nog te verrichten onderhoud. Er is geen besluit genomen deze investering ook daadwerkelijk uit te voeren.

In de nabijheid van het huidige buurthuis, is een pand te koop (Kloosterstraat 21, huidige kantoor Univé). Gelet op de hoge investeringen die het verduurzamen van de Kloosterstraat 19b met zich meebrengt, is gekeken of de Kloosterstraat 21 geschikt is als buurthuis en welke investeringen er gedaan zouden moeten worden om het pand als buurthuis geschikt te maken. Mede op basis van de wensenlijst van het buurthuis gaat het om een investering van in totaal € 1.330.000 (exclusief de kosten van het verduurzamen van Kloosterstraat 21). Met het verhuizen van het buurthuis komt de locatie Kloosterstraat 19 b vrij welke ingevuld kan worden met een programma welke een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van Wouw. Dit programma zou een netto-opbrengst moeten op kunnen leveren van € 364.000.

Gelet op het feit dat:

- het investeringsbedrag aankoop en verbouw/verduurzamen Kloosterstraat 21 lager is dan het investeringsbedrag voor het opknappen en verduurzamen Kloosterstraat 19b (ongeveer € 200.000);
- met het verplaatsen van het buurthuis naar de Kloosterstraat 21 een herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt op de vrijkomende locatie (19b);

wordt voorgesteld de Kloosterstraat 21 aan te kopen en te verbouwen en daartoe een krediet te voteren van € 1.330.000.

Omdat het openbaar maken van de onderliggende taxatie en de kostenraming de onderhandelingspositie kan beïnvloeden, wordt tevens voorgesteld de door het college opgelegde geheimhouding op de betreffende stukken te bekrachtigen.

Beoogd effect

1. De verkrijging van de eigendom van Kloosterstraat 21
2. Huisvesten van het buurthuis in een duurzaam pand
3. Investeren in de leefbaarheid van Wouw
4. Het niet openbaar maken van de onderliggende taxatie en de kostenraming

Argumenten

1.1 Er is € 1.330.000 nodig voor de huisvesting van buurthuis

Er is uitvoerig onderhandeld met de eigenaar van Kloosterstraat 21 om dit pand te verwerven. De eigenaar is uiteindelijk bereid gebleken om het pand voor € 925.000 aan de gemeente te verkopen. Naast het aankoopbedrag moeten er ook aankoopkosten worden gemaakt, welke worden begroot op € 5.000,00. De kosten om Kloosterstraat 21 geschikt te maken als buurthuis bedragen op basis van de wensenlijst van Stichting Geerhoek ongeveer € 400.000.

2.1 Investering aankoop is lager dan verbouw

De verwachte investeringen bij aankoop, verbouw en verduurzamen zullen ongeveer € 200.000 lager liggen dan bij verbouw huidig buurthuis.

2.2 Kloosterstraat 19 b is afgeschreven

De Kloosterstraat 19 b is bijna afgeschreven. De huidige staat van het pand rechtvaardigt niet een investering van € 1,9 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen. Door Stichting Geerhoek te huisvesten in Kloosterstraat 21 beschikt de Stichting over een duurzaam pand, hetgeen een vermindering betekent aan energielasten maar ook aan onderhoudslasten. Het pand verkeert in een betere bouwkundige staat en is flexibel in te delen.

2.3 Herontwikkeling Kloosterstraat 19 b

Door de aankoop van Kloosterstraat 21 en de huisvesting van Stichting Geerhoek in dit pand, komt het pand Kloosterstraat 19 b vrij. Gelet op de huidige nieuwbouw van het kindcentrum De Stappen, in combinatie met een voorziening van het buurthuis, kan dit een pand zijn om te her-ontwikkelen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid van Wouw verder te versterken.

2.4 Buurthuis meer zichtbaar

Wanneer het buurthuis is gevestigd aan de Kloosterstraat 21 is het meer zichtbaar vanaf de weg, terwijl de huidige locatie meer verscholen ligt.

2.5 Betere parkeergelegenheid

Kloosterstraat 21 is een groter terrein met circa 40 parkeerplaatsen zodat tekort parkeerplaatsen Geerhoek opgelost wordt.

3. 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. Dit geldt ook voor de kostenraming verbouw Kloosterstraat 21 nu er nog een aanbesteding voor de werkzaamheden dient plaats te vinden.

4. Lasten dekken

De argumentatie voor het beslispunt waarin is bepaald op welke manier de lasten worden gedekt die samenhangen met de aankoop en de verbouw van de Kloosterstraat 21 staat opgenomen onder het kopje Financiën.

Kanttelingen/risico's

1. Gemeentelijk vastgoedbeleid en beleid buurthuizen

In de Kaders vastgoed wordt aangegeven dat investeringen in gemeentelijk vastgoed moeten worden terugverdiend binnen het vigerende activabeleid. Het verduurzamen van de Kloosterstraat 19 b past daar niet in. Tot op heden is er voor gekozen dat Stichting Geerhoek wordt gehuisvest in gemeentelijk vastgoed. Kloosterstraat 19b behoort dan

ook op basis van de analyse gemeentelijk vastgoed tot de kernportefeuille. De aankoop past dus binnen het vigerende vastgoedbeleid. Het voornemen bestaat te komen tot een nieuw beleid op het gebied van buurthuizen. De aankoop van de Kloosterstraat 21 staat dit beleid niet in de weg. Mocht namelijk het nieuwe beleid van invloed zijn op de ruimtevraag van buurthuizen dan kunnen eventueel vrijkomende m2 benut worden voor andere functies.

2. Investerings om Kloosterstraat 21 geschikt te maken als buurthuis

Stichting De Geerhoek staat zeer positief tegenover een verhuizing naar de Kloosterstraat 21. Welke aanpassingen van de Kloosterstraat 21 noodzakelijk zijn om inhoud te kunnen geven aan de buurthuisfunctie en welke aanpassingen voor rekening van de gemeente en welke voor rekening van de Stichting komen, zal nog afgestemd worden met Stichting Geerhoek. Het gevoteerde krediet is voldoende om de aanpassingen te kunnen uitvoeren.

3. Het voor-calculatorisch risico van de gemeente van de gemeente is minimaal.

Blijkens het uitgebrachte taxatierapport vertegenwoordigt het pand een waarde van € 925.000,00. Bij een eventuele verkoop zal het pand dus voldoende opbrengen om het aankoopbedrag terug te verdienen.

Financiën

4. Lasten dekken

De jaarlijkse lasten die verbonden zijn met de aankoop en verbouw van dit pand bestaan uit rente en afschrijving. Daarnaast zijn er eenmalige kosten in de vorm van aankoopkosten.

De aankoop en verbouwing vragen een investering van in totaal € 1.330.000. De verwachte opbrengst van de Kloosterstraat 19b bedraagt € 364.000.

De kapitaallasten daarvan bedragen, bij een afschrijvingstermijn van 19 jaar (*) en een rente van 1,5%, € 67.300, waarbij over de waarde van de grond (€ 430.000) niet wordt afgeschreven maar wel rente wordt berekend.

-(*) Omdat het pand 6 jaar geleden is gerenoveerd wordt uitgegaan van een resterende levensduur van 19 jaar; 25 jaar is de termijn waarop normaal een renovatie wordt afgeschreven.

Daarnaast gaan we voor het nieuwe pand voorlopig uit van dezelfde exploitatiegegevens als voor het bestaande pand. Deze exploitatie kent een tekort van € 18.000 op jaarbasis.

De dekking van de lasten (€ 67.300) is als volgt:

1. Verhuur van kantoorruimte aan huidige eigenaar € 18.000
2. Inzet van de in de bestemmingsreserve kapitaallasten te storten opbrengst van de verkoop van grond perceel Geerhoek conform opgave taxateur, minimaal € 364.000

(inclusief bouwrijp maken perceel voor € 90.000). Deze opbrengst kan gedurende 19 jaar worden ingezet voor de dekking van de afschrijvingslasten. Op jaarbasis geeft dit een dekking van € 19.000

3. De rentelasten (€ 19.950) worden ten laste van de post “treasury” gebracht.
4. De resterende € 10.350 wordt bijgedragen vanuit programma 5 6630001/434331 Sociaal cultureel werk.

Communicatie

Informereren belanghebbenden en omwonenden
Persbericht gekoppeld aan een persbijeenkomst

Bijlagen

1. **Taxatierapport**
2. **Begrotingswijziging**
3. **Kostenraming**