



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2024

**Datum
voorstel:** 21 mei 2024

Registratiekenmerk: Z.345642
Raadsvergadering van : 4 juli 2024
Vergadering Commissie van: 11 juni 2024
Portefeuillehouder: Henk Jan Molenaar
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Onderwerp / voorstel: Aankoop onroerend goed gelegen aan de Parklaan 6/8 en Parklaan 10 te Woudenberg

Aan de Raad.

Voorstel

Het college heeft een voorgenomen besluit genomen om het onroerend goed gelegen aan de Parklaan 6/8 en Parklaan 10 aan te kopen. In dat kader stelt het college voor:

1. Voor de aankoop van het onroerend goed gelegen aan de Parklaan 6/8 en Parklaan 10 een krediet beschikbaar te stellen van € 1.262.500. Dit bedrag wordt via afschrijvingen in de begroting verwerkt, conform de financiële paragraaf uit dit voorstel.
2. De eenmalige afschrijvingskosten ad. € 82.500 te dekken via aanwending van de algemene reserve;
3. De jaarlijkse exploitatiekosten te verrekenen met de huuropbrengst en deze verrekeningen te laten verlopen via de reserve grondbedrijf, waarbij een bedrag van € 90.550 wordt beklemd in de reserve om het mogelijke tekort in de komende vijf jaar op de exploitatiekosten wordt geborgd;
4. De geraamde inrichtings- en overdrachtskosten ad. € 30.000 te dekken via aanwending van de algemene reserve.

Inleiding

In de tweede helft van 2023 zijn de panden gelegen aan de Parklaan 6/8 en Parklaan 10 in de stille verkoop gezet. Deze panden liggen tegenover het gemeentehuis. Vervolgens is er met de makelaar van de objecten contact opgenomen. Dat heeft geleid tot een traject waar de gemeente Woudenberg exclusief kon onderhandelen met de eigenaren/makelaar. Het resultaat van die onderhandeling vindt u terug in dit raadsvoorstel.

De gemeente Woudenberg heeft een situationeel grondbeleid (vastgesteld in de gemeenteraad van 30 mei 2023), dit betekent dat wij per project kijken naar hoe wij om gaan met verwerven van gronden en panden. Daarbij zijn er bepaalde factoren ter input vastgesteld door de gemeenteraad die leidend zijn bij de keuze voor een bepaalde strategie. Dit gaat om het maatschappelijk belang van de ontwikkeling, de eigendomssituatie en bereidheid van de markt om een project te starten, de financiële impact en risico's voor de gemeente en de capaciteit van de gemeente.

Het grondbeleid richt zich vooral op verwerving op het moment dat er al een project in gedachten is, maar minder op strategische (grond)aankopen. Wel is opgenomen dat verwerving nodig kan zijn om een initiator te zijn voor een toekomstig gewenste ontwikkeling. In dit geval is de gemeente niet zelf actief op zoek gegaan naar deze verwerving. Maar gezien de ligging en potentie van beide objecten heeft de gemeente een intern overleg opgestart om een afweging te maken of wij deze panden wilden verwerven.

Het gaat om objecten die direct tegenover het gemeentehuis liggen. De gemeente Woudenberg zou graag controle houden over een eventuele ontwikkeling die op deze grond plaats vindt, de opstallen zijn immers deels afgeschreven. Het gaat om een beeldbepalende locatie in het dorp. De gemeente is eigendom van het naastgelegen parkeerterrein, wat een potentiële ontwikkeling mogelijk maakt. Het geeft daarnaast de gemeente de mogelijkheid om een aantal strategische voordelen te behalen. De argumenten en kanttekeningen vindt u in dit raadsvoorstel.

De prijs die overeengekomen is ligt net hoger dan de getaxeerde waarde. Inmiddels is de koopovereenkomst getekend, waarbij natuurlijk de ontbindende voorwaarde is toegevoegd dat de gemeenteraad akkoord moet gaan met de financiering van de aankoop. Indien de raad geen krediet beschikbaar stelt, zullen de panden niet worden aangekocht. Het college heeft een voorgenomen besluit vastgesteld tot aankoop, met dezelfde ontbindende voorwaarde als die in de koopovereenkomst staan.

Centrale vraag

Gaat de raad akkoord met de financiële verwerking om de twee objecten aan de Parklaan te verwerven?

Beoogd resultaat (wat)

Door de aankoop van deze objecten heeft de gemeente directe invloed op het gebied aangrenzend aan het gemeentehuis. Daarnaast zijn er een aantal strategische voordelen die de gemeente kan behalen bij de aankoop van deze panden.

Kader

Het kader voor verwerving van objecten is vastgelegd in de [nota grondbeleid](#) (vastgesteld in de gemeenteraad op 30 mei 2023). In het in de nota opgenomen stroomschema op pagina 51 is weergegeven wanneer de gemeente wel of juist niet tot aankoop over gaat. Onder de argumenten in dit voorstel zijn de stappen in het stroomschema opgenomen.

Argumenten

De gemeente Woudenberg heeft diverse argumenten om de panden te willen verwerven.

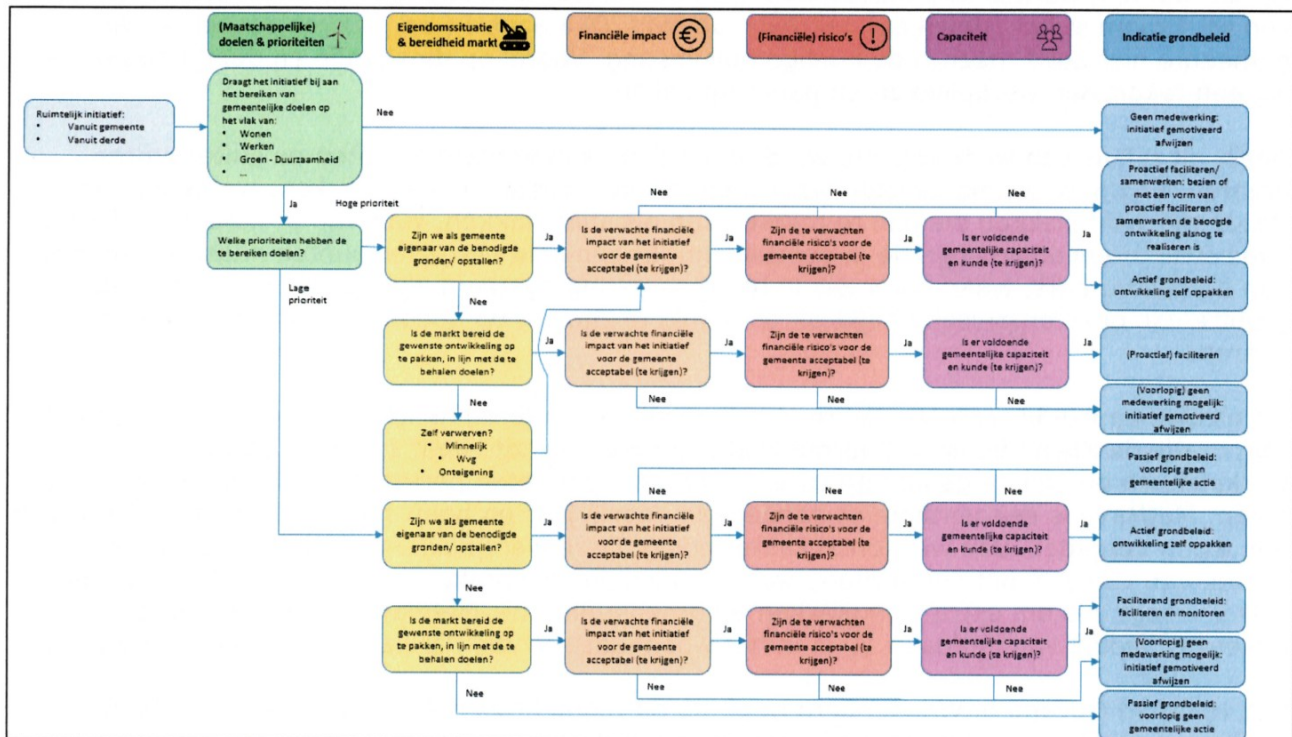
1. Nota grondbeleid

De [nota grondbeleid](#) die is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2023 gaat uit van situationeel grondbeleid. Dit geeft de gemeente de ruimte om, indien de situatie er om vraagt, panden te verwerven. De gemeente heeft voldoende strategische redenen om de objecten aan de Parklaan te verwerven, maar er zijn nog geen plannen in ontwikkeling voor de definitieve invulling van de locatie.

Het stroom schema in de nota grondbeleid is gevolgd voor de afweging:

- De verwerving zal bijdragen aan het behalen van gemeentelijke doelen

- De verwerving heeft een hoge prioriteit, de mogelijkheid dient zich immers alleen nu aan.
- De gemeente is op dit moment geen eigenaar, maar wij verwachten niet dat de markt enige ontwikkeling zal oppakken. Als de panden op de markt worden aangeboden zal er aan de situatie op de Parklaan niets wijzigen.
- De financiële impact en risico's zijn 'acceptabel te krijgen', zoals u hier in het voorstel ziet.
- De gemeentelijke capaciteit kan een issue zijn, de verschillende opties zijn gedurende het traject van aankoop wel bekeken, maar de mogelijkheden kunnen breder zijn. Daarnaast zal voor de uitwerking van een plan externe capaciteit moeten worden geworven. Het college wil dit financieren via de reserve Dorpsvoorziening of de reserve Grondbedrijf.



Figuur 1.1 Stroomschema nota grondbeleid

2. Invloed op gebied aangrenzend aan het gemeentehuis

Door deze strategische aankoop krijgt de gemeente invloed op de invulling van het gebied aangrenzend aan het gemeentehuis. Het gaat hier om een strategische, beeldbepalende locatie.

Dit betekent dat de gemeente een plan kan ontwikkelen hoe met deze ruimte wordt omgegaan. Dan kan men denken aan een klein woningbouwproject, eventueel met gebruik van de parkeerplaats in het openbaar gebied. Mogelijk kan er ook een oplossing worden gevonden voor ambtelijke huisvesting of juist voor de parkeerproblematiek die wij op drukke dagen rondom het gemeentehuis hebben. Er is nog geen vastomlijnd plan. In het uiterste geval kunnen de objecten weer in huidige staat worden verkocht als we als gemeente niet tot een definitief plan komen voor deze locatie.

3. De panden worden net boven taxatiewaarde gekocht

De panden worden gekocht net boven de taxatiewaarde. Eén van de twee panden vertegenwoordigd slechts een lage waarde; het is de gemeente vooral te doen om de verwerving van de gronden. De prijs op de vrije markt zou mogelijk hoger zijn geweest als de prijs die de gemeente er nu voor betaald. De eigenaren hechten aan één verkoop voor beide objecten.

4. NIDOS locatie

In het object aan de Parklaan 6/8 is op dit moment een opvang locatie van het NIDOS gevestigd. Door de panden te verwerven krijgt de gemeente als verhuurder directe invloed op de locatie. Het betekent ook dat een deel van de objecten al is verhuurd. Overigens zal ook de tandartspraktijk in 2025 nog huurder blijven van het pand aan de Parklaan 10. Deze huurinkomsten kunnen dan weer worden afgezet tegen de kosten die wij maken voor het onderhoud, afschrijving en energielasten van de panden.

5. Ambtelijke huisvesting

In het gemeentehuis zijn op dit moment 69 flexibele werkplekken. De gemeente heeft de afgelopen jaren ingezet op het aannemen van vast personeel en het afschalen van inhuur. Daarnaast is met het Oekraïne team een verdere (tijdelijk) uitbreiding van personeel ontstaan. Op dit moment werken 141 medewerkers bij de gemeente Woudenberg, ongeveer 20 daarvan zijn werkzaam in het (tijdelijke) vakteam Opvang. Qua aantal werkplekken passen we als gemeente niet goed meer in de huidige huisvesting. Vooral op dinsdagen en donderdagen zien wij een tekort aan werkplekken en parkeerplekken.

Naast dit tekort aan werkplekken, wordt een tekort aan vergaderruimten en stilleruimtes ervaren. Er zijn te weinig plekken waar medewerkers rustig kunnen werken; we hebben in totaal vier werkplekken die aan te merken zijn als stilteplekken, waarvan er meerdere dagen twee structureel door de griffie in gebruik zijn. Er zijn acht vergaderruimten naast de ruimten van de bestuurders, waarvan er zes in het reserveringssysteem zijn opgenomen, voor de grootte van onze organisatie blijkt dit te weinig te zijn om op goede wijze ons werk uit te voeren.

De nieuwe aanbieder van Jeugdzorg MetMaya wil een betere link hebben met de gemeente en Corporatie de Kleine Schans. Daarom is afgesproken dat zij vanaf 1 januari 2025 5 werkplekken binnen de gemeente zullen huren, deze moeten permanent tot hun beschikking staan. MetMaya is een verbintenis aangegaan voor 9 jaar en heeft naast deze werkplekken ook een eigen vergader- dan wel spreekkamer nodig. Deze werkplekken passen niet meer in de ruimte van CDKS in het cultuurhuis; waar nu eigenlijk al sprake is van een ruimtetekort (ook CDKS vraagt ons om extra werkplekken en groepsruimten). MetMaya kan eventueel op de bovenverdieping van Parklaan 10 of in het woongedeelte van Parklaan 6/8 gehuisvest worden.

Het vakteam Opvang in Woudenberg heeft op dit moment zo'n 20 medewerkers. De koks werken op locatie, maar de collega's die als locatiemanager, tolk, coördinatoren en leidinggevende functioneren hebben meermaals per week overleg. Er is geen locatie binnen het gemeentehuis waar zij goed gehuisvest zijn. In de tijdelijke situatie kunnen de objecten aan de Parklaan een oplossing bieden, ook omdat de hoop blijft dat het team Opvang slechts tijdelijk zal bestaan.

6. Potentiële huuropbrengsten

In 2025 zal vanwege de huisvesting van de tandartspraktijk, het NIDOS en MetMaya potentiële huuropbrengsten binnen komen voor de betreffende objecten. De gemeente gaat voor de jaren 2026-2029 uit van 75% van de huurwaarde die wij voorzien voor 2025. We zien dit als een voorzichtige raming. Als met die huurwaarde wordt gerekend is er vanaf 2026 een jaarlijks tekort van € 21.110. Aan de raad wordt voorgesteld de tekorten tot en met 2029 te beklemmen in de reserve grondbedrijf, waarbij het budget dus wordt gekoppeld aan de exploitatie van deze objecten. Dit betekent dat er geen structurele last in de begroting wordt opgenomen voor de aanschaf van deze panden.

Voor het college vindt het van belang dat de huidige bewoner van Parklaan 6/8 kan blijven wonen op deze locatie indien zij dat wenst. Daarover is het college in gesprek.

7. Afschrijving

De opstal aan de Parkweg 10 verkeert in een dusdanige staat dat directe afschrijving van deze waarde na aankoop noodzakelijk is. Het pand kan in een tijdelijke situatie gehandhaafd blijven

om de tandartspraktijk te huisvesten en eventueel op de bovenverdieping MetMaya of ruimtes voor de ambtelijke organisatie. Indien het pand in latere plannen behouden blijft, is een stevige investering nodig om het in een acceptabele staat te krijgen.

8. Inrichtings en overdrachtskosten

Om de panden in een tijdelijke situatie geschikt te maken voor MetMaya en andere ambtelijke medewerkers (team Opvang en de reguliere organisatie) wordt een bedrag van € 30.000 van de gemeenteraad verzocht. In dit bedrag zijn ook de overdrachtskosten meegenomen (notaris e.d.). Dit wordt ingeboekt op de Algemene Reserve.

Risico's en kanttekeningen

1. Staat van de opstallen

De opstal aan de Parklaan 10 wordt direct afgeschreven qua boekwaarde. Dat is niet voor niets; het pand verkeert in slechtere staat. De verwachting is dat het nog prima kan functioneren de komende jaren, maar er bestaat een risico dat wij daarvoor instandhoudingsonderhoud moeten plegen.

2. Verhuurwaarde

Voor de exploitatie voor de jaren 2026-2029 wordt gerekend met 75% van de huurwaarde die in 2025 wordt behaald. De verwachting is dat deze huurwaarde ruim zal worden gehaald. Als de huurwaarde niet wordt behaald, is het risico op een negatieve exploitatie aanwezig. We schatten dit risico in als klein. Er is nu rekening gehouden met een exploitatie van vijf jaar, met de verwachting dat binnen die termijn plannen worden gemaakt hoe om te gaan met de locatie.

3. Kosten voor planvorming

Het eerste deel van de gedachtevorming over plannen met de locatie kan binnen de huidige gemeentelijke organisatie plaatsvinden. Uitwerking van plannen zal kosten met zich meenemen. Op de korte termijn wordt een beroep gedaan op de reserve grondbedrijf, maar het college ziet potentie in de reserve dorpsvoorzieningen om kosten voor plannen af te dekken. Indien deze mogelijkheid niet voldoet, zal het college naar de raad komen met een verzoek om extra (incidentele) kosten.

4. Bestemmingsplan

De tijdelijke opties qua invulling die nu op tafel liggen, hebben een ontheffing van het bestemmingsplan nodig. Deze procedure moet nog worden doorlopen, dit kan pas na de aankoop.

5. Meerjarige verplichtingen

Het college is in de financiële stukken steeds helder dat zij geen meerjarige verplichtingen aan wil gaan die zwaar op de begroting drukken. Daarom is deze verplichting ook zo vastgelegd, dat er ruimte is gehouden in de reserve voor de komende jaren. Het heeft geen direct begrotingseffect. Dit besluit geeft de gemeente de tijd om na te denken wat de wens is met de panden zo dicht bij ons gemeentehuis.

Duurzaamheid en Inclusie

Niet van toepassing.

Maatschappelijke participatie

Niet van toepassing

Dit voorstel past binnen de begroting

	Voorstel	Begroot	Verschil	Gevolg budget	Naam Product
Uitgaven	€ 66.110		€ 66.110	extra uitgaven	Exploitatie Parklaan 6-10
inkomsten	€ 66.110		€ 66.110	extra inkomsten	Huur/res grondbedrijf
Totaal	€ 0	€ 0	€ 0	tekort op begroting	

- Bovengenoemde bedragen betreffen structurele uitgaven en inkomsten.
- Bovengenoemd totaal verschil wordt aan de raad bekend gemaakt via: bijgevoegd raadsvoorstel.
- De jaarlijkse exploitatiekosten van € 66.110 worden deels gedekt uit de huurinkomsten van beide panden en verder aangevuld met een storting vanuit de reserve grondbedrijf.

Toelichting:

Aankoopbedrag

Het aankoopbedrag van Parklaan 6-10 bedraagt € 1.262.500. Dit is € 82.500 boven de taxatie. Gezien de locatie tegenover het gemeentehuis en de directe beschikbaarheid vindt het college het acceptabel € 82.500 meer te betalen dan de getaxeerde waarde. Het college verzoekt de raad om dit krediet ter beschikking te stellen. Dit krediet drukt echter niet op het begrotingsresultaat. Het gaat hier om een verschuiving in de balans; de panden vertegenwoordigen immers een waarde.

Een deel van de aankoop betreft gronden waarover geen afschrijving hoeft plaats te vinden. De opstallen van Parklaan 6 en 8 worden in 20 jaar afgeschreven. De opstallen van Parklaan 10 ad. € 82.500 worden, gezien de staat van het gebouw, in 1 keer afgeschreven ten laste van de algemene reserve.

	Aankoop	Afschrijving	Afschr lasten jaarlijks	Afsch lasten eenmalig
<u>Parklaan 6</u>				
Grond	€ 97.800	Geen	€ 0	
Opstallen	€ 232.200	20 jaar	€ 11.610	
<u>Parklaan 8</u>				
Grond	€ 195.000	Geen	0	
Opstallen	€ 340.000	20 jaar	€ 17.000	
<u>Parklaan 10</u>				
Grond	€ 315.000	Geen	€ 0	
Opstallen	€ 82.500	1 jaar		€ 82.500
Totaal	€ 1.262.500		€ 28.610	€ 82.500

Exploitatie 2025 t/m 2029

De jaarlijkse exploitatielasten bedragen maximaal € 66.110. Dit bedrag kan deels worden gecompenseerd door (delen van) de panden te verhuren aan derden. Het resterend tekort wordt gedekt uit de reserve grondbedrijf. We gaan uit van een voorlopige exploitatie van vijf jaar; in die periode moeten plannen worden gemaakt voor de grond en objecten. Indien de gemeente geen plannen rond krijgt, kunnen de panden op de vrije markt worden doorverkocht.

De huuropbrengsten voor 2025 worden geraamd op € 24.000 voor de Parklaan 6/8 en € 36.000 voor de Parklaan 10.

Het college rekent er op dat in de jaren 2026-2029 75% van de huurbaten van 2025 kan worden behaald. Dat betekent in die jaren een negatief resultaat van € 21.110. Dit betekent

dat er in de vijf jaar, waar het college rekening mee houdt, er een negatieve exploitatie is van € 90.550, rekening houdend met de maximaal geraamde kosten.

Het college zal er alles aan doen om de exploitatiekosten zoveel mogelijk te verminderen via huurinkomsten van derden.

Exploitatielasten:	Parklaan 6-8	Parklaan 10	Totaal 2025	Totaal 2026	Totaal 2027	Totaal 2028	Totaal 2029
Lasten:							
Energie	€ 8.000	€ 7.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Schoonmaak	€ 4.000	€ 3.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000
Belastingen en heffingen	€ 1.400	€ 1.000	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400
WATERVERBRUIK	€ 300	€ 300	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Telefonie en internet	€ 1.500	€ 1.500	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Verzekeringen	€ 2.000	€ 1.500	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500
Onderhoud	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Overige	€ 1.000	€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Afschrijvingslast	€ 28.610	€ 0	€ 28.610	€ 28.610	€ 28.610	€ 28.610	€ 28.610
Subtotaal	€ 48.810	€ 17.300	€ 66.110	€ 66.110	€ 66.110	€ 66.110	€ 66.110
Baten:							
Huuropbrengsten Parklaan 6-8	-€ 24.000	€ 0	-€ 24.000	75% -€ 18.000	75% -€ 18.000	75% -€ 18.000	75% -€ 18.000
Huuropbrengsten Parklaan 10	€ 0	-€ 36.000	-€ 36.000	-€ 27.000	-€ 27.000	-€ 27.000	-€ 27.000
Subtotaal	-€ 24.000	-€ 36.000	-€ 60.000	-€ 45.000	-€ 45.000	-€ 45.000	-€ 45.000
Totale exploitatielasten	€ 24.810	-€ 18.700	€ 6.110	€ 21.110	€ 21.110	€ 21.110	€ 21.110

+ = exploitatietekort

Dekking reserve grondbedrijf

Het college stelt de gemeenteraad voor om de middelen voor de exploitatie ad. € 90.550 via de reserve grondbedrijf ter beschikking te stellen. Het college wil de middelen beklemmen in de reserve. Wat dus betekent dat ze niet worden uitgegeven, behalve aan dit doel.

Dekking exploitatietekort via reserve grondbedrijf:	
Jaar 2025	€ 6.110
Jaar 2026	€ 21.110
Jaar 2027	€ 21.110
Jaar 2028	€ 21.110
Jaar 2029	€ 21.110
Totaal	€ 90.550

Eenmalige kosten inrichting en overdracht beide panden

We verwachten voor de inrichting en overdracht van beide panden eenmalig een bedrag van in totaal € 30.000 nodig te hebben. Dit bedrag kan ten laste worden gebracht van de algemene reserve.

Aanpak/uitvoering

Na instemming van de gemeenteraad worden de panden op 31-12-24 of 2-1-25 aan de gemeente overgedragen.

Omdat de aankoop van vastgoed een collegebevoegdheid betreft, neemt de raad alleen een besluit over de middelen. Het college neemt het besluit tot aankoop.

Conclusie

Wij adviseren u om de middelen voor de aankoop van de panden aan de Parklaan 6/8 en Parklaan 10 omdat dit zowel op de korte als langer termijn mogelijkheden biedt voor de gemeente Woudenberg zowel als het gaat over een strategische aankoop.

Communicatie

In overleg met de communicatieadviseur wordt er over de aankoop pas na goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders alsmede de Raad gecommuniceerd. Hiervoor wordt een persbericht opgesteld.

Bijlage(n)

- Tekeningen en plattegronden
- Geheim: Taxatierapporten

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

D.C.G. Ruseler
Secretaris

M. Jansen-van Harten
burgemeester