Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: L184457
Datum raadsvergadering: 27 september 2018
Portefeuillehouder: H.A.W. van Beurden

Onderwerp: Overdracht pand Lisidunalaan 2 Fila Tekna

Voorstel
Het college stelt u voor:
1. geen wensen en bedenkingen te hebben met betrekking tot de overname van het pand Lisidunalaan 2 door de gemeente als gevolg van het beëindigen van het Recht van Opstal;
2. de financiële middelen voor de overname van het pand Lisidunalaan 2 ter hoogte van € 510.000 ter beschikking te stellen;
3. begrotingswijziging 2018-1031 vast te stellen.

Aanleiding
Stichting Humanitas Onroerende zaken (SHOZ), per 9 juni 1998 statutair de nieuwe naam van Stichting Beheer Onroerend Goed Humanitas, heeft aangegeven het Recht van Opstal met een looptijd van 20 jaar, volgens de overeenkomst tussen de gemeente en SHOZ d.d. 17-05-1998 en vastgelegd op 16-06-1998 in een Akte Vestiging Opstalrecht, niet te willen verlengen

Doel / Effect
Door de overdracht van het pand aan de gemeente en de betaling aan Humanitas van een volgens de Akte vooraf vastgestelde vergoeding € 499.148 (fl.1.100.000) wordt gevolg gegeven aan de in 1998 gemaakte afspraken.
Als volledig eigenaar kan de gemeente de kansen en mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel en het pand onderzoeken en tot uitvoering brengen.

Argumenten
1.1 De raad moet in de gelegenheid gesteld worden haar wensen en bedenkingen over de overdracht kenbaar te maken aan het college.

De overdracht is een privaatrechtelijke rechtshandeling, waarvoor het college op grond van artikel 160 Gemeentewet bevoegd is; afspraken over de overdracht zijn 20 jaar geleden al geregeld en vastgelegd.
In artikel 169 lid 4 Gemeentewet is echter bepaald dat het college deze bevoegdheid niet uitoefent “indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen”.

1.2 *Stichting Humanitas Onroerende Zaken heeft aangegeven het Recht van Opstal niet te willen verlengen.*

In 1998 is een tussen de gemeente Leusden en Stichting Beheer Onroerend Goed Humanitas / Stichting Humanitas Onroerende Zaken, een overeenkomst afgesloten tot het vestigen van een Recht van Opstal voor de bouw van een pand voor het huisvesten van kinderdagopvang aan de Lisidunalaan 2 (Fila Tekna).
Door SHOZ is destijds fl. 1.100.000 geïnvesteerd; de gemeente heeft fl.1.600.000 bijgedragen in de kosten.
Dit Recht van Opstal heeft een looptijd van 20 jaar tot medio 2018. SHOZ wenst dit Recht van Opstal niet te verlengen; de overeenkomst biedt hen deze mogelijkheid.

1.3 De gemeente wordt eigenaar van het pand en is verplicht een vastgestelde vergoeding te betalen aan SHOZ.

Door het vervallen van het Recht van Opstal wordt de gemeente eigenaar van het pand omdat het op grond van de gemeente staat (zgn. natrekking).
De overeenkomst biedt de mogelijkheid de looptijd van het Recht van Opstal te verlengen mits beide partijen daar mee instemmen. Een van beide partijen kan ook aangeven eenzijdig het Recht van Opstal niet te willen verlengen.
In de overeenkomst is vastgelegd dat na beëindiging van het Recht van Opstal het pand wordt overgedragen aan de gemeente en dat de gemeente aan SHOZ een vergoeding betaald van minimaal fl. 1.100.000 of een hoger bedrag indien de huidige marktwaarde hoger is dan de oorspronkelijke investeringskosten van fl. 2.700.000.
Door twee verschillende taxateurs (in opdracht van gemeente en in opdracht van SHOZ) is de huidige waarde bepaald; deze waarden liggen lager dan de oorspronkelijke fl. 2.700.000. Hierdoor bedraagt de vergoeding fl. 1.100.000 (€499.148).

2.1 Financiële consequenties.

Vanuit het budgetrecht dient de raad toestemming te verlenen voor het ter beschikking stellen van de financiële middelen. Vanuit de afspraken in de overeenkomst en de Akte ligt de gemeentelijke verplichting tot vergoeding van SHOZ echter vast.

De totale kosten voor de overdracht van het pand bedragen € 510.000 afgerond inclusief notaris- en kadastrale kosten. De uit de investering voortvloeiende kapitaallasten bedragen op basis van een resterende levensduur van 20 jaar € 25.500 per jaar. Voor investeringen > € 500.000 wordt een rente van 1% toegerekend als gevolg van een lager rendement vanuit beleggingen. Er wordt geen afzonderlijke projectfinanciering voor de aankoop aangetrokken. De kapitaallasten bedragen tot eind 2019 totaal € 34.900.

Tegenover deze lasten staan huurinkomsten van Humanitas tot eind 2019.

	2018	**2019**	**2020**	**totaal**
Huuropbrengst Fila Tekna per 01-10-2018	€ 14.562,00	**€ 53.395,00**	n.t.b.	**€ 67.957,00**
Vrijval begrotingspost inkomsten retributie	€ -1.817,00	**€ -10.900,00**	n.t.b.	**€ -12.717,00**
kapitaallasten (20 jaar; 1 % rente)	€ -4.300,00	€ -30.600,00	n.t.b.	**€ -34.900,00**
	€ 8.445,00	**€ 11.895,00**	**€ -**	**€ 20.340,00**

Kosten voor onderhoud en verzekeringen zijn voor rekening van de huurder (in overeenstemming met de lopende huurovereenkomst).

Het resterende positieve saldo van circa € 29.340 wordt in afwachting van nadere planvorming gereserveerd in de algemene reserve met aangewezen bestemming. Bij een mogelijke herontwikkeling van het terrein c.q. afstoten van het pand zal de dan nog

resterende boekwaarde (€ 475.100 per ultimo 2019) van het pand als kostenpost worden ingebracht. Daarover zal t.z.t. een separaat voorstel worden gedaan.

Bij de overname van het pand vanwege het beëindigen van het Recht van Opstal geldt voor de gemeente een vrijstelling van overdrachtsbelasting; ook is sprake van vrijstelling van btw.

3.1 Instemmen begrotingswijziging

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2018-1031. Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd vast te stellen.

Tegenargumenten / alternatieve scenario's
Niet van toepassing

Risico's
Niet van toepassing

Plan van aanpak/Tijdsplanning
- Bij het beschikbaar komen van de financiële middelen wordt per direct de overdracht geregeld bij de notaris (1 oktober 2018).
- Met Humanitas Kinderopvang worden afspraken gemaakt over de voortzetting van de huidige huurovereenkomst tot december 2019 en wordt in het voorjaar van 2019 de opties voor een kortlopende huurovereenkomst (tot oplevering IKC Berkelwijk) besproken.
- De behoefte naar huisvesting van maatschappelijke voorzieningen in het pand aan de Lisidunalaan 2 bij een kostendekkende huur wordt geïnventariseerd.
- Met stakeholders rondom het terrein en het pand aan Lisidunalaan 2 worden verkennende gesprekken gevoerd over mogelijk herontwikkeling.

Bijlagen
- Overeenkomst vestigen recht van opstal Lisidunalaan tussen Gemeente Leusden en Stichting Beheer Onroerend Goed Humanitas d.d.17-05-1998.
- Brief Humanitas met verzoek beëindigen Recht van Opstal d.d. 5 december 2017.
- Afschrift openbaar register Vestiging Opstalrecht d.d. 16-06-1998.
- Begrotingswijziging 2018-1031

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf - Koelewijn	**G.J. Bouwmeester**
directeur-secretaris	**burgemeester**

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 21 augustus 2018, nummer: L184457

b e s l u i t :

1. geen wensen en bedenkingen te hebben met betrekking tot de overname van het pand Lisidunalaan 2 door de gemeente als gevolg van het beëindigen van het Recht van Opstal;
2. de financiële middelen voor de overname van het pand Lisidunalaan 2 ter hoogte van € 510.000 ter beschikking te stellen;
3. begrotingswijziging 2018-1031 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 september 2018

I. Schutte - van der Schans	**G.J. Bouwmeester**
griffier	**voorzitter**