

ALDUS VASTGESTELD 21 DECEMBER 2017

Aankoop voormalig ING-pand & Steengoed Benutten

Te besluiten om:

1. Akkoord te gaan met aankoop van voormalige ING-pand, mits er zekerheid is van het verkrijgen van een provinciale subsidie in het kader van Steengoed Benutten.
2. De lasten van de netto investering ad € 920.000,- te dekken uit de huuropbrengst.
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.500.000,- en hiertoe de 47^{ste} wijziging van de gemeentebegroting 2018 vast te stellen.
4. De eerder door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding van bijlage 1 te bekrachtigen op basis van artikel 25, lid 2 en lid 3 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, lid 2 b van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).

Context

Vanaf juni 2017 is verkend of wij tot aankoop kunnen overgaan van het voormalige ING-pand aan de Raadhuisstraat. De beoogde huurder van dit pand is Stadskamer Plus, dat al langer op zoek is naar een centrale locatie in de nabijheid van het centrum. Hier komen twee doelen bij elkaar.

Enerzijds geeft dit de mogelijkheid om een verloederd deel van de stad weer een facelift geven, anderzijds wordt een waardevol maatschappelijk initiatief van een goede accommodatie voorzien.

Onze uitgangspunten voor de aankoop zijn dat dit voor de gemeente budgettair neutraal moet uitvallen en dat de huurprijs wordt vastgesteld door middel van huurharmonisatie. Het huidige voorstel voldoet aan die uitgangspunten. Voorwaarde is wel dat gebruik kan worden gemaakt van de subsidieregeling Steengoed Benutten. Deze gaat uit van een gecombineerde aanpak van gebouwen en openbare ruimte. Onze aanvraag voorziet daar in.

Beoogd effect

Op dit moment staat het voormalige ING-pand nog leeg. Door aankoop van het ING-pand door de gemeente en de daarop volgende verhuur aan Stadskamer Plus krijgt dit pand, dat eerst in zijn geheel zal worden gerenoveerd, een nieuwe bestemming en vormt het een hefboom om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Argumenten

1.1. De aankoop van het voormalig ING-pand past binnen de randvoorwaarden.

De aankoopkosten bedragen € 682.750,- en de verbouwingskosten en herinrichting openbare ruimte zullen circa € 820.000,- bedragen. De beoogde huurder is Stadskamer Plus. Deze huurder zal zelf de klantspecifieke aanpassingen (zoals een lift, doucheruimte en keuken) voor haar rekening nemen, waardoor de jaarlijkse huur € 82.000,- wordt. Deze huurprijs, in overleg met team accommodaties en afdeling bedrijfsvoering vastgesteld, komt tot stand door middel van huurharmonisatie. In financiële zin zal er sprake zijn van een budget neutrale oplossing. Zie de vertrouwelijke bijlage 1: financiële opzet.

1.2. Het verkrijgen van provinciale subsidie is noodzakelijk voor een gemeentelijk budgettair neutrale oplossing

Om een gemeentelijk budgettair neutrale oplossing te krijgen, zullen alleen die middelen mogen worden ingezet, die nu al in de gemeentebegroting zijn opgenomen of door huuropbrengst worden afgedekt. Dat is hier het geval.

Doetinchem, 13 december 2017

De totale kosten van de voorgestelde maatregelen stijgen echter ver uit boven de beschikbare gemeentelijke middelen. Voor een deel draagt de huurder zelf bij aan deze kosten, maar dat is onvoldoende. De voorgestelde maatregelen zijn daarom alleen uit te voeren als vanuit de provincie het maximale subsidiebedrag van € 500.000,- wordt toegekend.

1.3. Deze aanvraag past uitstekend in de uitgangspunten van de subsidieregeling Steengoed Benutten.

De provinciale subsidie Steengoed Benutten richt zich op het tegengaan van leegstand en het toekomstbestendig maken van panden zodat deze weer een nieuwe functionaliteit krijgen. Bij voorkeur gebeurt dit in combinatie met de opknop van de openbare ruimte. Een andere voorwaarde is het principe van cofinanciering, dit in een verhouding van 1:1. Aan al deze voorwaarden wordt hier voldaan. Ook is de cofinanciering op orde. Vanuit verschillende bronnen is de Doetinchemse bijdrage minimaal € 500.000,-, zodat vanuit Steengoed Benutten de maximale subsidiebijdrage van € 500.000,- zou kunnen worden toegevoegd.

2.1. Huuropbrengst geeft dekking voor de lasten van krediet.

De lasten van de netto investering worden gedekt uit de huuropbrengst. Het financieel construct gaat uit van het verkrijgen van provinciale subsidie en een eigen bijdrage van klant specifieke aanpassingen door de huurder. Deze bijdragen worden in mindering gebracht op de lasten van het krediet, te dekken uit de huuropbrengst van € 82.000,- op jaarbasis.

3.1 De raad is bevoegd orgaan inzake deze aankoop en kan daarom een krediet beschikbaar stellen

Er is sprake van een aankoop van onroerend goed door de gemeente. De aankoop van nieuw onroerend goed past binnen het gemeentelijk beleid, mits die aankoop bijdraagt aan gemeentelijke beleidsdoelen. Dat is hier het geval, er is sprake van een ruimtelijke impuls en er komt een goede locatie beschikbaar voor een waardevol maatschappelijk initiatief. De raad is bevoegd inzake aan- en verkopen van onroerend goed en heeft in dezen budgetrecht. Daarom vragen wij een krediet beschikbaar te stellen van € 1.500.000,- voor uitvoering van de werkzaamheden. Zie de vertrouwelijk bijlage 1 financiële opzet.

4.1. Bijlage 1 bevat de financiële opzet die in geval van aanbesteding niet bij aannemers bekend moeten zijn.

In de bijlage staan verschillende financiële gegevens, waarvan het van belang is dat deze vertrouwelijk blijven, onder meer vanwege nog in te zetten aanbestedingsprocedures. Het openbaar maken van deze gegevens schaadt derhalve de economische belangen van het bestuursorgaan. De vertrouwelijkheid kan worden opgeheven op het moment dat het project in zijn geheel is uitgevoerd.

Kanttekeningen

1.1. Om dit budgettair te laten verlopen, moet het pand verhuurd blijven gedurende de afschrijvingstermijn.

Er wordt hier uitgegaan van een situatie waarbij het pand verhuurd blijft gedurende de afschrijvingstermijn. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van verhuur aan Stadskamer Plus. Het element van huurzekerheid op lange termijn wordt opgenomen in de risicomatrix in het kader van het risicogestuurd werken.

1.2. Er kan pas overgegaan worden tot aankoop van het voormalige ING-pand en de aansluitende werkzaamheden op het moment dat er voldoende zekerheid is over het verkrijgen van de provinciale subsidie.

Mocht de subsidie niet of niet in zijn geheel worden verleend, dan wordt het pand niet aangekocht en vindt het opknappen van de openbare ruimte niet plaats.

Doetinchem, 13 december 2017

1.3. Mogelijk is een (partiële) bestemmingsplanwijziging noodzakelijk voor de ingebruikname van het voormalig ING-pand door de huurder.

Op dit moment kent het pand een bestemming 'Gemengde doeleinden'. Veel van de activiteiten van de huurder passen binnen die bestemming. Dit geldt mogelijk niet voor alle activiteiten. Hierover zal afstemming worden gezocht met de gebruiker. Zo nodig wordt een ruimtelijke procedure voorbereid. Na aankoop door gemeente zal bij een wijziging van de bestemming tevens de huidige mogelijkheid tot realisatie van tien woningen worden wegbestemd.

1.4. Het project moet binnen een bepaalde termijn worden uitgevoerd, anders is er een risico van terugbetaling.

De provincie stelt als voorwaarde dat na verlening van de subsidie het project snel moet kunnen starten zodat het binnen drie jaar in totaliteit kan worden gerealiseerd. Wij zien hier geen beletsel.

Financiën

Voor de financiële onderbouwing verwijzen wij naar de vertrouwelijke financiële opzet (bijlage 1).

Vervolg

Zodra u met dit voorstel instemt en bekend is dat de subsidieaanvraag is gehonoreerd, gaan wij over tot uitvoering van de het project.

Bijlagen

1. Financiële opzet (vertrouwelijk)
2. Tekening omgeving voormalige bibliotheek / ING

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over aankoop voormalig ING-pand & Steengoed Benutten;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Akkoord te gaan met aankoop van voormalige ING-pand, mits er zekerheid is van het verkrijgen van een provinciale subsidie in het kader van Steengoed Benutten.
2. De lasten van de netto investering ad € 920.000,- te dekken uit de huuropbrengst.
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1.500.000,- en hiertoe de 47^{ste} wijziging van de gemeentebegroting 2018 vast te stellen.
4. De eerder door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding van bijlage 1 te bekrachtigen op basis van artikel 25, lid 2 en lid 3 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, lid 2 b van de Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen gemeente).

Aldus besloten in zijn vergadering van 21 december 2017,

, griffier

, voorzitter