

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2025 232685-2024

Onderwerp:

Strategische aankoop vml. Enexis pand Tweede Bokslotweg 1B-1 Emmen

Portefeuillehouder: J. Bos

Emmen Vernieuwt

H. Brongers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Op basis van artikel 169 lid jo. artikel 160. lid 1. onder d. van de Gemeentewet geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het ontwerp besluit van het college om, over te gaan tot de aankoop van het voormalige Enexispand, Tweede Bokslotweg 1B-1 te Emmen;
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 2.350.000 voor de aankoop (inclusief de bijkomende verwervingskosten a € 50.000) van het voormalige Enexis pand;
3. Voor de afschrijving, in afwijking van de nota activabeleid, te kiezen voor annuïtaire afschrijving in 25 jaar tegen een rentepercentage van 1,1 % en de jaarlijkse kapitaallasten van circa € 108.000 per jaar, voor 2025 tot en met 2027 te dekken uit het budget 'tijdelijke huisvesting Handelsweg';
4. In te stemmen met de exploitatieopzet voor het voormalig Enexis pand voor de jaren 2025 tot en met 2027, zoals opgenomen bij punt 5 financiën en in dit b en w advies;
5. De jaarlijkse exploitatielasten van circa € 350.000 per jaar, voor de jaren 2025 tot en met 2027, voor € 280.000 te dekken uit het budget 'tijdelijke huisvesting Handelsweg' en voor € 70.000 uit de beschikbare budgetten onderhoud en beheer Handelsweg.

Bijlage(n)

Geen

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 14 januari 2025 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
2025	232685-2024

1. Inleiding

Het voormalige Enexis pand, gelegen aan de Tweede Bokslootweg 1B-1, is aan de gemeente Emmen te koop aangeboden.

Het object is gelegen op een strategisch belangrijke positie aan de zuidkant van het Greenwise Campus gebied, dat loopt vanaf het Scheper ziekenhuis tot aan het GETEC terrein. Een gebied waarin verschillende (campus) ontwikkelingen spelen, zoals de plannen voor de nieuwbouw van een gezamenlijke beroepsonderwijs-campus en het verbouwen en vergroten van het innovatiecentrum van de Greenwise Campus. Ontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de brede welvaart in de regio en daarmee aan een vitale regio.

2. Beoogd effect

Regie houden op de ruimtelijke ontwikkelingen rondom de Greenwise Campus in Emmen en een gewenste invulling van het voormalige Enexispand, Tweede Bokslootweg 1B-1 te Emmen passend binnen de Greenwise Campus ontwikkeling.

3. Argumenten

1.1. Het pand is gelegen op een zicht- en strategisch locatie, langs de Dordsestraat, waar het noordelijke deel van de Greenwise Campus aansluit op het zuidelijk deel van de Greenwise Campus.

Indien het pand niet wordt aangekocht door de gemeente, is het zeer aannemelijk dat er een situatie ontstaat die de realisatie van verbindingen van het noordelijke deel van de campus met het zuidelijke deel van de campus ernstig in de weg staat, zo niet onmogelijk maakt.

Door het voormalige Enexis pand aan te kopen komt de gemeente in de positie om verder te sturen op de campusontwikkeling.

1.2 Met dit pand kunnen we een invulling geven aan een (tijdelijke) huisvesting van de buitendienst van de Handelsweg.

De eerste periode van circa 3 jaar zal de buitendienst (teams BOR, SOR en USB) en eventueel team SPO en de EMCO circa 3 jaar tijdelijk gebruik maken van het Enexis pand.

Tweede Bokslootweg 1B-1 is gebouwd in 1972 en verkeert in gedateerde staat. Om het kantoor te gebruiken ten behoeve van de buitendienst dient een aantal aanpassingen te worden doorgevoerd.

1.3 Het zou in het kader van de verdere ontwikkeling van de Greenwise Campus ongewenst zijn dat hier een andere ontwikkeling of invulling gaat plaatsvinden.

Het is voor het totaalconcept van de Greenwise Campus ongunstig als het pand een andersoortige invulling krijgt, in verband met de beoogde gebiedsontwikkelingen. Door verwerving krijgt de gemeente regie op de (ruimtelijke) ontwikkelingen van het gebied die van groot belang zijn voor de regio.

Kortom op basis van bovenstaande argumenten vinden we de aankoop van perceel en panden op de Tweede Bokslootweg 1B-1 te Emmen een verantwoorde strategische keuze, zeker als we in ogenschouw nemen dat er de komende 10 jaar naar verwachting circa € 750 miljoen tot € 1 miljard geïnvesteerd wordt in de totale Greenwise Campus Emmen.

2.1 Dit is conform marktwaarde.

Het pand is door een externe getaxeerd. Op basis van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden en verleende vergunningen is het pand getaxeerd op een marktwaarde van € 2,3 miljoen.

3.1 Een annuïtaire afschrijving is beter passend dan een lineaire afschrijving.

Omdat bij de gebruikelijke lineaire afschrijving de lasten in de eerste jaren zeer omvangrijk zijn, worden de tarieven voor de verhuur onevenredig hoog. Bovendien is het niet wenselijk om huurders te

confronteren met sterke schommelingen in het tarief. Het annuïtaire stelstel gaat uit van gelijkblijvende kapitaallasten over de jaren en is daardoor uitermate geschikt voor objecten waar huur uit wordt ontvangen.

4.1 en 5.1 Het aan te kopen pand brengt ook jaarlijkse kosten en opbrengsten met zich mee.

Naast de eenmalige aankoop zijn er jaarlijkse kosten en opbrengsten aan dit pand verbonden. Denk aan de kosten voor onderhoud, beheer, rente, afschrijving, energie, schoonmaak en afval beheer.

Deze kosten worden globaal indicatief geraamd op € 350.000 per jaar.

5.2 Het budget tijdelijke huisvesting Handelsweg is daarvoor bedoeld.

Vanwege de nieuwbouw van de Handelsweg moet de huidige locatie gesloopt worden en is tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor het personeel aan de Handelsweg. Bij de begroting 2025 is hiervoor een jaarlijks budget van € 280.000 beschikbaar gesteld voor de jaren 2025 tot en met 2027.

5.3 De beschikbare budgetten voor onderhoud en beheer van de locatie Handelsweg vallen grotendeels vrij.

Binnen de begroting zijn budgetten beschikbaar voor het onderhoud en beheer van de locatie Handelsweg. Deze kosten worden in de periode van tijdelijke huisvesting niet gemaakt voor de locatie Handelsweg. Het voorstel is om een deel van de beschikbare budgetten voor de jaren 2025 tot en met 2027 in te zetten voor kosten van onderhoud en beheer van het Enexis pand.

5.4 Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.

De gemeenteraad gaat over de inzet van middelen. Hier besluit het toe bij de vaststelling van de begroting. Als de budgetten anders worden ingezet dan de begroting vastgelegd moet de raad hier weer over besluiten. Dat is in dit geval aan de orde.

4. Kanttekeningen

1.1 Er is nog geen zekerheid of de Greenwise Campus Emmen volledig gerealiseerd zal kunnen worden.

De scholen hebben namelijk nog geen definitief besluit genomen om de nieuwe BOC op het voormalige Aquarena terrein te gaan bouwen.

De Samenwerkingsovereenkomst, inclusief afspraken over de grondtransacties tussen gemeente en NHLS en DC Terra zijn in concept gereed en zullen naar verwachting in Q1 2025 ondertekend gaan worden. Ook het innovatiecentrum wordt momenteel (gefaseerd gerealiseerd). Hiermee denken we voldoende zekerheid te hebben om het voormalige Enexis pand aan te kopen.

1.2 Indien na circa 3 jaar het tijdelijke gebruik door de buitendienst van het voormalige Enexis pand weer beschikbaar komt, zal naar alle waarschijnlijkheid een deel worden gesloopt.

Immers de verbinding tussen noordelijk en zuidelijk deel van de Greenwise Campus zal dan naar alle waarschijnlijkheid worden aangelegd. Hiervoor dient dan een deel van de bebouwing (de loodsen en de achthoekige aanbouw) te worden gesloopt. Een deel van de boekwaarde dient dan te worden afgeboekt. Dit kan eventueel worden gedekt uit bestemmingsreserve Greenwise Campus Emmen die bij de kadernota 2025 is ingesteld.

4.1 en 5.1 De buitendienst verlaat na circa 3 jaar het pand, zodat er een nieuwe invulling dient te worden gevonden.

Er dient tijdig een nieuwe invulling te worden gevonden om de jaarlijkse exploitatielasten te dekken. Het is niet uit te sluiten dat andere instanties hierna het pand ook kunnen gebruiken voor tijdelijke huisvesting. Of startups die gestart in het Innovatiecentrum na verloop van tijd uit hun jasje groeien en een andere locatie zoeken om door te groeien. Voor het einde van de drie jaar huisvesting van de buitendienst (Handelsweg) wordt een doorkijk gemaakt voor de toekomstige gebruik en bestemming.

5. Financiën

De kosten voor de aanschaf van het object (inclusief verwervingskosten) bedragen in totaal € 2.350.000, - en dienen betaald te worden uit door de gemeenteraad beschikbaar te stellen krediet.

Koopsom	€ 2.300.000
Aankoopkosten (taxatie, uren)	€ 50.000
Totale kosten	€ 2.350.000

De aankoopkosten van het pand kunnen volledig worden geactiveerd.

Uitgaande van het totale aankoop bedrag inclusief bijkomende kosten van € 2.350.000 bedragen de kapitaallasten circa € 108.000 per jaar. Hierbij is uitgegaan van een annuïtaire afschrijving in 25 jaar met een rente van 1,1%. Afschrijving in 25 jaar is realistisch gezien de leeftijd en de geschatte levensduur van het pand.

De totale exploitatielasten (inclusief kapitaallasten) worden geraamd op circa € 350.000 per jaar. Zie tabel hieronder.

De kosten voor het gebruikersdeel zijn in bovenstaand overzicht meegenomen (zoals o.a. de energielasten, schoonmaak, afvalbeheer).

Vóór het einde van de drie jaar huisvesting van de buitendienst (Handelsweg) wordt een doorkijk gemaakt voor de toekomstige gebruik en bestemming. Dan zullen ook de financiële gevolgen voor de periode van 2028 en verder in afzonderlijke besluit aan u worden voorgelegd.

Globale begroting exploitatielasten Enexis pand (Tweede Bokslootweg 1 Emmen)	
Lasten	Bedrag:
Kapitaallasten	€ 108.000
OZB en waterschapslasten	€ 24.000
Verzekering (incl. belasting)	€ 27.000
Energie- en nutsvoorzieningen	€ 70.000
Facilitaire kosten	€ 80.000
Onderhoud en beheer	€ 30.000
Onvoorzien	€ 11.000
Totaal begrote lasten:	€ 350.000
Voorstel te dekken uit:	Bedrag:
60472-80079 Budget tijdelijke huisvesting Handelsweg	€ 280.000
60476 Budget Handelsweg 1	€ 70.000
Totaal begrote dekking:	€ 350.000

De kosten voor het gebruikersdeel zijn in bovenstaand overzicht ook meegenomen (zoals o.a. de energielasten, schoonmaak, afvalbeheer).

Voor het einde van de drie jaar huisvesting van de buitendienst (Handelsweg) wordt een doorkijk gemaakt voor de toekomstige gebruik en bestemming. Dan zullen ook de financiële gevolgen voor de periode van 2028 en verder in afzonderlijk besluitvoering aan u worden voorgelegd.

6. Uitvoering

Na besluitvorming, zal de definitieve koopovereenkomst met de verkopende partij worden gesloten.

Nadat de gewenste gebiedsontwikkeling en invulling van het pand is gerealiseerd, kan het pand eventueel weer worden verkocht. Het blijvend in eigendom behouden van het pand is geen doel op zich.

Gemeente Emmen,
blad 5-6

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 14 januari 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2025 232685-2024

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2025;

besluit:

1. Op basis van artikel 169 lid jo artikel 160 lid 1 onder D van de Gemeentewet geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het ontwerp besluit van het college om, over te gaan tot de aankoop van het voormalige Enexispand, Tweede Bokslootweg 1B-1 te Emmen;
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 2.350.000 voor de aankoop (inclusief de bijkomende verwervingskosten a € 50.000) van het voormalige Enexis pand;
3. Voor de afschrijving, in afwijking van de nota activabeleid, te kiezen voor annuïtaire afschrijving in 25 jaar tegen een rentepercentage van 1,1 % en de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) van circa € 108.000 per jaar, voor 2025 tot en met 2027 te dekken uit het budget 'tijdelijke huisvesting Handelsweg';
4. In te stemmen met de exploitatieopzet voor het voormalig Enexis pand voor de jaren 2025 tot en met 2027, zoals opgenomen bij punt 5 financiën en in dit b en w advies;
5. De jaarlijkse exploitatielasten van circa € 350.000 per jaar, voor de jaren 2025 tot en met 2027, voor € 280.000 te dekken uit het budget 'tijdelijke huisvesting Handelsweg' en voor € 70.000 uit de beschikbare budgetten onderhoud en beheer Handelsweg.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 februari 2025.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout