

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2023 89500-2023

Onderwerp:

Strategische aankoop Kop van Zuid.

Portefeuillehouder: R. Wanders

Emmen Vernieuwt

H. Brongers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Op basis van artikel 160 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het ontwerp besluit van het college om, met in acht neming van het als bijlage toegevoegde achtergronddocument 'Strategische aankoop Kop van Zuid' (onder geheimhouding), over te gaan tot aankoop van het pand 'Kop van Zuid' Boermarkerweg 44 – 46.
2. Een krediet van € 6.400.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop (inclusief de bijkomende verwervingskosten) van het pand Kop van Zuid.
3. De hierbij behorende jaarlijkse kapitaallasten van € 251.267, - op basis van annuïtaire afschrijving in 30 jaar tegen een rentepercentage van 1,1%, te dekken uit de huuropbrengsten van het pand.
4. In te stemmen met de in het als bijlage toegevoegde achtergronddocument 'Strategische aankoop Kop van Zuid' (onder geheimhouding), opgenomen exploitatie opzet voor het pand 'Kop van Zuid'.
5. Beslispunt 2, 3 en 4 door middel van een begrotingswijziging te regelen.

Bijlage(n)

1. Achtergronddocument 'Strategische aankoop Kop van Zuid' (**geheimhouding**)

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit 20 juni 2023 en de daarbij behorende stukken.

jaar	Zaaknummer
------	------------

2023	89500-2023
------	------------

1. Inleiding

Het pand Kop van Zuid, gelegen aan de Boermarkeweg 44 – 46 te Emmen, staat te koop en is aan de gemeente Emmen te koop aangeboden.

Het object is gelegen op een strategisch belangrijke positie in het gebied aan de noordkant van het gebied 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 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 op de (ruimtelijke) ontwikkelingen rondom de GreenWise campus in Emmen en invulling van het pand Kop van Zuid, Boermarkeweg 44 – 46 Emmen, in relatie tot deze ontwikkelingen.

3. Argumenten

1.1. Het pand is gelegen op een strategische locatie, centraal gelegen in het gebied waar verschillende ontwikkelingen spelen.

Het betreft een beeldbepalend pand op een zichtlocatie die een centrale en verbindende rol kan vervullen tussen diverse ontwikkelingen en plannen in het gebied van het ziekenhuis tot en met het Getec terrein. Het kan bijdragen aan verbinding tussen partijen en ontwikkelingen. Het pand vormt de verbinding tussen het huidige ziekenhuisterrein, en de beoogde locatie voor de nieuwbouw van de beroepsonderwijs-campus van NHL Stenden en Drenthe College. Door dit 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) huisvestingsbehoefte die samenhangen met de ontwikkelingen in het gebied.

NHL Stenden en Drenthe College zijn voornemens gezamenlijk een nieuwe beroepsonderwijs-campus te realiseren op het zorg-campus terrein (het voormalige terrein van het zwembad en camping).

NHL Stenden en Drenthe College kunnen eventueel ruimte huren ten behoeve van onderwijs op gebied van Zorg en Welzijn en ondersteunende activiteiten in de Kop van Zuid, tijdens de gefaseerde bouw van de beroepsonderwijs-campus. Dit onder voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan het concept van de beroepsonderwijs-campus en ambities van de Greenwise Campus in Emmen.

1.3 Treant kan ook gebruik maken van de Kop van Zuid.

Treant wil samenwerken met NHL Stenden en Drenthe College als het gaat om opleiden op het gebied van Zorg en Welzijn. Kop van Zuid heeft als locatie potentie om partijen verder te verbinden en een impuls te geven aan onderwijsvernieuwing en innovatie op het gebied van zorg en welzijn.

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

Het zou voor het totaalconcept van de Greenwise campus ongunstig zijn als dit pand een andersoortige invulling gaat krijgen. Door verwerving krijgt de gemeente de regie op de (ruimte) ontwikkelingen in het gebied die van groot belang zijn voor de regio.

1.5 Het gebouw heeft een ruime bestemming die goed past binnen de Greenwise Campus.

De vigerende bestemming is voor Maatschappelijk, Medisch en Zorg aangewezen.

1.6 Het gebouw beschikt over ondergrondse parkeervoorziening met 230 parkeerplaatsen.

De Kop van Zuid beschikt over 230 ondergrondse parkeerplaatsen die mogelijk ingezet zouden kunnen worden voor de ontwikkelingen op de Greenwise Campus. De totale parkeerbehoefte van Treant, NHL Stenden en Drenthe College bedraagt 1.750 parkeerplaatsen.

1.7 Het object zou een rol kunnen spelen in het kader van huisvesting van doelgroepen en/of onderwijs.

Gemeente breed wordt intensief gezocht naar ruimte voor de huisvesting van doelgroepen. Te denken valt aan o.a. huisvesting voor studenten.

1.8/2.1 In verband met de hoogte van het aankoopbedrag is de gemeenteraad beslissingsbevoegd.

- Aangezien het pand meer kost dan € 2.000.000, dient de raad akkoord te gaan met de aankoop van dit pand. De raad dient daarom geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de voorgenomen aankoop van het pand de Kop van Zuid Boermarkeweg 44- 46 te Emmen, tegen een bedrag van € 6.350.000,- k.k.
- De gemeenteraad dient ook een krediet van € 6.400.000,- (€ 6.350.000,- aankoop + € 50.000,- bijkomende kosten) beschikbaar te stellen voor de aankoop van pand de Kop van Zuid.

3.1/4.1 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 et cetera. Deze kosten kunnen gedekt worden uit de huuropbrengsten. In het toegevoegde achtergrond document 'Aankoop Kop van Zuid' (bijlage 1), is de exploitatieopzet voor het pand 'Kop van Zuid' opgenomen.

5.1 Een begrotingswijziging is nodig om de begroting aan te passen.

Door een begrotingswijziging door te voeren wordt ervoor gezorgd dat de financiële administratie aansluit met de voorliggende besluitvorming.

4. Kanttekeningen

2.1. Het gebouw heeft nog leegstand en aflopende huurcontracten.

Op dit moment heeft het gebouw nog een zestal huurders met aflopende contracten. Gemiddeld lopen deze contracten nog ongeveer 2 jaar door. Er zijn mogelijkheden om de huidige leegstand in te vullen door bijvoorbeeld het tijdelijk huisvesten van onderwijs, in verband met afstoten van scholen door Drenthe College vanwege toekomstige nieuwbouw van de beroepsonderwijs-campus. De lopende huurcontracten zijn mogelijk verlengbaar en niet per definitie beëindigd.

2.2 Het pand kan minder goed verhuurbaar blijken, de verkoopwaarde kan dalen, of de onderhoudskosten kunnen stijgen.

Door niet te voorziene ontwikkelingen kan een pand minder goed verhuurbaar zijn, kan de verkoopwaarde dalen zodat die niet meer overeen komt met de aanschafwaarde of kunnen de onderhoudskosten stijgen. Gezien de ontwikkeling van de Greenwise campus, lijkt het zich voordoen van deze risico's redelijk beperkt. De onderhoudskosten voor het pand en technische installaties zijn al meegenomen in de exploitatieopzet en worden gedekt door de huuropbrengsten.

5. Financiën

De kosten voor de aanschaf van het object (inclusief verwervingskosten) bedragen in totaal € 6.400.000,- en dienen betaald te worden uit door de gemeenteraad beschikbaar te stellen krediet.

Koopsom	€ 6.350.000
Aankoopkosten(taxatie, uren)	€ 50.000
Totale kosten	€ 6.400.000

De aankoopkosten van het pand kunnen volledig worden geactiveerd.

De jaarlijkse kapitaalslasten van deze investering van € 251.267,- op basis van annuïtaire afschrijving in 30 jaar tegen een rentepercentage van 1,1%, worden gedekt uit de huuropbrengsten. In het, onder geheimhouding, als bijlage toegevoegde achtergrond document 'Aankoop Kop van Zuid', is de exploitatieopzet voor het pand 'Kop van Zuid' opgenomen.

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.

Geheimhouding

Op het als bijlage toegevoegde achtergronddocument 'Strategische aankoop Kop van Zuid' is geheimhouding opgelegd. Dit om de onderhandelingspositie van de gemeente Emmen in de eventuele aankoop en verhuur van betreffend pand niet te benadelen.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 20 juni 2023.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2023 89500-2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 juni 2023;

besluit:

1. Op basis van artikel 160 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen te hebben tegen het ontwerp besluit van het college om, met in acht neming van het als bijlage toegevoegde achtergronddocument 'Strategische aankoop Kop van Zuid' (onder geheimhouding), over te gaan tot aankoop van het pand 'Kop van Zuid' Boermarkerweg 44 – 46.
2. Een krediet van € 6.400.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop (inclusief de bijkomende verwervingskosten), van het pand Kop van Zuid.
3. De hierbij behorende jaarlijkse kapitaallasten van € 251.267, - op basis van annuïtaire afschrijving in 30 jaar tegen een rentepercentage van 1,1%, te dekken uit de huuropbrengsten van het pand.
4. In te stemmen met de in het als bijlage toegevoegde achtergronddocument 'Strategische aankoop Kop van Zuid' (onder geheimhouding), opgenomen exploitatie opzet voor het pand 'Kop van Zuid'.
5. Beslispunt 2, 3 en 4 door middel van een begrotingswijziging te regelen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2023.

de wnd. griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout