

Raadsvoorstel

Agendapunt commissie: Beschikbaar stellen krediet aankoop Waalreseweg 5 (politiebureau)

Gegevens steller:

Naam: van Ballegooijen
Telefoonnummer: +31624573410
Emailadres: vincent.van.ballegooijen@valkenswaard.nl

Gegevens Agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000155761
Datumraadsvergadering: 17 december 2024
Portefeuillehouder: M. Theus

Onderwerp:

Aankoop Waalreseweg 5

1. Voorstel:

1. In te stemmen het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 3769 (Waalreseweg 5 Valkenswaard) aan te kopen tegen een koopsom van € 2.100.250,-- inclusief kosten koper en voorts onder de voorwaarden als opgenomen in dit voorstel en daarvoor een krediet beschikbaar te stellen;
2. In te stemmen om voor de aankoop een dekkingsreserve van € 1.200.250,-- te vormen vanuit de algemene reserve.
3. In te stemmen om de jaarlijkse exploitatiekosten van € 29.097 in 2025 en oplopend tot € 77.003 in 2028, structureel in de begroting op te nemen ten laste van de bandbreedte.
4. In te stemmen om een eenmalig budget van € 20.000,-- voor vervolgonderzoek beschikbaar te stellen.
5. In te stemmen dit eenmalig budget te dekken uit de algemene reserve.

2. Inleiding:

Eerder is door de gemeente Valkenswaard op basis van artikel 9.1 Omgevingswet een voorkeursrecht op het perceel Waalreseweg 5 in Valkenswaard (politiebureau) gevestigd. Na vestiging van dit voorkeursrecht heeft de eigenaar conform de in de wet gestelde eisen het object aan de

gemeente te koop aangeboden. Na besluit hiertoe door het college zijn de onderhandelingen om tot verwerving te komen opgestart.

Om inzicht te krijgen in de waarde is in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk taxateur een taxatie uitgevoerd. Uitgaande van de vigerende bestemming en alle overige van invloed zijnde factoren is de waarde ingeschat op € 2.155.000 v.o.n. of € 1.950.000 k.k. Belangrijk is te vermelden dat in het rapport weliswaar genoemd wordt dat er, gelet op aard en ligging van het object, sprake is van een kansrijke ontwikkellocatie, maar dat de getaxeerde waarde tot stand is gekomen o.b.v. het huidige gebruik. Dit is extra van belang omdat het voorkeursrecht destijds gevestigd is met als doel de mogelijkheden voor herhuisvesting van het Steendrukmuseum te kunnen onderzoeken.

Na onderhandeling is, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, een koopsom van € 2.095.000 k.k. overeengekomen. Dit lijkt hoger te zijn dan de getaxeerde waarde, echter de gemeente is bij verwerving van een onroerende zaak geen overdrachtsbelasting (10,4%) verschuldigd, zodat er feitelijk een vergelijk met de getaxeerde v.o.n.-waarde gemaakt moet worden.

3. Beoogd effect:

Door het beschikbaar stellen van het krediet kan de gemeente het pand aan de Waalreseweg 5 aankopen, waarmee maximale regie over deze unieke locatie wordt verkregen. Op deze wijze kan worden onderzocht of en onder welke condities de locatie geschikt is voor het Steendrukmuseum, als dan niet in combinatie met andere musea en/of functies zoals wonen.

4. Argumenten:

Bij de behandeling van het voorstel tot vestiging van het gemeentelijke voorkeursrecht zijn de argumenten hiertoe uitvoerig besproken. Kort samengevat: door ligging en locatie betreft een unieke locatie waarvan de toekomstige invulling impact zal hebben op de brede omgeving. De gemeente wil daarom een maximale regie, zodat zij controle houdt over die invulling. De aard van die invulling staat nog open. Een meer intensieve maatschappelijke invulling (museum) was de directe aanleiding tot vestiging van het voorkeursrecht, maar ook wonen of een combinatie van deze functies is op deze locatie goed voorstelbaar.

5. Kanttekeningen:

De overeengekomen koopsom is gebaseerd op de huidige gebruiksmogelijkheden. In het taxatierapport is de aantrekkelijkheid als ontwikkellocatie benoemd, er is op verzoek van de gemeente echter geen waarde aan toegekend. Hierom is overeengekomen dat wanneer de locatie binnen 10 jaar na aankoop (deels) zou worden ontwikkeld tot een woonlocatie

en deze ontwikkeling zou leiden tot een waardevermeerdering van de onroerende zaak in de huidige staat, dan is overeengekomen dat de verkoper 50% van de netto waardestijging ontvangt.

2.1 Gevolgen indien er geen dekkingsreserve wordt gevormd.

Indien er **geen** dekkingsreserve wordt gevormd, heeft de aankoop het volgende negatieve effect op de bandbreedte:

	2025	2026	2027	2028
Negatief effect op de bandbreedte	€ 77.103	€ 112.682	€ 125.009,--	€ 125.009,--

Er zal worden gezocht naar een tijdelijke invulling van de begane grond van het gebouw en de diverse bijgebouwen. Omdat een eventuele invulling onder specifieke voorwaarden zal moeten gebeuren, er kan op dit moment bijvoorbeeld nog maar weinig concreet iets worden gezegd over de duur van dergelijke invulling, is een mogelijke financiële opbrengst in dit voorstel niet meegerekend. Uitgangspunten bij een tijdelijke invulling zullen zijn dat de gemeente zeggenschap wil behouden over het moment dat het gebouw beschikbaar moet zijn en een maximale financiële dan wel maatschappelijke opbrengst.

6. Financiën:

		2025	2026	2027	2028
1	Afschrijvingslasten	€ 48.006,-	€ 48.006,-	€ 48.006,-	€ 48.006,-
2	Rentelasten	€ 21.003,-	€ 21.003,-	€ 21.003,-	€ 21.003,-
1+2	Totaal rente en afschrijving	€ 69.009,-	€ 69.009,-	€ 69.009,-	€ 69.009,-
3	Exploitatielasten	€ 8.094,-	€ 43.673,-	€ 56.000,-	€ 56.000,-
4	Totaal lasten	€ 77.103,-	€ 112.682,-	€ 125.009,-	€ 125.009,-
5	Dekking uit reserve kapitaallasten	€ 48.006,-	€ 48.006,-	€ 48.006,-	€ 48.006,-
4-5	Negatief effect op de bandbreedte	€ 29.097,-	€ 64.676,-	€ 77.003,-	€ 77.003,-

*De exploitatielasten betreft een inschatting op basis van kengetallen. Dit betreft enkel instandhoudingsonderhoud. Na aankoop zal er een MJOP worden opgesteld en mogelijk dienen de onderhoudskosten worden opgenomen in de onderhoudsvoorziening.

** Exploitatielasten betreft de OZB, rioollasten, verzekering, onderhoud en beheer. Tot april 2026 worden de onderhouds- en beheerkosten door de politie betaald.

Voor vervolgonderzoek verwachten we eenmalig € 20.000 nodig te hebben. We stellen voor om dit bedrag te dekken uit de algemene reserve.

7. Vervolg:

Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad zal de koopovereenkomst worden getekend en zal uiterlijk 31 december 2024 de eigendomsoverdracht plaats vinden.

Onderzocht zal worden of huisvesting van het Steendrukmuseum op deze locatie een reële optie is. Bij deze studie zullen ook de ruimtevraag van de Valkerij en het Sigarenmuseum worden meegenomen, alsmede overige gemeentelijke doelstellingen zoals betaalbare woningen.

In de loop van 2025 zal het college de raad informeren over de uitkomsten van het vervolgonderzoek.

8. Communicatie

N.v.t.

Bijlagen:

Geen bijlagen.

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 12 november 2024;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie
d.d. 28 november 2024;

Besluit

- 1. In te stemmen het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 3769 (Waalreneweg 5 Valkenswaard) aan te kopen tegen een koopsom van € 2.100.250,- inclusief kosten koper en voorts onder de voorwaarden als opgenomen in dit voorstel en daarvoor een krediet beschikbaar te stellen;**
- 2. In te stemmen om voor de aankoop een dekkingsreserve van € 1.200.250,-- te vormen vanuit de algemene reserve;**
- 3. In te stemmen om de jaarlijkse exploitatiekosten van € 29.097 in 2025 en oplopend tot € 77.003 in 2028, structureel in de begroting op te nemen ten laste van de bandbreedte;**
- 4. In te stemmen om een eenmalig budget van € 20.000,-- voor vervolgonderzoek beschikbaar te stellen;**
- 5. In te stemmen dit eenmalig budget te dekken uit de algemene reserve.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad
d.d. 17 december 2024

Zaaknummer: 0000155761

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Drs. C. Miedema

Drs. A.B.A.M Ederveen