

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000220645
Datum:	17 juli 2025
Opsteller:	L.P. Abbink en S. Duschka
Portefeuillehouder:	Wethouder W. Mazier
Onderwerp:	Aankoop Woon-winkelpand Donkerstraat 10-12-14

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met de strategische aankoop van perceel Harderwijk, sectie E, nummer 3677 en 3676, groot gezamenlijk 1.004 m², met het zich hierop bevindende woon-winkelpand, bijgebouw, erf en ondergrond is gevestigd, plaatselijk bekend Donkerstraat 10-12-14 te Harderwijk, onder de gebruikelijke voorwaarden.
2. De raad voor te stellen hiervoor een krediet ter grootte van € 391.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond.
3. De raad voor te stellen hiervoor een krediet ter grootte van € 1.564.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de opstallen.
4. De raad voor te stellen een krediet van € 90.000,- beschikbaar te stellen voor het verhuurklaar maken van deze opstallen.
5. De heer L.P. Abbink aan te wijzen als krediethouder voor de in beslispoint 2 en 3 genoemde kredieten en de heer A. Koopmans voor het in beslispoint 4 genoemde krediet.
6. De raad voor te stellen de grond en opstallen uiterlijk eind 2030 te verkopen en de bijbehorende opbrengst te begroten op basis van de dan geldende boekwaarde van grond en verhuurklaar gemaakte opstallen.
7. De raad voor te stellen de kapitaallasten, exploitatiekosten en huuropbrengsten t/m 2030 op te nemen in de begroting en voor het cumulatieve tekort een claim ad € 250.000,- te leggen op de Algemene reserve en deze claim op basis van de begrote jaartekorten daadwerkelijk te onttrekken.
8. De heer A. Koopmans aan te wijzen voor het in beslispoint 6 en 7 genoemde budget.

Inleiding

Aanleiding

Op dit moment wordt er gewerkt aan een gebiedsvisie voor Donkerstraat-Kloosterplein en het versterken van de Donkerstraat. Het winkelgedeelte van het pand aan de Donkerstraat 10-12-14 staat al geruime tijd leeg en leegstand is niet bevorderlijk voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van de Donkerstraat. Langdurige leegstand is besmettelijk en heeft ook economisch grote impact op de Donkerstraat. Het beïnvloedt de bezoekersaantallen en geeft een beeld van verval waardoor nieuwe huurders worden afgeschrikt.

De winkelruimten waren tot 2016 aan Blokker verhuurd. Daarna heeft Big Bazar nog ca 1-2 jaar de winkelruimte gehuurd. Sinds 2019 staan de winkelruimten leeg (m.u.v. een korte periode huur door Topschoen, circa een half jaar).

Na jaren van genoemde leegstand van de winkelruimte is de eigenaar bereid om het gehele vastgoed te verkopen aan de gemeente. Er zijn afgelopen jaren diverse geïnteresseerde huurders en kopers geweest, maar dat heeft nog niet tot een verkoop geleid. De gemeente Harderwijk heeft het pand met een juridische levering uiterlijk 2 maanden na goedkeuring van College en Raad. De winkelruimte wordt feitelijk geleverd gelijktijdig aan het moment van de juridische levering. De verkopers hebben de mogelijkheid om nog tot 31-12-2029 te blijven wonen in de bovenwoning.

Het vastgoed bestaat uit Donkerstraat 10, zijnde een afgewerkte, moderne bovenwoning gelegen op de 1ste en 2de verdieping. De woning wordt bewoond door de eigenaar. Donkerstraat 12 is de gedateerde leegstaande winkel- en opslagruimte gelegen op de begane grond en Donkerstraat 14 de leegstaande winkel- en opslagruimte gelegen op de begane grond, 1ste en 2de verdieping. Verkoper is verantwoordelijk voor het regulier onderhoud van de bovenwoning, dat men van een gebruiker van de bovenwoning mag verwachten.

Na aankoop van het pand kan er op korte termijn invulling gegeven worden aan de winkelruimte op de begane grond. Om dit mogelijk te maken moet er wel een investering in het pand gedaan worden, maar dat wordt beperkt gehouden vanwege de korte huurperiode die aangegaan zal worden. Zo komt er meer levendigheid in dit deel van de Donkerstraat en weten we steeds beter hoe een definitieve invulling er moet komen uit te zien. Bij de verhuur dient men rekening te houden met een gelijk speelveld in het kader van het Didam-arrest. De verhuurbare ruimte zal openbaar worden aangeboden aan de markt.

Uiteindelijk is het doel om voor het gehele vastgoed tot een invulling te komen die past bij de nog vast te stellen kaders in de gebiedsvisie Donkerstraat-Kloosterplein. Er zou gedacht kunnen worden aan wooneenheden op de verdiepingen en een invulling van de winkelruimten passend bij de gebiedsvisie. Het is op dat moment de bedoeling om dat over te laten aan de markt op basis van het nog vast te stellen kader van de gebiedsvisie Donkerstraat-Kloosterplein.

Het leegstaande "gat" aan de Donkerstraat kan op deze manier weer worden gevuld, waardoor er ook aantrekkingskracht ontstaat aan deze kant van de Donkerstraat. Het pand kan een vliegwiel worden voor de rest van de straat.

Kader

- **Grondbeleid;** het betreft een strategische verwerving, deze positie kan op termijn naar verwachting bijdragen aan de uitvoering van toekomstige maatschappelijke opgaven. In deze situatie is geen bestuurlijk kader waarbinnen wordt uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld een grondexploitatie, ontwikkelstrategie of verwervingsplan). Op basis van het Grondbeleid liggen er mogelijkheden om als gemeente actief de regie te pakken. De gemeente kan voor deze vorm kiezen bij maatschappelijke meerwaarde. De gemeente kiest in ieder geval voor deze rol bij de aanpak van actuele maatschappelijke opgaven wanneer de markt de gewenste opgaven niet oppakt of niet oppakt vanuit de gewenste kwaliteit. Aangezien de naastgelegen grondeigenaar geen concrete plannen heeft, ligt er nu een mogelijkheid voor de gemeente om hierin actief de regie in handen te nemen. Aan de overige voorwaarden van het grondbeleid wordt voldaan (o.a. taxatierapport aanwezig om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen).
- **Vastgoed- accommodatiebeleid;** het object valt na de aankoop onder de kernportefeuille (strategisch vastgoed). Dit betreft beleidsondersteunend vastgoed. Mocht in de toekomst blijken dat deze locatie niet bijdraagt aan het realiseren van beleidsdoelstellingen dan valt deze ter zijner tijd onder de niet-kernportefeuille. In beginsel wordt dan het vastgoed weer afgestoten.
- **Binnenstadvisie 2031;** deze locatie maakt onderdeel uit van de sleutellocatie Donkerstraat-Kloosterplein.

Alternatieven

Het winkel-woonpand niet aankopen en toekomstige ontwikkelingen over laten aan de markt.

Beoogd effect

De aankoop van het winkel-woonpand draagt bij aan de verdere (integrale) ontwikkeling van de gebiedsvisie Donkerstraat-Kloosterplein.

Argumenten

- 1.1 Met de aankoop van de Donkerstraat 10-12-14 sluiten we aan bij het bestaande Grondbeleid. Er ligt hier een actieve rol voor de gemeente. De markt pakt de ontwikkeling van deze locatie vooralsnog niet op.
- 1.2 Het vastgoed speelt mogelijk een rol in ruimtelijke ontwikkelingen, waarvan het toekomstige gebruik mogelijk deels afwijkt van het huidige gebruik en draagt bij aan het realiseren van beleidsdoelstellingen. De locatie valt binnen de Kernportefeuille Strategisch Vastgoed (Vastgoed- en accommodatiebeleid).
- 1.3 Eigendom van het vastgoed biedt voor de gemeente meer mogelijkheden voor inhoudelijke sturing en de gebruiksmogelijkheden van het vastgoed.
- 1.4 De winkelleegstand loopt op in de directe omgeving van het pand. Het pand zelf staat al langjarig leeg en heeft hierdoor een negatieve invloed op de omgeving. Het is gewenst om invulling te geven aan de winkelruimte om ook aan deze kant van de Donkerstraat weer aanloop van bezoekers te krijgen.
- 1.5 Aansluitend op het woningbouwprogramma uit het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma liggen hier, in het kader van een gemengde invulling, ook kansen om te voorzien in (betaalbare) woningbouw. Vanwege de locatie in de binnenstad wel altijd in combinatie met andere functies. Dit kan bijdragen aan een leefbaar gebied.
- 2./3. Voor de aankoop dienen 2 kredieten te worden vastgesteld. De splitsing tussen grond en opstallen is voor de gemeentelijke financiën nodig omdat er op grond niet wordt afgeschreven.
4. Er is een aanvullend krediet noodzakelijk om de begane grond verhuurklaar te maken.
5. Het is noodzakelijk krediethouders aan te wijzen om uitvoering te geven aan de koop.
6. Het is geen doel van de gemeente Harderwijk om de opstallen structureel te exploiteren. Daarmee is het ook niet wenselijk om de exploitatie structureel in de begroting op te nemen. Door met een uiterlijk verkoopjaar te werken, kunnen de incidentele effecten inzichtelijk worden gemaakt en gedekt.
7. In de financiële toelichting zijn de financiële effecten t/m 2030 inzichtelijk gemaakt. Hiermee is het totale incidentele tekort bepaald. De Algemene reserve is het dekkingsmiddel waar dergelijke incidentele tekorten uit kunnen worden gedekt. Het grootste deel van het tekort wordt veroorzaakt door

de afschrijvingslasten op de opstallen. Door de jaarlijkse afschrijvingslasten daalt de boekwaarde. Wanneer de verkoopwaarde van de opstallen gelijk is aan de aankoopwaarde ontstaat er bij verkoop weer een voordelig resultaat.

8. Het is noodzakelijk een budgethouder aan te wijzen om uitvoering te geven voor het beheer.

Omgevingswet

Dit voorstel heeft op dit moment geen gevolgen voor de omgevingsvisie en/of het omgevingsplan.

Financiën

Er is voor € 1.940.000,- overeenstemming bereikt met verkopers als koopsom. De bijkomende kosten (notariskosten, deskundigekosten en taxatiekosten) worden ingeschat op ca. € 15.000,- waardoor de totale aankoop € 1.955.000,- zal bedragen.

In de onderhandeling met verkopers is het volgende overeengekomen met betrekking tot de juridische en feitelijke levering: 85% van de koopsom te voldoen bij verkrijging juridisch eigendom (uiterlijk 2 maanden na akkoord College en Raad) en 15 % van de koopsom te voldoen bij feitelijke levering van de bovenwoning, uiterlijk 31-12-2029. De feitelijke levering van de winkelruimten is gelijk aan de verkrijging van het juridische eigendom.

Aangezien er zowel grond als opstallen betrokken zijn bij de aankoop, moeten er 2 kredieten vastgesteld worden. Dit is vanuit financieel oogpunt wenselijk omdat op grond niet wordt afgeschreven. De taxateur heeft aangegeven dat een verdeling 20% grond/ 80% opstallen realistisch is. Het krediet voor de grond kent daarmee een waarde van € 391.000,-. Er hoeft voor dit krediet alleen rekening te worden gehouden met rentelasten (0,5%). Dit komt uit op een jaarlijks bedrag van € 1.955,-.

Het krediet voor de opstallen kent een waarde van € 1.564.000,-. Op basis van de afschrijvingstabel uit de Nota Waarderen en Afschrijven kent dit krediet een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten zijn € 39.100,- en de rentelasten € 7.820,-. Deze rentelasten nemen jaarlijks met € 195,50 af doordat er afgeschreven wordt.

Voor het verhuurklaar maken van de begane grond is een bedrag van € 90.000,- (inclusief btw) gemoeid. Er wordt gerekend met een bedrag inclusief btw omdat er geen zekerheid is dat het pand btw belast verhuurd gaat worden. Maatschappelijke instellingen hebben geen belastingplicht. Mocht het pand wel verhuurd worden aan een onderneming met belastingplicht kan de btw alsnog (gedeeltelijk) worden teruggevraagd. Hiervoor zijn aparte regels vastgelegd door de Belastingdienst. Aangezien het verhuurklaar maken nagenoeg volledig betrekking heeft op installaties wordt aan dit krediet een afschrijvingstermijn van 15 jaar toegekend. De jaarlijkse afschrijvingslasten zijn € 6.000,- en de rentelasten € 450,-. Deze rentelasten nemen jaarlijks met € 30,- af doordat er afgeschreven wordt.

De totale jaarlijkse kapitaallasten van de 3 kredieten zijn in het 1^e jaar € 55.325,- en dalen vanwege de lagere rentelasten jaarlijks met € 225,50.

Aan overige kosten (verzekeringspremie, ozb, beheer, etc.) wordt een bedrag van € 30.250,- (inclusief btw) geraamd. Voor makelaarskosten m.b.t. verhuur (er wordt in kortlopende periode 2 x 2 jaar verhuurd) wordt in de jaren 2026 en 2028 € 12.100,- (inclusief btw) begroot.

Onderdeel van de overeenkomst is dat de huidige verkopers de mogelijkheid krijgen om tot 31-12-2029 te blijven wonen in de bovenwoning.. Er is geen sprake van huuropbrengsten in deze periode. Deze zijn verdisconteerd in de aankoopwaarde. Dit betekent dat er gedurende deze periode ook geen eventuele herontwikkeling kan worden opgestart voor deze bovenwoning.

De geschatte huurinkomsten voor de winkelruimte op de begane grond bedraagt tussen de € 40.000 en € 60.000,-. Deze huur zal vermoedelijk lager liggen dan de geschatte markthuur (€82.500 voor de begane grond) aangezien de winkelruimte mogelijk voor een kortlopende periode van 2 x 2 jaar verhuurd gaat worden. Potentiële gegadigden zullen hierdoor minder geneigd zijn om veel te investeren in de inrichting en tevens daardoor een lagere huur willen betalen.

Inkomsten huur winkelruimten begane grond	
2026 half jaar gemiddeld	€25.000
2027 vol jaar gemiddeld	€50.000
2028 vol jaar gemiddeld	€50.000
2029 vol jaar gemiddeld	€50.000
2030 half jaar gemiddeld	€25.000

De totale exploitatie kent daarmee de volgende samenvatting

2026	2027	2028	2029	2030	
€ 55.325,00	€ 55.099,50	€ 54.874,00	€ 54.648,50	€ 54.423,00	Kapitaallasten
€ 42.350,00	€ 30.250,00	€ 42.350,00	€ 30.250,00	€ 30.250,00	Beheerkosten + makelaar in 2026 en 2028
€ 97.675,00	€ 85.349,50	€ 97.224,00	€ 84.898,50	€ 84.673,00	Totale kosten
€ -25.000,00	€ -50.000,00	€ -50.000,00	€ -50.000,00	€ -25.000,00	Huuropbrengsten
€ 72.675,00	€ 35.349,50	€ 47.224,00	€ 34.898,50	€ 59.673,00	Tekort per jaar
€ 249.820,00					Totaal tekort 2026 t/m 2030

De jaalijkse tekorten zijn het gevolg van het niet verhuren van de bovenwoning en het verhuren van de begane grond tegen een relatief lage huurprijs vanwege de kortlopende periode dat gehuurd kan worden.

Risico's

1. Uitgangspunt is dat er op de locatie een herontwikkeling plaatsvindt, welke aansluit bij het Grondbeleid, Vastgoed en Accommodatiebeleid en de nog vast te stellen gebiedsvisie Donkerstraat-Kloosterplein. In het geval dat dit niet haalbaar is er een risico dat het object voor een lagere prijs wordt verkocht. Het winkel-woonpand zal dan worden verkocht. Aangezien het object niet openbaar aan de markt is aangeboden is niet met zekerheid te zeggen welke prijs de markt over heeft voor dit pand. Aan deze aankoop ligt wel een taxatie ten grondslag waarin de marktwaaarde bepaald is. Daartegenover staat dat op de opstallen wordt afgeschreven. Er bestaat dus ook de kans dat het pand tegen een hogere prijs wordt verkocht. Dit zal leiden tot een incidenteel voordeel.
2. De huur en verkoopprijzen liggen onder druk in aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. In de directe omgeving zien we dat terug door oplopende leegstand. Dit heeft een neerwaartse marktwerking op de omgeving.
3. Een toekomstige (gedeeltelijke) maatschappelijke of andere nader te bepalen invulling van de locatie zou wenselijk kunnen zijn maar zal financieel niet rendabel zijn.
4. Het pand is een beschermd gemeentelijk monument. De mogelijkheden voor herontwikkeling kunnen hierdoor beperkt worden. Met name de eventuele herbestemming van de bovenverdiepingen tot woningen zouden beperkt kunnen worden door de gesloten monumentale voorgevel
5. De kosten voor het verhuurklaar maken van de winkelruimten worden begroot op € 90.000,- inclusief btw. Hierin is een post onvoorzien meegenomen. Een globale schouw heeft er plaatsgevonden door Meerinzicht, hierbij zijn geen grote gebreken geconstateerd. Mochten er (ernstige) niet zichtbare gebreken zijn in het pand dan is dit een financieel risico. Verkoper en koper hebben een ouderdomsclausule opgenomen, waarbij verkoper niet aansprakelijk is voor dergelijke gebreken, tenzij deze door opzettelijk zijn verzwegen.
6. De financiële effecten zijn incidenteel voor een periode t/m 2030. Er wordt van uitgegaan dat de grond en opstallen uiterlijk eind 2030 worden verkocht. Als dit niet het geval is, is er aanvullende dekking nodig voor de exploitatie na 2030.

Inwonersperspectief

De inwoner zal niet meteen wat merken van deze aankoop. Maar op termijn verwachten we hiermee bij te kunnen dragen aan het aantrekkelijker maken van de binnenstad als prettige verblijfplaats voor onze inwoners. Ook kan op termijn door deze aankoop worden bijgedragen aan de woningbehoefte onder onze inwoners.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor onze duurzaamheidsambities.

Communicatie

Over het in dit voorstel geformuleerde collegebesluit zal geen externe communicatie plaatsvinden. Betrokken partijen worden op de hoogte gebracht.

Uitvoering

Na besluitvorming zal verdere uitvoering plaatsvinden.

Evaluatie

Na verkrijging van het eigendom zal er verder onderzoek worden gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden op dit perceel. De gemeente is in beginsel niet voornemens om zelf hier te gaan herontwikkelen. Het voornemen is om er een herontwikkeling mogelijk te maken en het object dan door te stoten naar een ontwikkelaar via een tenderprocedure. 3 jaar na verkrijging zal er een herijkmoment plaatsvinden naar de status.

Bijlagen

1. Taxatierapport (vertrouwelijk)
2. Koopovereenkomst (vertrouwelijk)
3. Kaart aangekochte percelen E 3677 en 3676
4. Raadsbesluit