

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000032747
Datum:	14 januari 2020
Opsteller:	R. van der Leeden
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Aankoop Kranenburg Noord

Het college van B&W besluit:

1. De grond en opstallen (exclusief de Units van de COA) aan te kopen, van het voormalige militaire complex Kranenburg Noord, voor € 4.975.000 onder de voorwaarde zoals beschreven in het bijhorende collegevoorstel onder de argumenten, bij beslispoint 1;
2. De gemeenteraad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 5.000.000 (€ 4.975.000 aankoopbedrag + € 25.000 verwervingskosten) voor de verwerving van het voormalige militaire complex Kranenburg Noord inclusief de opstallen (exclusief de Units van de COA);
3. De gemeenteraad op grond van het Beluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor te stellen om een bedrag van € 1.705.000 te onttrekken aan de algemene reserve.
4. De verworven gebouwen mee te nemen in het Meerjarig Onderhoudsplan gebouwen (MJOP) 2021 – 2025, voor zover in de huurovereenkomsten met de huidige gebruikers (Landstede en COA) is overeengekomen.

Inleiding

Aanleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf wil namens de Staat het 11,2 hectare groot voormalige militaire complex Kranenburg Noord verkopen omdat het in 2011 overtollig is gesteld door het Ministerie van Defensie.

- De locatie wordt tot op heden en sinds 2012 gedeeltelijk gehuurd door De Landstede Groep en gebruikt als opleidingsinstituut.
- Daarnaast huurt het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) een deel van het complex sinds 2016 en heeft het in gebruik als opvang voor asielzoekers.
- Op 3 november 2015 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Harderwijk, het Rijksvastgoedbedrijf en het COA, waarin afspraken zijn vastgelegd over gebruik en verkoop van onderhavig complex.
- Ingevolge het bepaalde in de Regeling onroerende zaken Rijk 2017 is het militaire complex Kranenburg Noord aangeboden aan het COA, hetgeen eveneens het geval zou zijn, ingevolge de hieraan voorafgaande regeling, zijnde Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006.
- Het COA ziet af van aankoop, onder de voorwaarde dat koper garandeert, dat huurder kan blijven huren onder de huidige voorwaarden, bepalingen en geldende huurprijs tot uiterlijk 1 mei 2026.

De gemeente Harderwijk heeft bij een brief (d.d. 2 december 2019) van het Rijksvastgoedbedrijf een aanbod ontvangen om de locatie Kranenburg Noord, inclusief de opstallen, te kopen. In die brief wordt door het Rijksvastgoedbedrijf gevraagd of de gemeente voor 15 januari*¹ wil aangeven of ze wel of niet tot aankoop wil overgaan en zo ja, dan wordt de gemeente verzocht de bijgevoegde koopovereenkomst te ondertekenen, alle pagina's te paraferen en uiterlijk 15 januari 2020 terug te sturen.

*¹ Inmiddels is door het Rijksvastgoedbedrijf uitstel verleend tot 15 februari 2020.

Het college wil graag dit voormalige militaire complex verwerven omdat de grond centraal in de stad en op loopafstand van het station is. Door deze strategisch gelegen grond te verwerven wordt bereikt dat de gemeente in de toekomst zich optimaal verder kan ontwikkelen. Met deze aankoop vindt creatie van maatschappelijke meerwaarde plaats door per direct bijvoorbeeld de Stichting De Mess ruimte te bieden voor haar activiteiten.

Kader

De gemeente wil het voormalige militaire complex op termijn (deels) ontwikkelen. Het is dan belangrijk om het gebied in bezit te hebben. Op deze manier heeft de gemeente maximaal grip om het door haar gewenste programma te realiseren, op een mooie plek, dichtbij het station.

Voorlopig blijft na aankoop van de gronden het gebruik zoals het nu is. Dat betekent concreet dat de huidige gebruikers/huurders niet veranderen. Uiterlijk per 1 mei 2026 eindigt de huur van het COA. Nadat de woonunits door het COA zijn weggehaald kan eventueel begin 2027 worden begonnen met de ontwikkeling van het gebied, te beginnen bij het gebied waar nu de COA gevestigd zit. De komende jaren dient een plan te worden opgesteld hoe het gebied kan worden ontwikkeld en welke functies gewenst zijn voor deze locatie. De studie hierover zal de komende jaren plaatsvinden, waarbij alle belanghebbende (stakeholders) betrokken worden. Met de aankoop van dit complex kan niet gewacht worden op de uitkomsten van deze studie.

Voor de jaren dat het gebruik van het gebied niet wijzigt, worden er jaarlijks huurinkomsten gerealiseerd. Daar staan beheer- en rentekosten over de investering tegenover. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verder verwezen naar Financiën.

Alternatieven

- 1 Afzien van het aanbod de locatie te kopen omdat
 - de gemeente kiest voor faciliterend grondbeleid voor deze locatie.
 - de gemeente vooralsnog niet meer wil betalen dan de waarde bij huidige bestemming en/of huidig gebruik (circa € 3,3 mln.).
- 2 Een lager bod doen, al of niet omdat de gemeente vooralsnog niet meer wil betalen dan de waarde bij huidige bestemming en/of huidig gebruik (circa € 3,3 mln.).

Belangrijk nadeel van dit alternatief is dat aangenomen wordt dat het Rijksvastgoedbedrijf niet bereid is tot onderhandeling over haar aanbod. Het risico om hierover onderhandelingen te willen starten, is dat het Rijksvastgoedbedrijf dit ziet als een afwijzing van het aanbod en met een derde partij in onderhandeling treedt. Dit is ongewenst aangezien het huidige bod van het Rijksvastgoedbedrijf alleszins redelijk is en gebaseerd op een door het Vastgoedbedrijf en de gemeente gezamenlijk uitgevoerde taxatie. Daarnaast kan bij een lagere aankoopwaarde het Vastgoedbedrijf bedingen dat de gemeente bij ontwikkeling van het gebied, op termijn moet afrekenen over de waardeverhoging van het gebied waardoor per saldo meer wordt betaald dan nu.

Beoogd effect

De gemeente wil met het verwerven van dit complex bereiken dat we als gemeente maximaal grip krijgen op een groot gebied (11,2 ha.) grond dicht bij het centrum van de stad. Hiermee wordt gewaarborgd dat de gemeente haar maatschappelijke ambities ook op de langere termijn gemakkelijker kunnen realiseren.

Daarnaast is het een financieel aantrekkelijk aanbod. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de financiële paragraaf.

Argumenten

1. Het betreft een strategische grondaankoop welke van belang is voor de ontwikkeling van de stad op middellange termijn.

Het college neemt nu een besluit tot aankoop onder de volgende voorwaarde:

De aankoop kan niet tot stand komen als de raad de benodigde financiële middelen niet ter beschikking stelt. Om die reden zal in de concept koopovereenkomst nog een bepaling (voorwaarde) dienen te worden opgenomen dat de overeenkomst niet tot stand komt in het geval de raad de voor de aankoop benodigde financiële middelen niet ter beschikking stelt.

Met het Rijksvastgoedbedrijf wordt gesproken over aanpassingen van de concept koopovereenkomst op de volgende punten:

- De koopovereenkomst niet tot stand komt als de gemeenteraad niet de benodigde financiële middelen ter beschikking stelt;
- Het risico van niet gesprongen explosieven (NGE) komt voor rekening van het Rijksvastgoedbedrijf. In de taxatie wordt hier van uitgegaan maar dit is nog niet geborgd in de koopovereenkomst.

Alle in de concept koopovereenkomst van het Rijksvastgoedbedrijf genoemde bijlages bij de overeenkomst zijn opgevraagd en ontvangen. Zij zijn getoetst op bijzondere of niet voor de hand liggende bepalingen waardoor de gemeente te maken had kunnen krijgen met onredelijke kosten of risico's. Daarvan is gebleken dat er naar inschatting geen extra onoverkomelijke risico's uit voortkomen.

Aan de aankoop kleven voor- en nadelen die onderstaand worden aangegeven.

Voordelen zijn:

- Met de aankoop krijgt de gemeente Harderwijk een uitgelezen mogelijk om deze binnenstedelijke locatie op termijn te kunnen ontwikkelen waarbij de gemeente, dankzij het in eigendom hebben van het gehele gebied, de regie maximaal in handen heeft;
- Het is financieel gezien een goede mogelijkheid om een strategische ontwikkellocatie in de binnenstad in handen te krijgen voor een marktconforme prijs.
- Bij een winstgevende grondexploitatie komen de baten ten goede aan de gemeente. Met deze winst kan de gemeente bijvoorbeeld tekorten van andere ontwikkelingen bekostigen.
- Indien de gemeente afziet van aankoop is er een gerede kans dat een ontwikkelaar de locatie koopt (en daarna de gemeente verzoekt medewerking te verlenen voor het herontwikkelen van deze locatie).

Nadeel is:

- De gemeente loopt financieel (ontwikkel)risico.
Echter, bij de keuze om niet aan te kopen blijkt in de praktijk dat later de gemeente vaak alsnog moet bijspringen als er een tekort verwacht wordt. Dit om te voorkomen dat de locatie 'braak blijft liggen' of 'verloedert' wat geen gewenste optie is vanuit de gemeente bezien.

2. Om de aankoop te financieren is er een krediet nodig van € 5.000.000 (€ 4.975.000 voor de aankoop en € 25.000 ter dekking van de notaris- / transportkosten).
3. De getaxeerde economische waarde van het complex is rekening houdende met de toekomstige bestemming € 4.975.000 zoals uit de bestemming blijkt. Op grond van het BBV moet het complex gewaardeerd worden op de huidige vastgoedwaarde van € 3.270.000. Het verschil tussen beide van € 1.705.000 zal onttrokken worden aan de algemene reserve. De vastgoedwaarde zegt niets over de werkelijke economische waarde van het complex, het is puur een administratief voorschrift waar de gemeente zich aan dient te houden.

4. De gebouwen moeten opgenomen worden in het MJOP 2021 - 2025. Bij het opnemen in het MJOP zal rekening gehouden worden met welke gebouwen voor langere duur gehandhaafd zullen worden en welke gebouwen er mogelijk op termijn gesloopt zullen worden om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij moet ook nadrukkelijk gekeken worden naar de duurzaamheidsaspecten van het huidige onroerend goed.

Financiën

De aankoopprijs voor het voormalige militaire complex Kranenburg Noord is € 4.975.000. Deze prijs is gebaseerd op een gezamenlijk taxatie door 3 onafhankelijke taxateurs van Arcadis van d.d. 5 maart 2019. Om dit complex in bezit te krijgen, dient nog € 25.000 aan notariskosten / transportkosten gemaakt te worden.

Deze aankoopprijs is gebaseerd op:

De nieuwe / toekomstige bestemming (woningbouw).

- € 3.780.000,- (= grex-realisatie 215 won. gronduitgifte vanaf 2027)
 - € 880.000,- (= tijdelijk door-exploiteren bestaand vastgoed tot 2026)
 - € 315.000 : (= renoveren + door-exploiteren officiersmess)
- € 4.975.000,-- = vraagprijs Rijksvastgoedbedrijf**

De huidige vastgoedwaarde bedraagt € 3.270.000.

Het verschil tussen waarde toekomstige bestemming en de huidige vastgoedwaarde € 1.705.000 dient uit de algemene reserve onttrokken te worden. Dit is een administratieve noodzaak wat zijn oorsprong heeft in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Het zegt niets over de werkelijk economische waarde van de grond. De economische waarde is door de verwachtingswaarde, rekening houdende met de toekomstige bestemming, hoger zoals ook uit de taxatie blijkt.

De potentie van het gebied in samenhang met de ligging van het gebied is het de verwachting dat deze voorziening bij het tot ontwikkeling komen vanaf 2027 ruimschoots wordt terug verdiend. Het betreft 11,2 ha grond wat betekent dat de grond voor € 45 per m2 aangekocht kan worden.

De uitgangpunten voor de taxatie op basis van de nieuwe ontwikkelingen zijn relatief gunstig doordat:

- er gerekend is met een disconteringsvoet van 7%;
- er gerekend is met een woning dichtheid van 20 woningen per ha;
- het te realiseren programma geen vrije kavels zijn opgenomen en 40% van het programma sociale huur- en goedkope koopwoningen betreft.

Disconteringsvoet 7%

De grond wordt aangeboden tegen de nieuwe/toekomstige bestemming tegen de netto contante waarde. Door deze relatief hoge disconteringsvoet is de netto contante waarde relatief laag. Volgend de huidige BBV voorschriften is de voorgeschreven disconteringvoet 2%. Als hiermee was gerekend was de netto contante waarde aanzienlijk hoger geweest.

In onderstaande tabel wordt dit duidelijk gemaakt:

Disconterings-voet	Netto Contante waarde	Hogere NCW
7%	4.975.000	
6%	5.485.000	510.000
5%	6.066.000	1.091.000
4%	6.692.000	1.717.000
3%	7.415.000	2.440.000
2%	8.208.000	3.233.000

Uit de tabel komt naar voren dat bij een disconteringsvoet van 2% de netto contante waarde € 3,2 miljoen hoger is dan waarvoor het gebied nu wordt aangeboden.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma, welke als basis dient voor de waardebepaling van de grond (conform taxatierapport), gaat uit van op 20 woningen per ha. en daarvan is 40% goedkoop. Het aantal woning per ha. is betrekkelijk laag. Zeker in dit gebied. Als vergelijking de woningdichtheid in Drielanden, 23 woningen per ha./ Waterfront fase 3, 55 woningen per ha. Een % van 40% goedkope woningen (zowel huur als koop) niet onrealistisch en zeker niet te duur.

Kosten

De planontwikkelkosten zijn te laag geraamd in de taxatie. Daarnaast zijn de sloopkosten en de kosten van het woonrijpmaken aan de lage kant.

Deze extra kosten kunnen naar verwachting ruimschoots worden opgevangen door met de wettelijke disconteringsvoet te werken en de kansen te benutten die er door het woningbouwprogramma te optimaliseren gerealiseerd kunnen worden.

Samenvatting

Gezien de (te) lage disconteringsvoet en het niet te dure woningbouwprogramma is de kans dat op termijn in dit gebied een grondexploitatie kan worden geopend welke winst oplevert reëel als tegen de huidige vraagprijs het complex wordt aangekocht.

Risico's

Vooralsnog zijn de voorziene kansen groter dan de risico's. Er zijn de volgende financiële risico's aan de aankoop verbonden:

- De taxatie is gebaseerd op de ontwikkeling van het hele gebied. Wordt besloten een deel van het gebied niet te ontwikkelen of tegen de vastgoedwaarde (bijvoorbeeld het door Landstede gebruikte deel) te verkopen, dan kan het zijn dat de aankoopprijs niet (volledig) wordt terugverdiend.
- De gemeente loopt financieel (ontwikkel)risico.
Echter, bij de keuze om niet aan te kopen blijkt in de praktijk dat later de gemeente alsnog vaak financieel gaat / moet bijspringen als er een tekort verwacht wordt om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld om te voorkomen dat de locatie 'braak blijft liggen' of 'verloedert'.

- De aankoop van het voormalig militaire complex levert niet alleen een kans op voor toekomstige grondexploitatie. Tot die tijd is de gemeente Harderwijk gebonden aan de huurovereenkomsten voor de diverse opstallen op het grondgebied. Feitelijk neemt de gemeente de verhuurderspositie over van het Rijk. De onderhoudsstaat van de meeste opstallen is slecht tot matig. Er is globaal rekening gehouden met toekomstig onderhoud. Hieraan zijn ook hogere huuropbrengsten gekoppeld. Risico hierbij is enerzijds dat de onderhoudskosten veel hoger uit zullen vallen dan voorzien. Anderzijds is het de vraag of de huurders kunnen/willen voldoen aan de hogere huurprijs.
- Taxateurs hebben geen onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het vastgoed nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld.
Uitgangspunt in het taxatierapport is dat de grond functioneel geschikt is voor het beoogde toekomstige gebruik.
- Het risico dat niet alle punten genoemd bij argument 1 door het Rijksvastgoedbedrijf in de concept koopovereenkomst worden aangepast zoals door de gemeente gewenst.

Beheer onroerend goed

Zo lang de ontwikkeling niet start dient het onroerend goed beheerd te worden. Het gaat daarbij om:

- Het gebouw en de gronden verhuurd aan de COA
- De gebouwen verhuurd aan Landstede
- De voormalige officiersmess

De COA huurt een deel van gebouw 22 en de ondergrond van de door de COA geplaatste units. De jaar huur bedraagt over 2019 € 128.693 (€ 74.970 voor gebouw 22 en € 53.723 voor de grond)

Deze Units zullen na de verhuurperiode medio 2026 worden verwijderd door de COA.

Gebouwen verhuurd aan Landstede. De jaarlijkse huur bedraagt over 2019 € 70.645. (Gebouwen 22 -37) De huuropbrengst op jaarbasis bedraagt totaal circa € 200.000 over 2019. Na aftrek van de geraamde kosten blijft er jaarlijks € 160.000 over voor de dekking van kapitaallasten (rente en afschrijving en groot onderhoud).

De voormalige officiersmess

Het is de bedoeling dit gebouw te gaan verhuren. Hiervoor wordt een passende huuroplossing gezocht.

Duurzaamheid

De nieuwe gebouwen worden opgenomen in het op te stellen MJOP 2021 – 2025. Hier zal ook rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten op het moment er groot onderhoud dient plaats te vinden. Dit geldt alleen de gebouwen die wij op langere termijn willen handhaven.

Communicatie

Na het vertrouwelijk inlichten van de gemeenteraad dient er een persbericht uit gebracht worden betreffende de aankoop van Kranenburg Noord.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

- Taxatierapport Kranenburg Noord Harderwijk, d.d. 5 maart 2019 (NIET OPENBAAR)
- Aanbiedingsbrief Rijksvastgoedbedrijf, d.d. 2 december 2019 (NIET OPENBAAR)
- Concept koopovereenkomst Kranenburg Noord (NIET OPENBAAR)
- Persbericht