

Emmeloord, 1 juli 2008.

### **Onderwerp**

Emmeloord Centrum: aankoop pand De Deel 22 te Emmeloord

### **Voorgenomen besluit**

1. Een krediet van in totaal € 4.271.201 beschikbaar stellen ten behoeve van de aankoop van het pand De Deel 22 c.a. te Emmeloord en de inbreng van het pand gelegen aan de Koningin Julianastraat 2/4/6 naar de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
2. De 23<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2008 vaststellen.

### **Advies raadscommissie**

Voor volgende partijen is deze nota een bespreekstuk: VVD, v/d Belt, PU en ONS.  
Voor PVDA/Groen Links, CU/SGP en CDA is het een hamerstuk.

---

Aan de raad.

### **Status: ter besluitvorming**

### **Inleiding**

Ten behoeve van de herontwikkeling van De Deel, onderdeel van het project Emmeloord Centrum, is het noodzakelijk het pand op De Deel 22 te Emmeloord te verwerven. De locatie wordt aangekocht met de bedoeling de opstallen te slopen ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw op De Deel. Onderdeel van de aankoop van het pand De Deel 22 is de verkoop van de CWI-locatie (Koningin Julianastraat 2/4/6). Het pand op deze locatie wordt momenteel gebruikt door het Centrum Werk en Inkomen (CWI). Na sloop van het pand gaat Makelaardij Sinke hier een nieuw kantoorpand realiseren. Naast de daadwerkelijke aankoop van De Deel 22 wordt nog een bedrag aan schadeloosstelling voldaan (zie financiën).

In het gerechtelijk vonnis (d.d. 21 februari 2008) met betrekking tot het recht van eerste koop van Sinke is bepaald dat de levering uiterlijk 1 oktober 2008 plaats moet vinden. Indien dit niet het geval is, vervalt het recht van eerste koop van Sinke. En daarmee vervalt de afspraak tussen de gemeente en Sinke om het pand van Sinke te leveren aan de gemeente. Dit betekent dat de plannen op de Deel niet kunnen worden gerealiseerd vanwege de strategische ligging van dit pand. Als gevolg daarvan is het dus noodzakelijk om in de raad van september een krediet beschikbaar te stellen.

De totale kosten met betrekking tot de aankoop van De Deel 22 (aankoopkosten en schadeloosstelling minus verkoopopbrengst CWI locatie) vallen binnen het totale budget van de herziening exploitatie Emmeloord Centrum van juni 2007 en de op 3 september 2008 door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie 2008 Emmeloord Centrum.

### **Gevraagde beslispunten**

Het college wordt gevraagd:

1. in te stemmen met het overgaan tot de aankoop van het pand gelegen aan De Deel 22 te Emmeloord;
2. in te stemmen met het inbrengen van het pand gelegen aan de Koningin Julianastraat 2/4/6 van de algemene dienst naar de grondexploitatie Emmeloord Centrum tegen de huidige boekwaarde ad € 776.201.

3. De gemeenteraad voor te stellen:
- een krediet van in totaal € 4.271.201 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het pand De Deel 22 c.a. te Emmeloord en de inbreng van het pand gelegen aan de Koningin Julianastraat 2/4/6 naar de grondexploitatie Emmeloord Centrum;
  - de 23<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2008 vast te stellen.

### Financiën

In tabel 1 worden de kosten en opbrengsten met betrekking tot de verwerving van het pand De Deel 22 inzichtelijk gemaakt. Het eindresultaat (saldo kosten en opbrengsten) is door onderhandeling tot stand gekomen.

Tabel 1. Totale kosten m.b.t. de verwerving van De Deel 22

| Totaal verwervingskosten                    | bedrag (€)       |
|---|------------------|
| <b>Kosten</b>                               |                  |
| aankoop De Deel 22 (exclusief               | 2.225.000        |
| kosten koper aankoop De Deel                | 10.000           |
| boekwaarde K. Julianastraat                 | 776.201          |
| verhuis- en advocaatkosten                  | 475.000          |
| compensatie Provast                         | 335.000          |
| verplaatsingskosten                         | 425.000          |
| hogere huur tijdelijke huisvesting          | 25.000           |
| <b>Totaal kosten</b>                        | <b>4.271.201</b> |
| <b>Dekking</b>                              |                  |
| budget aankoop De Deel 22 in de             | 2.865.000        |
| budget inbreng K. Julianastraat 2/4/6 in de | 776.201          |
| verkoopopbrengst grond CWI-locatie (k.k.)   | 500.000          |
| huuropbrengsten Sinke (jan. - dec.)         | 130.000          |
| <b>Totaal dekking</b>                       | <b>4.271.201</b> |

### Kosten

De totale kosten met betrekking tot de verwerving van het pand De Deel 22 zijn als volgt:

Het pand De Deel 22 wordt aangekocht voor € 2.225.000 (exclusief k.k.). Bij de aankoop van De Deel 22 is de herontwikkelingsmogelijkheid van de CWI-locatie (Koningin Julianastraat 2/4/6) betrokken. Dit pand wordt momenteel gebruikt door het Centrum Werk en Inkomen (CWI) dat tijdelijk verplaatst wordt naar de Nagelerstraat. Voor het inbrengen in de grondexploitatie van dit pand gelegen aan de Koningin Julianastraat 2/4/6 is de huidige boekwaarde opgenomen. Daarnaast zijn in de onderhandelingen met Sinke de verhuis- en advocaatkosten (o.a. herinrichtingskosten, stagnatiekosten en renteverlies tijdens de bouw) van Sinke meegenomen.

Op basis van de in 2006 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Provast had Provast het ontwikkelrecht op deze locatie. Nu de locatie in de aankoop van De Deel 22 is betrokken, komt het ontwikkelrecht te vervallen en ontvangt Provast hiervoor een compensatiebedrag (op basis van derving ontwikkelwinst).

Voor de verplaatsing naar de tijdelijke huisvesting en de herhuisvesting van het CWI zijn kosten opgenomen. Per 1 oktober 2008 verhuist het CWI naar verwachting naar de nieuwe locatie. Voor die tijd vinden er nog verbouwwerkzaamheden plaats op de locatie Nagelerstraat. Na de verhuizing van het CWI komt de huidige CWI-locatie vrij voor herontwikkeling van de nieuwbouw voor Sinke in opdracht van Sinke.







| PROGRAMMA |  | VERHOOGING | VERLAGING | NIEUWE<br>RAMING |
|-----------|--|------------|-----------|------------------|
| Nr.       | Omschrijving   |            |           |                  |
|           | In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake aankoop pand De Deel 22 c.a. te Emmeloord. |            |           |                  |
|           | <b><u>LASTEN</u></b>   |            |           |                  |
| 3         | Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling  | 4.246.201  | -         | 25.410.839       |
| 11        | Financiën  | 25.000     |           | 2.467.671        |
|           |  | 4.271.201  | 0         |                  |
|           | Mutaties reserves  |            |           |                  |
|           | TOTAAL   | 4.271.201  | 0         |                  |
|           | <b><u>BATEN</u></b>  |            |           |                  |
| 3         | Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling  | 4.271.201  |           | 23.229.691       |
|           |  | 4.271.201  | 0         |                  |
|           | Mutaties reserves  |            |           |                  |
|           | TOTAAL   | 4.271.201  | 0         |                  |
|           |  |            |           |                  |