



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 25.0000678

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Beleidsontwikkeling	Koopovereenkomst De Deel 2	5	06 mei 2025	M. de Jong

Portefeuille: II

Onderwerp: koopovereenkomst De Deel 2 Emmeloord

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met bijgevoegde koopovereenkomst voor de begane grond van de Deel 2 (na splitsing) te Emmeloord, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AZ percelen 591, 716, 4828 (zie bijlagen).
2. Instemmen met de oprichting van een VvE, met de daarbij horende rechten en plichten.
3. De gemeenteraad informeren.

Inleiding

Op 22 april 2024 heeft de gemeenteraad besloten tot de aankoop van de begane grond van de Deel 2, de realisatie van een werk- en welzijnsplein en het huisvesten van gemeentelijke functies en het realiseren van werkplekken. Hiervoor is een investeringskrediet van € 3.000.000 beschikbaar gesteld. Voor de aankoop zijn afspraken tussen verkoper en koper (gemeente) gemaakt en vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit zijn de koopovereenkomst en de VvE.

Wij vragen u in te stemmen met de koopovereenkomst, de akte van splitsing en de akte van vestiging zelfstandig recht van opstal (Zie bijlagen) en daarmee te besluiten tot definitieve aankoop en realisatie van een werk- en welzijnsplein.

Doelstelling

Het streven is het creëren van een duurzaam en toekomstbestendig "Werk & Welzijnsplein" voor onze inwoners door de aankoop van de begane grond van De Deel 2 te Emmeloord. Het doel is om werkruimte te realiseren voor maatschappelijke partners en de gemeentelijke organisatie. Op deze manier bieden wij een (deel)oplossing voor zowel de realisatie van het 'werk- en welzijnsplein' als voor het huisvestingsvraagstuk dat is ontstaan door de groei van de gemeentelijke organisatie.

Argumenten

1.1 Met de aankoop wordt invulling gegeven aan de realisatie van het "werk & welzijnsplein"

Conform het raadsbesluit van april 2024 wordt er invulling gegeven aan het "werk & welzijnsplein" waarmee het huisvestingsvraagstuk van maatschappelijke partijen en de gemeentelijke organisatie ingevuld wordt.

1.2 De aankoop past in 'Voorzien in Vastgoed, accommodatiebeleid gemeente Noordoostpolder'

Met de verwerving en ingebruikname van dit gebouw kunnen maatschappelijke activiteiten efficiënt en toekomstbestendig gehuisvest worden / blijven in een accommodatie die duurzaam geëxploiteerd kan worden. Dit is een politieke, lokale keuze om invulling te kunnen geven gemeentelijke taken. Uitgangspunt is een sluitende businesscase.

1.3 De koopovereenkomst aangaan, is uw bevoegdheid

Een overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en verkoper over de aan- en verkoop van dit object. Het afsluiten van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college. De overeenkomst geeft de gemeente zekerheid over de aankoop van het object.

2.1 Met de oprichting van een VvE (vereniging van eigenaars) gaat u rechten en plichten aan

Rechten:

- Het bestuur van de VvE voert de besluiten uit die tijdens de vergadering van eigenaars zijn genomen;

- Het bestuur treedt op als algemeen vertegenwoordiger van de VvE;
- Bij dringende zaken zoals lekkage of kortsluiting kan het bestuur zonder overleg opdracht geven tot reparatie, mits de kosten binnen een vastgesteld bedrag blijven.

Plichten:

- De VvE moet ingeschreven zijn in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel;
- Het bestuur moet minstens één keer per jaar een vergadering van eigenaars bijeenroepen;
- Het opstellen van de jaarrekening en begroting, en het berekenen en incasseren van servicekosten;
- Het opstellen van een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en het sluiten van overeenkomsten voor onderhoud;
- Het afsluiten van verplichte verzekeringen zoals een brand/opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering;
- Zorgen voor naleving van de wet en reglementen, en toezien op het nakomen van de rechten en plichten door de eigenaars.

2.2 U wijst een bestuurder aan voor vertegenwoordiging in de VVE

In de akte van splitsing in appartementsrechten worden eerste bestuurders benoemd namens de eigenaren. Tot eerste bestuurder van de vereniging van eigenaren namens de gemeente wordt volgens het mandaatregister de Directie aangewezen. De Directie is vervolgens bevoegd om ondermandaat, machtiging of volmacht te verlenen aan de manager van cluster Ingenieursbureau.

Kanttekeningen

1.1 We onderzoeken de mogelijkheden voor subsidie

Het object wordt gasloos, waardoor voor de begane grond een mogelijkheid voor subsidie ontstaat. De voorwaarden worden pas in mei 2025 door RVO vastgesteld en de subsidie is vanaf 2 juni 2025 aan te vragen. Bij een eventuele toekenning voor subsidie is voor de inzet van deze subsidie een raadsbesluit nodig (budgetrecht raad).

1.2 Tijdens het aankoopproces zijn afspraken met verkoper aangepast

In het raadsbesluit is het investeringskrediet opgedeeld in een aankoop- en transformatiebedrag. Tijdens het aankoopproces zijn de afspraken met de verkoper aangepast waardoor een verschuiving van € 150.000 van het aankoopkrediet naar het transformatiekrediet plaats moet vinden binnen het totale beschikbare investeringskrediet van € 3.000.000. Concreet houdt dit in dat we zelf de installatie voor de begane grond ontwerpen en de realisatie ervan uitbesteden.

1.3 Nadat de overeenkomst getekend is en de akte gepasseerd is, kan geheimhouding opgeheven worden

Op de business case en de basisopstelling van het verstrekte krediet van € 3.000.000 voor de aankoop van De Deel 2 is door uw college geheimhouding opgelegd. Vanwege een ingediend Woo-verzoek heeft u – in uw vergadering van 23 april 2024 – besloten de raad voor te stellen de opgelegde geheimhouding in stand te laten.

Hierop heeft de raad op 3 juni 2024 een amendement aangenomen waarbij de geheimhouding op termijn na voldoening van een voorwaarde, wordt opgeheven. De voorwaarde is het passeren van de notariële akte ter zake van de aankoop door de gemeente van De Deel 2.

Voorts heeft de raad in dat amendement een opdracht aan het college meegegeven, namelijk het daarna actief openbaar maken van bedoelde documenten en het verstrekken hiervan aan de Woo-verzoeker.

Planning en vervolg

1.1 Proces

Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt de notariële overdracht gepland bij Het Notarieel te Zwolle. Na aankoop doorlopen we het proces voor de aanbesteding voor de werkzaamheden en gaan we over tot opdrachtgeving voor de betreffende diensten en leveringen.

1.2 Planuitwerking

Momenteel vindt de visie uitwerking plaats naar een werk- en welzijnsplein met de Werkcoöperatie en Carrefour in samenhang met het gezamenlijk gebruik van de begane grond door de eigen gemeentelijke organisatie. We verwachten mei 2025 een definitief plan te hebben opgesteld. De aankoopprijs plus de renovatie en verbouwkosten worden uitgewerkt in een business case: de

exploitatie en te realiseren marktconforme gebruikersvergoeding of huurprijs voor een werk- en welzijnsplein. Voor de zomer is de businesscase gereed en waar het de kaderstelling van de raad raakt, zal de raad hiertoe voor voorstel aangeboden worden.

1.3 Uitvoeringsplanning

De verkoper voert momenteel werkzaamheden uit in het gebouw, dus ook op de begane grond, om de appartementen volgens vergunning te kunnen realiseren. Zij rondt de werkzaamheden op de begane grond af in Q2-2025 en de werkzaamheden aan de rest van het gebouw naar alle waarschijnlijkheid in Q2-2026. We plannen nu de start van onze werkzaamheden in augustus 2025 en streven naar een verhuizing rond de Kerst van 2025. De ingebruikname is gepland voor begin 2026. Dit betekent dat we een beperkte periode na oplevering enige overlast van bouwactiviteiten in de rest van het gebouw kunnen verwachten.

Bijlagen

- 1) Koopovereenkomst;
- 2) Afsprakenlijst 20-03-2025;
- 3) Akte van splitsing in appartementsrechten;
- 4) Concept-splitsingstekening;
- 5) Akte vestiging zelfstandig recht van opstal.