

Emmeloord, 19 maart 2019.

Onderwerp

Aankoop en vastgoedexploitatie locatie Dokter Jansencentrum

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De aankoop van de locatie Dokter Jansencentrum bekrachtigen.
2. Het benodigde aankoopbedrag van €4.500.000,- verwerken in de Programmabegroting als materieel vast activum.
3. De start vastgoedexploitatie vaststellen.
4. De 12^e wijziging van de Programmabegroting 2019 vaststellen.
5. De meerjarenconsequenties verwerken in de primitieve begroting 2020 – 2023.

Doelstelling

Het kunnen exploiteren van het Dokter Jansencentrum.

Inleiding

Op 17 december 2018 heeft het college in principe ingestemd met de aankoop van het de locatie Dokter Jansencentrum aan de Urkerweg 1, kadastraal bekend als gemeente Noordoostpolder, sectie AZ, perceel 7492 en perceel 11690 (groot 39.740 m²). Op 9 januari 2019 heeft het college vervolgens ingestemd met de concept koopovereenkomst.

Over de aankoop heeft op 17 januari een verantwoordingsdebat plaatsgevonden. In het verantwoordingsdebat is stilgestaan bij het door het college gevolgde proces, een en ander zoals verwoord in de bijgevoegde raadsmemo (bijlage 1). De meerderheid van de raad heeft haar steun uitgesproken ten aanzien van de aankoop van de locatie Dokter Jansencentrum.

In het verantwoordingsdebat werd ook aangegeven dat, hoewel de aankoop een bevoegdheid van het college is, deze uiteindelijk wel in de begroting moet worden verwerkt. Door middel van dit voorstel zal in navolging van het collegebesluit de gemeenteraad gevraagd worden de aankoop te bekrachtigen en de benodigde bedragen in de begroting te verwerken.

Door dat besluitvormingsproces te volgen en de verplichtingen van een pandeigenaar met huurders ontstaat ook de noodzaak een vastgoedexploitatie in te richten als het kader waarbinnen het college verder kan opereren. De start VEX is opgenomen in bijlage 2.

Onderstaand is hiervan een samenvatting weergegeven.

Kostensoort	Apr-dec 2019	2020	2021	
Baten	883.014	1.122.000	1.144.440	
Lasten				
• Structureel	860.668	982.061	1.005.211	
• Transitiekosten (eenmalig)	300.076			
Verwacht resultaat	-277.730	139.939	139.229	13.205
Afschrijving		PM	PM	

Argumenten

1.1 Gemeenschappelijk startpunt markeren

Het gelopen proces om tot aankoop over te gaan is geëvalueerd, in een memo aan de raad verstrekt (bijlage 1) en in een verantwoordingsdebat toegelicht. Daarmee is toegelicht op welke wijze uw college heeft gehandeld gegeven de omstandigheden.

2.1 De aankoop van € 4.500.000,-- moet als materieel vast activum in de begroting worden verwerkt

Met de aankoop is een bedrag gemoeid van € 4.500.000,--. Voor de onderbouwing daarvan zijn bij het collegevoorstel van 17 december 2018 verschillende scenario's doorgerekend. De aankoop moet in de begroting worden verwerkt. De transactie wordt verwerkt als materieel vast activum tegen verkrijgingsprijs.

3.1 De gemeente is verhuurder van het gebouw

Met de koop de lokatie Dokter Jansencentrum neemt de gemeente ook de bestaande huurovereenkomsten over van de curator. Daarnaast is met de Antonius Zorggroep een huurovereenkomst overeengekomen die is aangegaan voor in elk geval de duur van twee jaar, met optie voor verlenging met 1 jaar. Dat betekent dat de gemeente verhuurder wordt van het gebouw en daarmee ook alle rechten en plichten die hieraan verbonden heeft overgenomen.

3.2 De vastgoedexploitatie moet worden vastgesteld om het gebouw te kunnen exploiteren

Voor het besluitvormingsproces rond de aankoop is ook een indicatieve VastGoedExploitatie (VEX) toegevoegd als doorkijk naar hoe een dergelijke exploitatie zich zou kunnen gaan ontwikkelen. Het is noodzaak een start VEX vast te stellen nu na de definitieve aankoop en overdracht de exploitatie zal gaan lopen. De ontwikkeling van de VEX is mede afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het zorgplein en de morgelijke definitieve herontwikkeling van de locatie. De ontwikkeling van het zorgplein wordt nu opgestart door Antonius, ZONL en overige partijen. De eventuele planvorming voor de herontwikkeling wordt na nadere besluitvorming later opgestart. Hier hoort te zijner tijd ook een grex bij.

3.3 De VEX gaat mee in de jaarlijkse cyclus van herijking en hernieuwde jaarlijkse vaststelling

De VEX zal jaarlijks worden bijgesteld analoog aan bijvoorbeeld een GREX op basis van de ontwikkelingen in het ziekenhuis. Bedacht moet worden dat het een dynamische situatie betreft waar nu opnieuw het startmoment wordt vastgelegd. Belangrijkste risico's of bewegingen zijn bij een VEX het verloop van huurders, verlengde exploitatie (minder

noodzakelijke onderhouds- en beheersmaatregelen kunnen op een kortere termijn nog worden uitgesteld) en tussentijdse mee- of tegenvallers. Daarnaast worden beheersmaatregelen getroffen aan het gebouw, zoals afschakelen van delen van de verwarming, een schuifplan voor een betere verdeling van huurders in het gebouw en het maken van nieuwe afspraken met zittende huurders.

3.4. In de VEX is rekening gehouden met een transitiebudget in verband met de overgang van het ziekenhuis naar de nieuwe exploitatie.

Bij het besluit om in te stemmen met de koopovereenkomst was tevens een voorbereidingskrediet van 50.000,- begrepen. Het voorbereidingskrediet is bedoeld om de uitwerking van de aankoop te begeleiden en de overgang van het ziekenhuis van de curator naar de gemeente in beeld te brengen. Dit heeft onder ander inzicht verschaft in de benodigde initiële kosten om het gebouw op een goede manier in exploitatie te kunnen nemen. Dit zogenaamde transitiebudget wordt ingeschat op € 300.076,- en is opgenomen in jaar 1 van de VEX. Het gaat hierbij om zaken als tijdelijke inhuur, ontvlechting ICT en overname materieel. Het overdrachtsproces duurt langer dan gedacht en er moet wellicht aan het personeel salariszekerheid geboden worden over bijvoorbeeld de maand maart. Overigens in dit kader is het belangrijk om te melden dat de huuropbrengsten (het innen hiervan) dan ook gaat lopen. Zowel het voorbereidingskrediet als het transitiebudget maken onderdeel uit van de VEX.

Kanttekeningen

1.1 De herontwikkeling van de locatie vraagt om een afzonderlijk proces

Nadat het zorgplein is gerealiseerd willen we overgaan tot herontwikkeling van de locatie van het Dokter Jansencentrum. Hiervoor zullen we tijdig de planvorming opstarten en u een voorstel voor het te volgen proces voorleggen. Te zijner tijd hoort hier ook een grondexploitatie bij.

1.2 De fiscaliteiten moeten nog intern en met de Belastingdienst worden geregeld

De fiscale aspecten, in de vorm van BTW/BCF en Vpb van de aankoop, van de vastgoedexploitatie en toekomstige ontwikkeling naar een grex, zijn nog in onderzoek. Ook de overeenkomst met de Belastingdienst kan eerst op een later moment gesloten worden. Indien risico's zich manifesteren in de vorm van financiële resultaten, dan worden deze verwerkt via de reserve grex.

3.1 Het verloop van de VEX is mede afhankelijk van de ontwikkeling van het zorgplein

Het uitgangspunt van de VEX is dat we het gebouw voor de duur van 3-5 jaar exploiteren en daarmee de zorg faciliteren in aanloop naar de ontwikkeling van het zogenaamde zorgplein door de Antonius Zorggroep. Over deze ontwikkelingen zijn de eerste gesprekken met de belangrijkste stakeholders op dit moment gaande. Het tempo, maar ook de integraliteit van de ontwikkeling van het zorgtempo heeft effect op de VEX. Zo zal vertraging leiden tot het langer doorexpliteren van het Dokter Jansencentrum en daarmee zal de kans groter worden dat we tegen extra kosten aanlopen. Ook de mogelijkheden voor zittende huurders om in de ontwikkelingen mee te gaan zal effect kunnen hebben op het (al dan niet eerder) vertrekken van huurders uit het pand en daarmee de huurstream.

3.2 Er kunnen zich onverwachte omstandigheden voordoen

Aan zowel de vastgoedexploitatie als de waarde zijn risico's verbonden. In de voorlopige berekeningen zijn deze verdisconteerd en als beheersbaar ingeschat. Er kunnen zich echter onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de uitgangspunten en parameters van de berekeningen wijzigen. Hier zal dan passend naar moeten worden gehandeld.

3.3 *Effecten exploitatie en balans*

Ten aanzien van vragen over risico's voor zowel de transitie, de vastgoedexploitatie, waarde, als een toekomstige grex is wortelt een drang om te meten en te beheersen en dit vervolgens te vertalen in een kwantificering in euro's. Zoals de situatie voor de exploitatie en voor het doorzetten naar de grex nu zijn beoordeeld, past dit binnen de daarvoor opgezette indicatieve exploitaties. Alle voor- en nadelige resultaten van zowel de exploitatie als van een voorziene transitie naar een grex worden komen tot uitdrukking in de realisatie van de reguliere begroting 2019. Op dit moment zijn geen gekwantificeerde of te kwantificeren nadelige resultaten voorzien, anders dan het saldo van de exploitatie en het transitiebudget van € 300.076. Het voorstel is om het verschil tussen de verkrijgingsprijs en de waarde van de grond te oormerken als 'strategische aankoop zorgplein' binnen de algemene reserve grondexploitaties voor mogelijke effecten als gevolg van de aankoop, transitie, vastgoedexploitatie, waarde en een toekomstige grex gerelateerd aan de locatie voormalig dr. Jansenziekenhuis als zorgplein.

Bij de najaarsrapportage zal naar verwachting de hoogte van het af te schrijven bedrag op de opstallen bekend zijn en een voorstel worden gedaan voor het vormen van een afschrijvingsreserve. De BBV bepaalt dat de waarde van de opstallen over de verwachte gebruiksduur moet worden afgeschreven. De indicatieve waarde van de opstallen is ongeveer € 2.000.000,-.

3.4 *Verwerking van de aankoop c.a.*

Hoe de aankoop in het kader van de voorziene grex, strategisch het best kan worden verwerkt, moet duidelijk worden na formalisering van de aankoop en inwinning van relevante informatie. De uitkomsten van dit onderzoek zullen later dit jaar aan het college worden gerapporteerd.

Planning/Uitvoering

Nvt

Bijlagen

1. Raadsmemo
2. Start Vastgoedexploitatie (VEX)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : mevrouw M. Uitdewilligen
Steller : de heer D.P. Eikenaar; 06 48 13 46 25;
d.eikenaar@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019,
no. 19.0000622;

B E S L U I T:

1. de aankoop van het Dokter Jansencentrum te bekrachtigen;
2. Het benodigde aankoopbedrag van €4.500.000,- te verwerken in de Programmabegroting als materieel vast activum;
3. de start vastgoedexploitatie vast te stellen;
4. de 12e wijziging van de Programmabegroting 2019 vast te stellen
5. de meerjarenconsequenties te verwerken in de primitieve begroting 2020 – 2023.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 6 mei 2019.

De griffier, de voorzitter,