



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 19.0001010

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Ingenieursbureau	Verkoop grond Jasmijnstraat aan Aves	2	3 juli 2019	AM Huisman

Portefeuille:

Onderwerp: Verkoop grond aan de Jasmijnstraat in Emmeloord aan Aves

Voorgesteld besluit

- 1 De kwalificatie "Strategisch gelegen grond" voor de Jasmijnstraat 9 en 11 in Emmeloord laten vervallen;
- 2 De ondergrond aan de Jasmijnstraat 9 en 11 verkopen volgens de in de bijlage genoemde voorwaarden;
- 3 Ervan kennis nemen dat met verkoop van de grond de opstalrechten Jasmijnstraat 9 en 11 door vermenging van rechtswege vervallen;
- 4 De financiële consequenties van de verkoop, afhankelijk van de transportdatum, verwerken via de najaars- of decemberrapportage 2019 en primitieve programmabegroting 2020-2013;
- 5 De commissie Woonomgeving informeren.

Inleiding

Aves heeft in 2011 een opstalrecht verkregen op het kantoorgebouw Jasmijnstraat 9 in Emmeloord. Dit gemeentelijk monument is het voormalige kantoor van de Rijksdienst en is één van de oudste gebouwen in de polder. Naast het kantoor heeft Aves het opstalrecht overgenomen van een kinderdagverblijf, de Jasmijnstraat 11. Nu Aves is samengegaan met SCPO, wil het nieuwe Aves op de locatie uitbreiden door de Jasmijnstraat 11 te slopen en vervangende nieuwbouw plegen. Aves doet dat bij voorkeur op eigen grond en heeft de gemeente verzocht de grond onder de opstalrechten te verkopen. Bij verkoop aan Aves gaan de opstalrechten door zogenaamde vermenging teniet. Wanneer Aves de locatie wil of moet verlaten, krijgt de gemeente een recht van eerste aankoop. Wanneer verkoop van de kantoorruimte door Aves vanwege beperkingen in het bestemmingsplan of het omgevingsplan gehinderd wordt, koopt de gemeente de onroerende zaken terug.

Doelstelling

1. Aves de mogelijkheid geven op eigen grond haar gebouwen te herontwikkelen;
2. Duidelijkheid over de uitgangpunten die we hanteren wanneer Aves de locatie verlaat.

Argumenten

1. De bestaande opstalrechten zijn gevestigd met het idee dat er over 30 jaar een herontwikkellocatie ontstaat aan de Jasmijnstraat / Lijsterbesstraat. Met de nieuwbouw van de scholen is dat idee achterhaald. Strategische waarde heeft de locatie daarom niet of nauwelijks;
- 2.1. Eigendom van de grond geeft Aves vrijheid van handelen, het belang van de gemeente is gering;
- 2.2. De monumentenstatus van de Jasmijnstraat 9 beschermt het gebouw beter dan het opstalrecht.
3. De bestaande opstalrechten bevatten open einden die bij het einde van de opstalrechten aanleiding voor discussie kunnen vormen;

Kanttekeningen

- 2.1. De gemeente verliest een grondpositie.
- 2.2. Wanneer Aves de locatie wil verlaten, kan de gemeente de grond aankopen tegen de waarden van dat moment. Dat kan bij stijgende prijzen een risico zijn. Dit risico komt in de plaats van de open einden in de opstalrechten.
- 2.3. Wanneer de gemeente naast de grond ook de kantoorgebouwen terugkoopt, koopt zij de kantoren tegen de dan te taxeren marktwaarde.

Planning/Uitvoering

Na het collegebesluit kan de koopovereenkomst worden gemaakt en kan de grond nog in 2019 via de notaris worden overgedragen aan Aves.

Bijlagen

1. Kaart
2. Toelichting en achtergrond



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

postbus 155
8300 AD Emmeloord
tel. (0527) 633911
e-mail: info@noordoostpolder.nl

nummer:

3-9-1-18.026

bladnr:

6125475

plaats: **Emmeloord**

Jasmijnstraat 9 en 11

onderwerp:
Grondaanbieding Stichting AVES
Div. Kad. nrs. ± 1411m²

eenheid:

Ontwikkeling,
Realisatie & Beheer

cluster:

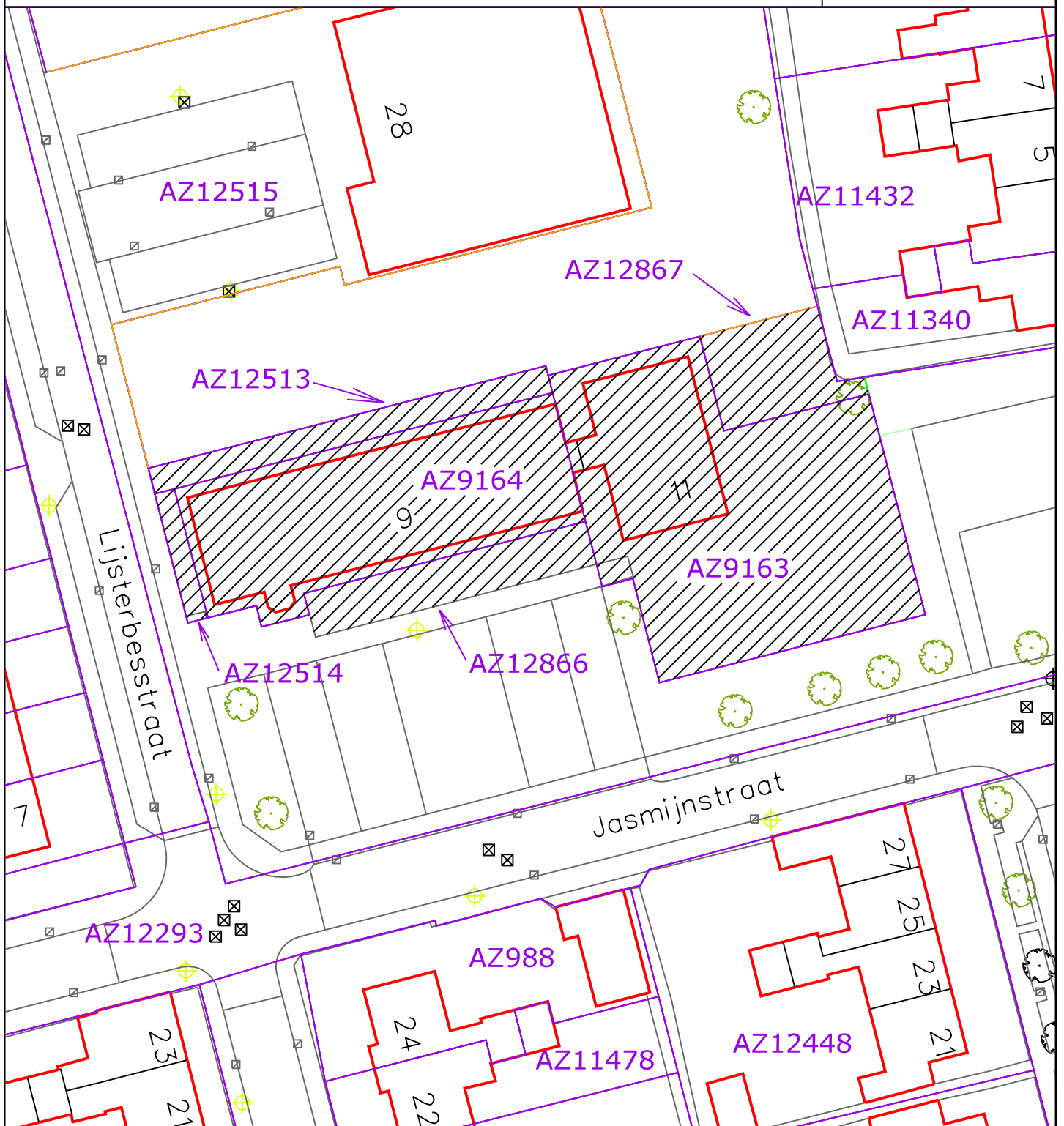
Ingenieursbureau / Geoinformatie

dat: 26-2-2018

get: R. Rigterink

schaal 1:500

formaat: A4



Achtergrond bij BBV b19.00322

Aves heeft in 2011 een opstalrecht verkregen op het kantoorgebouw Jasmijnstraat 9 in Emmeloord. Dit gemeentelijk monument is het voormalige kantoor van de Rijksdienst en is één van de oudste gebouwen in de polder. Naast het kantoor heeft Aves het opstalrecht overgenomen van een kinderdagverblijf, de Jasmijnstraat 11. Nu Aves is samengegaan met SCPO, wil het nieuwe Aves de Jasmijnstraat 11 slopen en vervangende nieuwbouw plegen om voldoende werk- en vergaderruimte in eigen huis te creëren.

Opstalrecht

Een opstalrecht is een juridische mogelijkheid om het *eigendom* van iets wat duurzaam met de grond verbonden is, los te maken van de grond. Er is in 2011 voor een opstalrecht gekozen en de locatie is daarbij als strategisch gekwalificeerd.

Strategische locatie

In de jaren 2009-2010 zijn de huidige basisscholen en de gymzaal aan de Lijsterbesstraat gebouwd.

Over de opstalrechten aan Aves zijn de B&W besluiten van 3 april 2009 (No. 14653) en van 21 december 2011 (No. 6200) genomen. Daarin is de gedachte dat er na 30 jaar een aaneengesloten perceel met centrale ligging in Emmeloord voor herontwikkeling beschikbaar kan komen. Dit perceel bestaat uit de scholen en de kantoren. Aan deze mogelijkheid lijkt de kwalificatie "Strategisch" te zijn gekoppeld. In het stuk zijn geen verwijzingen te vinden naar andere strategische locaties of de criteria daarvoor. Naar huidige inzichten is het reëel ervan uit te gaan, dat de scholen nog zeker 40 jaar blijven (be)staan. De kantoorlocatie is ten opzichte van de onderwijslocaties gering in omvang en is op zichzelf nauwelijks als strategisch aan te merken. Bovendien is de Jasmijnstraat 9 een monument en als zodanig beschermd.

De monumenten status van het kantoor en de verwachte exploitatieperiode van de scholen zijn voldoende reden om de kwalificatie "strategisch" van de Jasmijnstraat 9 en 11 los te laten.

Voorgenomen ontwikkelingen

De kantoren zijn te klein voor het bestuur en personeel van het nieuwe Aves. Voor vergaderingen en trainingen worden andere locaties gehuurd. Het bestuur wil van de Jasmijnstraat de verzamelplaats maken waar medewerkers en bezoekers elkaar ontmoeten.

De Jasmijnstraat 11 (het voormalig kinderdagverblijf) is verouderd en wordt in de plannen van Aves gesloopt. Op de locatie wil Aves vervangende nieuwbouw plegen die onderdak biedt aan kantoor en vergaderruimten. Ook wil Aves op het terrein enkele parkeerplaatsen aanleggen omdat de parkeerdruk op het openbare terrein toeneemt.

Opstalrecht II

Het opstalrecht voor de Jasmijnstraat 9 is complex en kent een aantal open einden. Aves heeft het opstal voor € 1,- verkregen en volgens de stukken uit 2009 en 2011 voor ruim € 280.000,- verbouwd. De opstalakte kent een lineaire afschrijving voor de investering tot nul in 30 jaar. Na 30 jaar wordt de investering geacht te zijn afgeschreven en komt het kantoor voor € 1,- terug naar de gemeente in de staat waarin het destijds is overgedragen. Hoe te handelen wanneer het kantoor in goede, bruikbare staat verkeert, blijft buiten beschouwing. Het ligt voor de hand dat er een vergoeding wordt gevraagd voor een betere staat van oplevering op basis van taxatie.

De gemeente mag vanaf jaar 11 het opstalrecht opzeggen, onder vergoeding van de restwaarde van de investering.

De Jasmijnstraat 11 is in de beleving van Aves ongeschikt voor de huisvesting van het nieuwe Aves. De gemeente ontvangt een vergoeding van circa € 1.500,- per jaar voor

het geven van dit opstalrecht. Er is niets geregeld over tussentijds opzeggen of vergoeding op de einddatum.

Verkoop van de ondergrond aan de opstalhouder doet het opstalrecht teniet, en daarmee de bepalingen.

Aankoop van de grond

Eerder in deze notitie staat dat de kwalificatie "strategisch" waarschijnlijk achterhaald is. Het ligt niet voor de hand dat komende decennia ontwikkelingen plaatsvinden op het terrein achter de Jasmijnstraat waarop de scholen zijn gebouwd. Het verzoek van Aves tot aankoop van de grond is het overwegen waard.

Bestemming

De huidige bestemming van de Jasmijnstraat 9 en 11 is "maatschappelijke functies". Een kantoorfunctie is toegestaan wanneer deze dienend is aan een maatschappelijke voorziening. Ervan uitgaande dat het kantoor van Aves een maatschappelijke voorziening is, is herontwikkeling van de Jasmijnstraat 11 binnen de huidige bestemming mogelijk. Als onderdeel van de verkoopafpraak wil Aves graag dat de bestemming op termijn zodanig wordt aangepast, dat verkoop als volwaardig kantoor mogelijk wordt.

Verkoopvoorwaarden

Met Aves is besproken dat zij circa 1.411 m² aankoopt voor € 80,- per m². Dat is de minimale prijs bij maatschappelijk / sociaal cultureel gebruik. De verkoopprijs komt dan op € 112.880,-, afgerond € 113.000,-.

De gemeente krijgt een recht van eerste koop wanneer Aves het pand wil verlaten. Hieraan wordt een beslistermijn verbonden, bijvoorbeeld drie maanden. Koopt de gemeente aan, dan betaalt zij Aves voor de grond het minimale bedrag voor maatschappelijke functies volgens de grondprijzenbrief van het jaar waarin Aves het pand aan de gemeente aanbiedt. Deze prijs kan ten opzichte van 2019 stijgen of dalen. Beide partijen houden in deze opzet rekening met een voordeel of een nadeel. Enig risico past in een zakelijke omgangsvorm en in de strekking van de Wet markt en overheid. De prijs van de opstallen wordt getaxeerd door een gezamenlijk aan te wijzen taxateur. Een voordeel van deze verkoopvoorwaarden is dat open einden uit de bestaande opstalrechten beter zijn benoemd en niet tot verrassingen leiden.

Verkoop aan derden

Koopt de gemeente de panden niet terug, dan is Aves vrij om het kantoor op de markt aan te bieden. Om een goede waarde te kunnen realiseren, is verruiming van het bestemmingsplan wenselijk. Een koper in de commerciële sector komt in conflict met de bestaande bestemming bij het gebruik van de Jasmijnstraat 9 en 11 omdat de kantoren dan geen maatschappelijke functie meer ondersteunen. Onder het huidige planologische regiem vergt dit een aanpassing/verruiming van het bestemmingsplan. Hoewel niet onmogelijk, zou de ruime beschikbaarheid van kantoorruimte in Emmeloord een reden kunnen zijn om geen extra kantoorruimte te willen bestemmen.

Onder de in te voeren Omgevingswet wordt ondermeer uitgegaan van de inpasbaarheid van het feitelijk gebruik. Inpassing van het gebruik in de omgevingsvisie is onder de Omgevingswet makkelijker dan onder de huidige regelgeving.

Aves heeft geen plannen om te vertrekken en wil met de herziening van de bestemming wachten tot invoering van de Omgevingswet. Lukt het verruimen van de bestemming niet, dan kan Aves de panden mogelijk moeilijk verkopen en is de afspraak dat de gemeente ze aankoopt tegen de zelfde voorwaarden als genoemd onder de Verkoopvoorwaarden.