

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV15.0067
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling en Financiering
Portefeuille(s) :
Onderwerp : Aankoop pand Troelstralaan 49A te Brummen

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 9 juni 2015

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 602.000,- voor de aankoop van het pand Troelstralaan 49A te Brummen
2. De door het college van burgemeester en wethouders op 9 juni 2015 opgelegde geheimhouding op de conceptkoopovereenkomst (INT15.1373), de concepthuurovereenkomst (INT15.1472) en de toelichting (INT15.1477) te bekrachtigen
3. Geheimhouding op grond van artikel 25, eerste lid, van de Gemeentewet op te leggen ten aanzien van het besprokene over de stukken bedoeld in beslispunt 2.

Inleiding

In 1999 heeft uw raad besloten een recht van opstal te vestigen en een borgstelling voor een lening te verlenen aan de toenmalige Stichting Kinderopvang Brummen. In 2006 is daadwerkelijk het recht van opstal gepasseerd bij de notaris. Deze stichting is vervolgens overgegaan in Stichting Kindercentra Brummen Eerbeek (SKBE). Door middel van de borgstelling staat de gemeente garant voor de lening van SKBE voor het gebouw aan de Troelstralaan te Brummen. SKBE staat aan de vooravond van een fusie met de Stichting Educatief Centrum (SEC), die de kinderopvangactiviteiten gaat voortzetten. SEC werkt nauw samen met de Stichting Archipel. In het huidige recht van opstal is een omissie geconstateerd, met de aankoop van het pand wordt het risico door die omissie voor de gemeente weggenomen.

Argumenten

1.1 Voorgenomen fusie SKBE met SEC is bekend bij het college

Al een aantal maanden vindt er overleg tussen SKBE en de gemeente plaats in verband met de voorgenomen fusie met SEC. Voordat de fusie plaats kan vinden, dient het college goedkeuring te verlenen voor het overdragen van het recht van opstal. Uw college heeft echter aangegeven het pand te willen aankopen, in plaats van goedkeuring te verlenen voor het overdragen van het recht van opstal.

1.2 Het bestaande recht van opstal vervalt bij aankoop van het pand

Voor het pand is een recht van opstal gevestigd. Hierbij is overeengekomen dat de gemeente een vergoeding voor het pand dient te betalen, op het moment dat SKBE (of haar rechtsopvolger) ophoudt te bestaan en het recht van opstal niet door de opstaller is opgezegd. Indien SKBE (of SEC) failliet zou gaan, betekent dit dat – indien geen andere gegadigde voor het pand gevonden wordt en de activiteiten niet voortgezet worden – de gemeente mogelijk gehouden is een door de curator te bepalen (marktconforme) vergoeding voor het pand te betalen. Tevens komt het resterende bedrag van de lening waarvoor de gemeente garant staat, op dat moment ook volledig voor rekening van de gemeente. Concreet betekent dit dat de gemeente mogelijk gehouden is aan een dubbele vergoeding voor het pand te betalen. Dit is echter niet wat de gemeenteraad in 1999 beoogd had bij het besluit tot verlenen van garantstelling. De gemeenteraad had aangegeven het pand om niet in eigendom terug te verkrijgen indien het recht van opstal wordt beëindigd, op welke wijze dan ook. Waarom dit echter tijdens het vestigen van het recht van opstal in 2006 is gewijzigd dan wel niet correct in het recht van opstal is verwerkt, is niet bekend. Door aankoop van het pand komt het recht van opstal te vervallen, en daarmee ook de mogelijke verplichting tot het betalen van een vergoeding voor het pand indien SKBE of haar rechtsopvolger failliet zou gaan. Hierdoor neemt het financieel risico vanwege deze bepaling in het recht van opstal voor de gemeente aanzienlijk af.



1.3 SEC huurt een deel van het pand terug voor een langere periode

SEC heeft aangegeven een deel van het pand ter grootte van 465 m² te willen huren, voor de periode van 10 jaar. Daarbij heeft zij aangegeven deze huurovereenkomst gelijktijdig te willen sluiten met de verkoop van het pand. Een huurperiode van 10 jaar voor bedrijfsruimte is een gangbare huurperiode, waarbij de gemeente verzekerd is van huuropbrengsten. Deze huurperiode van 10 jaar sluit aan bij de afspraken over de verhuur van ruimte voor kinderopvang bij de realisatie van de nieuwe clusters in het IHP. Hiermee wordt uniformiteit in de verhuur van ruimten voor kinderopvang bereikt.

1.4 Het restant van het pand kan tegen een marktconforme prijs worden verhuurd

Voor het restant van het pand à 349 m² zal tevens een huurder worden gezocht. Dit deel zal tevens tegen een marktconforme vergoeding worden verhuurd.

1.5 Er is overeenstemming bereikt over de prijs

De onderhandelingen over de aankoopprijs hebben geleid tot een aankoopbedrag van € 600.000,- k.k., waarbij de gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Met de verwachte opbrengsten uit de verhuur van het pand en de kosten voor het onderhoud de komende 10 jaar is dit een bedrag dat financieel gezien deze aankoop rechtvaardigt.

Voor de aankoop van het pand zal gebruik worden gemaakt van een koopovereenkomst, waarvan het concept is toegevoegd. Gelijktijdig zal de huurovereenkomst worden afgesloten, ook hiervan is het concept toegevoegd.

1.6 Met het aankoopbedrag wordt de lening afgelost

Met het aankoopbedrag lost SEC de nog lopende lening met een resterende looptijd van 14,5 jaar af bij het BNG. Gestuurd wordt op een vervroegde aflossing, waarover wel een boete dient te worden betaald. Over deze aflossing worden contractuele afspraken gemaakt. Door de lening ineens af te lossen, vervalt de garantstelling van de gemeente.

1.7 Borg- en garantstellingen door de gemeente zijn niet meer van deze tijd

Enige tijd geleden heeft de gemeenteraad ingestemd met het niet meer afgeven van geldleningen, borg- en garantstellingen. Mocht een zelfde vraag voor het garant staan voor een geldlening zich op dit moment voordoen, dan wordt deze afgewezen.

2.1 De financiële en economische belangen moeten worden gewaarborgd

Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding op de stukken en opleggen van geheimhouding ten aanzien van het besprokene over de stukken is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen ex artikel 10, lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur.

3.1 Onevenredige bevoordeling/benadeling moet worden voorkomen

Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding op de stukken en opleggen van geheimhouding ten aanzien van het besprokene over die stukken is ook noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling/benadeling van de gemeente en/of derden ontstaat.

Kanttekeningen

1.1 Er is geen krediet voor de aankoop van dit pand

Tijdens het opstellen van de gemeentelijke begroting was niet voorzien dat een krediet benodigd was voor de aankoop van dit pand. Derhalve is hier ook geen krediet voor opgenomen. De aan- en verkoop van gronden en panden is volgens de Gemeentewet een bevoegdheid van het college, echter dient er wel krediet te worden aangevraagd bij de gemeenteraad voor deze aankoop. Daartegenover staat dat het pand voor € 600.000 op de balans wordt vermeld bij de vaste activa, waar huurinkomsten tegenover staan.

1.2 Bij faillissement rechtsopvolger SKBE is risico gedeerde huuropbrengsten voor gemeente Brummen

Indien in de toekomst de nieuwe organisatie alsnog failliet gaat ligt het risico van gedeerde huuropbrengsten bij de gemeente Brummen. Daartegenover staat wel dat bij het in stand houden van het recht van opstal, de gemeente meerdere financiële risico's heeft die zwaarder wegen dan gedeerde huuropbrengsten.

1.3 Actio Pauliana is hier mogelijk van toepassing

Mocht SEC binnen een jaar na de totstandkoming van de aankoop haar faillissement moeten aanvragen, dan kan de curator mogelijk Actio Pauliana inroepen, waardoor de aankoop vernietigbaar is, indien de aankoop onverplicht is, de boedel is benadeeld door de aankoop en beide contractspartijen wisten of behoorden te weten dat er sprake is van benadeling van de boedel.

Gevolg van een eventuele vernietiging van de aankoop is dat de gemeente het pand terug moet leveren aan de failliete boedel, waarna de gemeente een (concurrente) vordering op de boedel krijgt. Dan herleeft het huidige recht van opstal.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Advies adviesorganen

N.v.t.

Communicatie

SEC wordt middels een brief op de hoogte gesteld van uw besluit

Financiële toelichting

Kosten

Koopprijs € 602.000, geeft een jaarlijkse last van	€ 26.050
Reservering groot onderhoud (op voorhand stellen op € 40.000, incl dak)	€ 4.000
Dagelijks onderhoud	€ 2.500
Heffingen etc.	€ 2.500
Totale jaarlijkse lasten (eerste globale berekening)	€ 35.000

De jaarlijkse lasten van het pand worden gedekt uit de verhuuropbrengsten.

Deze verhuuractiviteit maakt onderdeel uit van de implementatie van de Vennootschapsbelasting (VBP) per 1 januari 2016 voor gemeenten. Exacte cijfers zijn op dit moment nog niet aan te geven, maar de financiële impact zal waarschijnlijk gering zijn.

Bij de tweede bestuursrapportage 2015 zal de Raad geïnformeerd worden over de dan bekende jaarlijkse exploitatie, zowel kosten als opbrengsten.

Bij de komende Programmabegroting zal rekening worden gehouden met de financiële impact van deze aankoop.

Juridische grondslag

Burgerlijk Wetboek, artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet
Artikel 25, leden 1, 2 en 3 van de Gemeentewet
Artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur

Inkoop en aanbesteding

N.v.t.

Uitvoering

SEC wordt op de hoogte gesteld van uw besluit. Vervolgens zal de notariële akte worden gepasseerd.

Stukken ter vaststelling

1. Raadsbesluit (RB15.0059)

Stukken ter informatie

1. Collegebesluit BW15.0339 d.d. 9 juni 2015.
2. Concept raadsbesluit (RB15.0059)
3. Conceptkoopovereenkomst (INT15.1373) (NIET OPENBAAR)

4. Concepthuurovereenkomst (INT15.1472) (NIET OPENBAAR)
5. Toelichting aankoop pand De Bengelenburg (INT15.1477) (NIET OPENBAAR)

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester