

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

verkoop bloot eigendom, bedrijfswoning en agrarisch grond Spanjaardsdijk 68

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-11-2021
Notanummer	: 2021-137
Datum	: 2-11-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Besluit Spanjaardsdijk 68.docx,Koopovereenkomst Spanjaardsdijk 68 (getekend door koper).pdf,Vertrouwelijke bijlage bij notanummer 2021.docx

Parafering

27-10-2021: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling25-10-2021: Wethouder

Agendering

* 27-10-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 28-10-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 2-11-2021

Besluit

1. Te verkopen het bloot eigendom van een perceel grond gelegen aan de Spanjaardsdijk 68a, 7433 PX te Schalkhaar, ter grootte van circa 4.016 m², kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie E, nummers 3854 (ged.) en 3855 (ged.) zoals op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening met een gele kleur is aangegeven
2. Te verkopen de (bedrijfs)woning met tuin, plaatselijk bekend Spanjaardsdijk 68, 7433 PX te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie E, nummer 3855 (ged.) zoals op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening in een groene kleur is aangegeven
3. Te verkopen de agrarische grond rondom de Oorsprong, plaatselijk bekend Spanjaardsdijk 68, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie E, nummer 3856 (ged.), met een oppervlakte van circa 38.312 m² zoals op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening in een blauwe kleur is aangegeven
4. Het recht van erfpacht van het onder punt 1 genoemd perceel met ingang van de eigendomsoverdracht te beëindigen
5. De bijgevoegde koopovereenkomst vast te stellen
6. Het bijgevoegde besluit vast te stellen en te ondertekenen
7. het positieve verkoopresultaat te storten in de Reserve Onroerende Zaken (programma 6, taakveld 0.3);
8. de taakveldenbegroting te wijzigen en de Raad bij de volgende kwartaalrapportage voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
9. de nota en het besluit openbaar te maken, maar niet de ondertekende koopovereenkomst.

De nota en het besluit openbaar te maken. behalve de ondertekende koopovereenkomst in het kader van de A.V.G.

Inleiding

Op basis van de condities uit het collegebesluit in 2006 is met de toenmalige eigenaren van de Oorsprong een overeenkomst gesloten voor het vestigen van een recht van opstal t.b.v. de aanwezige bedrijfsgebouwen, erfpacht en verhuur van de aanwezige bedrijfswoning. Daarnaast is er een pachtovereenkomst gesloten voor de agrarische gronden rondom de Oorsprong. Begin 2007 is de akte gepasseerd.

Nadien was de gemeente in onderhandeling met deze erfpachters over de aanpassing van de erfpachtovereenkomst in verband met verplaatsing van de aanwezige toegangsweg en uitbreiding van de parkeerplaatsen. De overeenkomst is door de erfpachters wel ondertekend maar doordat er handmatig aanpassingen hierin zijn gedaan, heeft deze overeenkomst niet geleid tot een formeel besluit door uw college, aktepassering en aanpassing Kadaster. Terwijl de erfpachter deze voorzieningen op de locatie wel heeft aangebracht.

Voordat formeel een en ander met de erfpachters afgewikkeld kon worden, werd "De Oorsprong" in 2010 failliet verklaard. De gemeente heeft toen de huur van de bedrijfswoning en pachtovereenkomst beëindigd.

De huidige erfpachter heeft de opstallen en het erfpachtrecht via een door de curator georganiseerde veiling bij akte van 4 november 2011 in eigendom verkregen. Conform het bepaalde in de gesloten overeenkomst (een eerste recht van koop) heeft de erfpachter verzocht om de gronden en de bedrijfswoning te mogen aankopen. Dat verzoek is toen afgewezen omdat de gemeente vooruitlopend op de mogelijke ontwikkelingen geen gronden wenste af te stoten. Bij de vaststelling van de begroting 2014 heeft de raad besloten om alle agrarische gronden en panden buiten de bebouwde kom ten noorden van Schalkhaar en in Deventer Noord Oost te verkopen. De erfpachter heeft hierna wederom het verzoek tot aankoop gedaan.

Een deel van de agrarische gronden rondom de Oorsprong is tussentijds verhuurd aan de erfpachter en deze heeft deze in gebruik gegeven t.b.v. Permacultuur, het Centrum voor Duurzame Landbouw "Roots".

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied, 1ste herziening en heeft hierin de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Conform deze bestemming is ter uitvoering van het agrarisch bedrijf een bedrijfswoning toegestaan. De verkoop van deze woning door de gemeente aan anderen dan de erfpachter is op basis van de huidige bestemmingsplanvoorschriften niet mogelijk.

Op basis van het verzoek is de locatie door een externe makelaar getaxeerd en zijn de onderhandelingen in 2015 gestart. Na jaren van onderhandeling is eindelijk wilsovereenstemming bereikt en een koopovereenkomst gesloten. Er heeft een Bibob-onderzoek plaatsgevonden. Vanuit het perspectief van de Wet Bibob zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen die het aangaan van de vastgoedovereenkomst in de weg staan, zodat nu het verkooptraject afgerond kan worden. De erfpachter heeft met de uitbater van het bedrijf Permacultuur afspraken gemaakt over de voortzetting van het gebruik van de agrarische grond na aankoop. Indien er geen overeenstemming was bereikt over de verkoop hadden partijen in overleg moeten treden over wijziging van de erfpachtovereenkomst in verband met de huidige feitelijke situatie (aanbrengen parkeerplaatsen en toegangsweg).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door deze overdracht van de grond en bedrijfswoning wordt de taakstelling vanuit de begroting gerealiseerd. Er wordt grond en woning verkocht die geen strategische waarde meer voor de gemeente hebben. Daarnaast wordt door de overdracht van het bloot eigendom meegewerkt aan het verzoek van de erfpachter.

Kader

Kadernota Vastgoed

Nota grondbeleid

Jaarrekening 2012

Begroting 2014

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft met de erfpachter/koper wilsovereenstemming bereikt en een koopovereenkomst gesloten.

Argumenten voor en tegen

Voordeel:

- * met deze verkoop wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van de erfpachter;
- * verkoop vindt plaats tegen een marktconforme waarde;
- * met deze verkoop wordt een deel van de taakstelling vanuit de begroting gerealiseerd;
- * met deze verkoop wordt grond en woning verkocht die geen strategische waarde meer voor de gemeente hebben;
- * er heeft een Bibob-onderzoek plaatsgevonden; vanuit het perspectief van de Wet Bibob zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen die het aangaan van de vastgoedovereenkomst in de weg staan;

Financiële consequenties en dekking

De verkoop van het agrarisch perceel en woning maken deel uit van de verkoop van de gemeentelijke gronden en panden in Deventer Noordoost/Landeweert. Het agrarisch perceel maakt deel uit van het (deel)complex Landeweert. Doel van de verkoop van deze gronden en panden is een verbetering te realiseren van het exploitatieresultaat van taakveld 0.3 beheer overige gebouwen en gronden (programma 6). Er is met de erfpachter een totale koopsom van € 478.047,-- k.k. overeengekomen, te verdelen in: de koopsom van het blote eigendom € 153.500,-- + de koopsom van de (bedrijfs)woning € 110.000,-- + de koopsom van de agrarisch grond bedraagt € 214.547,--.

De boekwaarde van de agrarische gronden deelcomplex Landeweert bedraagt €

95.139,00. De boekwaarde van de woning Spanjaardsdijk 68 is € 266.802,--. De boekwaarde van het erfpachtrecht is € 1,--. Totaal boekwaarden = € 361.942,--. Er wordt hiermee een positief verkoopresultaat behaald van € 478.047 - € 361.942,-- = € 116.105,--

Dit bedrag wordt gestort in de Reserve Onroerende Zaken. Er wordt rekening mee gehouden dat een gedeelte hiervan op een later moment dient te worden aangewend voor het verlagen van de boekwaarden van de overige panden van het complex DNO/Landeweert (Kon. Wilhelminalaan 52 en Baarler Marsweg 1) en de boekwaarde van de agrarische gronden DNO. Deze laatste boekwaarde (ter hoogte van € 468.967,--) betreft o.a. de 2 percelen grond in DNO, zijnde een perceel met een woonbestemming en een perceel met een agrarische bestemming met een bouwvlak en volkstuinen.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen via de gangbare wijze openbaar worden gemaakt met uitzondering van de door de koper ondertekende overeenkomst in het kader van de AVG.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit zal deze overeenkomst mede door de gemeente worden ondertekend en de overdracht verder worden afgewikkeld. Daarnaast zal met de koper een publiekrechtelijk traject doorlopen gaan worden om het huidig gebruik van de locatie in bestemmingsplan vast te leggen.