

**Onderwerp Krediet aanvraag kantoorpand Westeinde 52A in
Westerbork****Informatie**

Datum	2 november 2017	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Suzanne Braxhoofden-Warries	☒ Financieel adviseur AZ: H. Heijnen ☐ Personeelsconsulent AZ:
Zaaknummer	942077	☒ Medewerker bestuur en juridische zaken: J. de Muinck
Portefeuillehouder	T. Baas	☐ Communicatieadviseur:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Afdeling: Ruimte, Dienstverlening ☒ Naam medewerker: A. Schneider, R. Engbers, R. Ipema, C. Viersen, A. Snippe ☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

In 2009 is de structuurvisie Westerbork vastgesteld. Op basis van dit document zijn diverse ruimtelijke en infrastructurele projecten in Westerbork opgestart. Denk hierbij aan de realisatie van een Brede school/MFA, appartementen op de locatie van de voormalige basisschool De Wegwijzer, de herinrichting van het Van Weezelplein, landelijk wonen op het voormalig AZC, de ontwikkeling van eventuele woningbouw op de locatie Hoofdstraat 34 en het achterterrein, de verplaatsing van de supermarkt(en) naar de locatie Lindelaan/ Roessinghkamplaan (het voormalige badhuis), etc. Sommige projecten zijn inmiddels gerealiseerd, andere zitten nog in de voorbereidende fase van planontwikkeling.

Vanwege de verhuizing van woningbouwcorporatie Woonservice naar het pand van de Rabobank in Westerbork, is het kantoor aan het Westeinde in hetzelfde dorp beschikbaar gekomen voor verkoop. Woonservice heeft het pand met ondergrond en bijgebouw aan de gemeente te koop aangeboden. Het college heeft op 10 oktober 2017 besloten om over te gaan tot het aankopen van dit kantoorpand.

Voorstel**Toelichting voorstel**

De gehele omgeving rond het kantoor van Woonservice en het voormalige Badhuis maakt deel uit van de Structuurvisie van Westerbork (2009) en is een strategische locatie in de herontwikkeling van het centrum van Westerbork. Kijkend naar de ruimtelijke ontwikkelingen in Westerbork, de kwaliteit die de gemeente wil behouden en verbeteren in deze kern, past het aankopen van het kantoorpand en de eventuele herontwikkeling hiervan goed binnen het ingezette beleid. Het nemen van de regie is zeer wenselijk in verband met de ontwikkelingen rondom de eventuele verplaatsing van de supermarkt(en) naar de naastgelegen badhuislocatie. Door dit kantoorpand aan te kopen hebben we

maximale regie over de herontwikkelingen op en rond deze locatie.

Alternatieven

Een alternatief kan zijn dat we niet tot aankoop van het pand overgaan. Het initiatief tot invulling of eventuele herontwikkeling laten we dan over aan de markt en zo geven we de regie grotendeels uit handen. Via het bestemmingsplan hebben we wel invloed op eventuele plannen, maar alleen wanneer er een ontwikkeling komt die daarmee in strijd is. De eigenaar is bovendien ook een belangrijke belanghebbende in de gehele ontwikkeling in het centrum van Westerbork en daardoor heeft die eigenaar invloed op de ontwikkeling van onze plannen op de naastgelegen badhuislocatie.

Randvoorwaarden

Het is zeer wenselijk om, gedurende de periode dat we het pand nog niet nodig hebben voor de ontwikkelingen in Westerbork, het pand tijdelijk te verhuren. Hiermee kunnen de jaarlijkse kosten worden gedekt en behoudt het pand de huidige staat van onderhoud. Dit is weer van belang voor de marktwaarde van het pand. Er zijn een aantal concrete partijen in beeld die in aanmerking zouden komen voor het tijdelijk huren van het kantoorpand.

Risico's

Omdat de ontwikkelingen rondom deze locatie in Westerbork nog erg onzeker zijn, bestaat er een kans dat we het pand (of de ondergrond) uiteindelijk niet nodig hebben. We hebben op dat moment de gelegenheid om het pand weer te verkopen. Het pand verliest niet snel haar waarde, maar zal na aankoop wel tijdelijk worden beheerd, helemaal om er voor te zorgen dat de staat van onderhoud goed blijft en dat het pand 'courant' is. Dit kan door het pand tijdelijk te verhuren.

Er zijn een aantal partijen in beeld voor de tijdelijke verhuur van het kantoorpand. Op het moment van het opstellen van dit voorstel zijn hier nog geen concrete afspraken over gemaakt. Er bestaat dus altijd het risico dat we het pand niet (volledig) kunnen verhuren. Als dat aan de orde is, dan komen we met een voorstel over een andere dekking van de jaarlijkse kosten.

Financiële gevolgen

Het kantoorpand wordt aangekocht voor een koopsom van € 700.000,00. Hiervoor wordt een krediet aangevraagd. De overige eenmalige kosten van de overdracht zoals notariskosten, kadasterkosten, etc. van ca. € 2.000,00 worden bekostigd uit het budget van de structuurvisie Westerbork.

Krediet en dekking

Na aankoop zijn wij als eigenaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het pand. De jaarlijkse kosten van deze boekwaarde (afschrijving en rente) en de kosten van verzekering, eigendomslasten, onderhoud en beheer komen ten laste van de Algemene Dienst. De jaarlijkse huuropbrengsten worden weer ten gunste van de Algemene Dienst gebracht. Als de locatie uiteindelijk in ontwikkeling wordt genomen, dan wordt de boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie.

Personele gevolgen

Dit besluit heeft geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing (overleg gepleegd met beleidsmedewerker Duurzaamheid).

Publicatieniveau

Dit voorstel is openbaar.

Overig

Niet van toepassing.

Vervolgprocedure/communicatie

Nadat het krediet beschikbaar is gesteld zal het pand via de notaris in Westerbork worden overgedragen. Dit zal naar verwachting in 2018 gebeuren.

Bijlagen

- Geen bijlagen.