

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	09655251/125179
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Datum advies	31 mei 2022
Afdeling	Financiën & Controlling
Afdelingsmanager	G.H.J. Hollands
Opsteller	P.H.J. Habets
Portefeuillehouder	D.J.W. (Dion) Schneider
Financiële consequenties	Het tussen beide partijen overeengekomen uitgangspunt voor deze transactie is dat de gemeente Simpelveld door de verkoop van de brandweerkazerne er financieel niet op achteruit mag gaan.

Ten aanzien van de verkoop van de onderliggende grond wordt een voordeel van € 40.950 gerealiseerd. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de algemene middelen. Met het te ontvangen bedrag van de verkoop van de kazerne (€ 592.395) wordt de boekwaarde volledig afgeboekt.

ONDERWERP Verkoop brandweerkazerne Simpelveld

BESLISPUNT

1. Instemmen met de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld inclusief de onderliggende grond, gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld, kadastraal bekend als D3474, per 11-7-2022 voor een bedrag van € 633.345 aan de Veiligheidsregio Zuid Limburg;
2. Instemmen met het verwerken van het voordeel voortvloeiende uit de verkoop van de onderliggende grond van de brandweerkazerne (€ 40.950) in de berap najaar 2022;

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Portefeuillehouder Financiën en Openbare Orde & Veiligheid, taxateur V&H Vastgoed B.V., Schmitz Adviseurs in Built Environment, Boels Zanders Advocaten, Het Kadaster, Energielabel Zuid Limburg, de concernjurist, gemeentelijke gebouwenbeheerder en controller en teamleider financiën VRZL.

SAMENVATTING

In dit raadsvoorstel worden de verschillende opties van de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld nader toegelicht. Als verkoopdatum voor de brandweerkazerne Simpelveld wordt i.v.m. de besluitvorming in de raad op donderdag 7 juli a.s. de datum van maandag 11 juli 2022 aangehouden.

INLEIDING

Door personele wisselingen bij zowel de Veiligheidsregio Zuid Limburg (verder: VRZL) als de gemeente en andere factoren is de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld (o.b.v. het huisvestingsbeleid bij de VRZL) later opgestart dan voorzien.

Het presidium is op 18 januari jl. door de portefeuillehouder ingelicht over de intentie van de VRZL om de brandweerkazerne Simpelveld, gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te kopen van de gemeente Simpelveld.

WET- EN REGELGEVING

N.v.t.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

N.v.t.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

Zaak 13875: nieuwbouw brandweerkazerne Simpelveld

Zaak 128902: collegevoorstel oneigenlijk gebruik gemeentegrond (Djuma 14711)

Dossier 8808: nota grondbeleid algemeen en beleid snippergroen

OVERWEGINGEN

Zie opties.

OPTIES

Met of zonder grond verkopen

Ten aanzien van de verkoop van de in juni 2018 opgeleverde brandweerkazerne gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld zijn een tweetal opties onderzocht, te weten de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld *inclusief* de onderliggende grond waarop de kazerne gebouwd is en de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld *exclusief* de onderliggende grond.

De brandweerkazerne Simpelveld is gebouwd in het centrum van de kern Simpelveld, te midden van een bebouwde omgeving. De ligging van het perceel waarop de brandweerkazerne gebouwd is, is gezien de ligging en toekomstige mogelijkheden tot woningbouw, voor de gemeente Simpelveld strategisch te noemen. Verkoop van de grond aan een derde partij ligt om die strategische ligging en toekomstbestemming in eerste instantie niet voor de hand.

Tijdens de onderhandelingen met de VRZL is echter duidelijk geworden dat de VRZL geen brandweerkazerne wil aankopen indien dit zonder de aankoop van de onderliggende grond plaatsvindt. Onder andere een erfpachtconstructie met een recht van opstal zijn besproken met de VRZL, maar door hen afgewezen. Om toch tegemoet te komen aan de wens van de gemeente Simpelveld om de onderliggende grond vanwege haar strategische ligging op een later tijdstip ten behoeve van projectontwikkeling o.i.d. te kunnen inzetten, is in de koopovereenkomst aan de gemeente Simpelveld (of diens rechtsopvolger) het onherroepelijke voorkeursrecht opgenomen om de onroerende zaak als eerste te kopen, het zogenaamde "recht van eerste koop", waarbij de waarde van de onroerende zaak (zowel de grond als de daarop gebouwde kazerne) te zijner tijd bepaald zal worden door een zowel door de gemeente als de VRZL aangewezen gecertificeerde onroerend goed taxateur.

PERSONELE ASPECTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

Brandweerkazerne Simpelveld:

Het tussen beide partijen op bestuurlijk niveau overeengekomen uitgangspunt voor deze transactie is dat de gemeente Simpelveld door de verkoop van de brandweerkazerne er financieel niet op achteruit mag gaan.

Boekwaarde kazerne

Op het moment van de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld, op 11 juli a.s., bedraagt de boekwaarde van de kazerne te Simpelveld € 592.395.

De brandweerkazerne gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld is door V&H Vastgoed B.V. uit Sittard getaxeerd, waarbij zowel een waarde in- als exclusief de onderliggende grond is vastgesteld (zie documentnummer 123075). De waarde op zowel gecorrigeerde vervangingswaarde als marktwaarde is vastgesteld (zie documentnummer 11155).

Uit deze 2 taxaties is gebleken dat:

- 1) de waarde van dit pand (€ 475.027) en de bijbehorende 910m² grond inclusief overige waarden kosten koper (€ 80.730) op basis van gecorrigeerde vervangingswaarde afgerond € 556.000 bedraagt;
- 2) op basis van de door V&H Vastgoed B.V. getaxeerde marktwaarde is de getaxeerde waarde veel lager, namelijk afgerond € 267.000. De verklaring voor deze lagere waardering is gelegen in het feit dat de brandweerkazerne een specifiek gebouw is dat hoofdzakelijk voor het doel van brandweerkazerne gebruikt kan worden en minder snel een ander huisvestingdoel kan dienen.

Gezien het centrale uitgangspunt bij deze verkooptransactie ("de gemeente Simpelveld mag er door de verkoop van deze kazerne financieel niet op achteruit gaan"), wordt als verkoopprijs van de brandweerkazerne gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld € 592.395 aangehouden, zijnde de boekwaarde.

Waarde onderliggende grond

De grond waarop de brandweerkazerne te Simpelveld is gebouwd heeft als kadastrale aanduiding Simpelveld D3474 en is 910m² groot. Dit perceel maakte tot voor kort deel uit van een groter perceel grond, en hierop was MFC I Gen Bende op gevestigd. Ten behoeve van de aanstaande verkoop van de brandweerkazerne is dit perceel Kadastraal gesplitst. Deze grond was afgeschreven en heeft op het moment van verkoop geen boekwaarde meer.

De prijs per m² grond is tot stand gekomen op basis van de waarde van € 45 per m² grond, die opgenomen is in de nota grondbeleid. In het taxatierapport van V&H Vastgoed bedraagt de grondprijs op basis van gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 40 per m²) en de grondprijs per m² grond die gehanteerd wordt in het taxatierapport van V&H Vastgoed op basis van marktwaarde (€ 50 per m²). Gemiddeld € 45 per m² dus. De verkoop van deze 910 m² betekent dat de verkoop van de onderliggende grond van de kazerne te Simpelveld een voordeel oplevert van € 40.950. Het genoemde voordeel (groot € 40.950) zal in de berap najaar 2022 worden opgenomen.

Het genoemde voordeel (groot € 40.950) zal in de berap najaar 2022 worden opgenomen.

Totale waarde verkooptransactie verkoop brandweerkazerne Simpelveld

De totale transactieprijs (€ 633.345) voor de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld, gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld is opgebouwd uit 2 bedragen:

- 1) verkoopwaarde brandweerkazerne: € 592.395 en
- 2) verkoopwaarde grond: € 40.950.

Het uitgangspunt bij deze transactie is dat de gemeente Simpelveld geen financieel nadeel mag ondervinden van de verkooptransactie. Op basis van bovenstaande is vastgesteld dat dit niet het geval is en voldaan wordt aan de randvoorwaarden.

Bouwkundig- en onderhoudsstatus brandweerkazerne Simpelveld:

Teneinde de bouwkundige- en onderhoudsstatus van de brandweerkazerne te Simpelveld te bepalen, is voorafgaande aan de opmaak van de verkoopovereenkomst en verkoopwaarde, een bouwkundige- en onderhoudsinspectie uitgevoerd door een onafhankelijke partij (Schmitz Adviseurs in Built Environment, zie document 124993). Deze onafhankelijke partij heeft schriftelijk bevestigd dat het pand gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld in prima staat verkeerd. Er zijn slechts enkele aandachtspunten benoemd die geen afbreuk doen aan de bouwtechnische kwaliteit en staat van het pand. Op basis hiervan is vastgesteld dat de verkoop van de brandweerkazerne technisch gezien akkoord is, hetgeen ook verder is opgenomen in artikel 7 van de koopovereenkomst.

AANBESTEDING

De Hoge Raad heeft eind 2021 in het zogenaamde "Didam-Arrest" geoordeeld dat een overheid die voornemens is om een onroerende zaak te verkopen, mededingingsruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden. Die verplichting is nieuw en heeft verstrekkende gevolgen en het arrest heeft directe werking. De Hoge Raad baseert zijn oordeel op het door overheden te respecteren gelijkheidsbeginsel en laat slechts voor één situatie een uitzondering toe, namelijk: als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

In het geval van de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld zou gedacht kunnen worden aan deze uitzondering en dan moet de gemeente Simpelveld dit voornemen tot onderhandse verkoop publiceren én motiveren. Expliciet wordt hier genoemd "zou" gedacht kunnen worden aan 1 gegadigde, omdat niet uit het arrest van de Hoge Raad blijkt aan welke gevallen zij gedacht heeft bij het formuleren van deze uitzondering. Nieuwe (lagere) rechtspraak over de invulling van die norm zal ongetwijfeld volgen.

Om te voorkomen dat de gemeente Simpelveld risico's loopt bij de verkoop van de brandweerkazerne, is in overleg met Boels Zanders besloten om het voornemen tot verkoop van de brandweerkazerne uiterlijk 20 kalenderdagen voor de feitelijke verkoopdatum (11-7-2022) te publiceren op Tendered. De 20 dagen termijn (in aanbestedingsrecht ook wel de "stand-still" termijn genoemd) is bij aanbestedingen de gebruikelijke termijn om anderen de kans te geven hun bezwaren t.a.v. deze op handen zijnde transactie aan te geven. Publicatie via aanbestedingsplatform Tendered zorgt er tevens voor dat de op handen zijnde verkoop op het daarvoor bestemde platform bekend wordt gemaakt en voldaan wordt aan het geven van mededingingsruimte aan (potentiële) gegadigden.

COMMUNICATIE

Indien de gemeenteraad in haar vergadering van 7 juli 2022 positief stemt over het de beslispunten, dan zal de Veiligheidsregio Zuid Limburg hierover geïnformeerd worden en zullen de formaliteiten behorende bij dit dossier, zoals het passeren van de koopovereenkomst bij de notaris.

T.a.v. de op handen zijnde verkoop zal zoals eerder aangegeven de verkoop tenminste 20 kalenderdagen voor 7 juli a.s. kenbaar worden gemaakt via Tendersnet, dus uiterlijk op 16 juni a.s..

EVALUATIE

N.v.t.

VERVOLG / PLANNING

De ingangsdatum van de koopovereenkomst van de brandweerkazerne Simpelveld is 11 juli 2022. Vanaf die datum zal de Veiligheidsregio Zuid Limburg eigenaar zijn van de brandweerkazerne Simpelveld, gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld. Per die datum zullen ook alle lasten behorende bij deze brandweerkazerne gedragen worden door de VRZL.

Uiterlijk op donderdag 16 juni a.s. zal, o.b.v. het zogenaamde Didam arrest (zie kopie aanbestedingen) op Tendersnet het voornemen tot verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld gepubliceerd worden.

BIJLAGEN

- 1 123075 Taxatieoverzicht V&H Vastgoed inzake Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld o.b.v. gecorrigeerde vervangingswaarde d.d. 3-2-2022
- 2 124991 Koopovereenkomst brandweerkazerne Simpelveld
- 3 124992 Bijlage 1 koopovereenkomst: Kadastrale tekening
- 4 124993 Bijlage 2 koopovereenkomst: Gebouwkeuring Schmitz Adviseurs in Environment Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld
- 5 124994 Bijlage 3 koopovereenkomst: verkennend bodemonderzoek Geonius d.d. 14 oktober 2016
- 6 124990 Bijlage 4 koopovereenkomst: huurovereenkomst brandweerkazerne Simpelveld
- 7 11115 Taxatierapport Dr. Ottenstraat Simpelveld V&H Vastgoed o.b.v. marktwaarde

BESLISPUNT

1. Instemmen met de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld inclusief de onderliggende grond, gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld, kadastraal bekend als D3474, per 11-7-2022 voor een bedrag van € 633.345 aan de Veiligheidsregio Zuid Limburg;
2. Instemmen met het verwerken van het voordeel voortvloeiende uit de verkoop van de onderliggende grond van de brandweerkazerne (€ 40.950) in de berap najaar 2022;

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,

De waarnemend burgemeester,

Mw. mr. M. Liu

Dhr. D.W.J. Schneider



AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Instemmen met de verkoop van de brandweerkazerne Simpelveld inclusief de onderliggende grond, gelegen aan de Dr. Ottenstraat 50 te Simpelveld, kadastraal bekend als D3474, per 11-7-2022 voor een bedrag van € 633.345 aan de Veiligheidsregio Zuid Limburg;
2. Instemmen met het verwerken van het voordeel voortvloeiende uit de verkoop van de onderliggende grond van de brandweerkazerne (€ 40.950) in de berap najaar 2022;

Simpelveld, 7 juli 2022

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. bc. F.G. Simons

Dhr. D.W.J. Schneider

