

Datum raadsvergadering :
:

Onderwerp : Ter beschikking stellen krediet ten behoeve van de aankoop van grond en opstallen Frank Daamenstraat 4, Ulft (voormalig ISWI-pand)

Voorgestelde beslissing:

1. Een krediet ter beschikking te stellen van € 1.300.000, ter dekking van de aankoop grond en opstallen Frank Daamenstraat 4 Ulft

Aanleiding

Het pand met adres Frank Daamenstraat 4 in Ulft wordt sinds 2011 gehuurd voor de huisvesting van het Intergemeentelijke Samenwerkingsverband Werk en Inkomen (ISWI). De locatie is dan ook beter bekend als het ISWI-gebouw, maar hier verder te noemen Frank Daamengebouw. Sinds 2017 is het ISWI opgegaan in een grotere gemeenschappelijke regeling bekend als Laborijn. De hoofdvestiging zit in de gemeente Doetinchem en één van de leer- werkplekken zit aan De Hogenkamp 15 in Ulft.

De gemeenten Oude IJsselstreek en Aalten hebben de huurverplichtingen overgenomen. Aalten heeft inmiddels het restant van de huur bij ons afgekocht.

Omdat het pand leeg staat is gekeken hoe we met het pand om zouden kunnen gaan. Er is ingezet op het verwerven van het eigendom door de gemeente. Het aangaan van de koopovereenkomst is op zich een bevoegdheid van het college. Echter er zal voor de financiering een krediet nodig zijn, daarom mede het beslispunt om de gemeenteraad te vragen het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Na het aangaan van een koopovereenkomst wordt het eigendom worden verkregen van het gebouw gelegen aan de Frank Daamenstraat 4 te Ulft.
- De mogelijkheid ontstaat daarmee om een startup-omgeving te creëren voor smart industry.
- De leegstand in een beeldbepalend gebouw wordt tegengegaan.
- Er wordt een impuls gegeven aan het DRU-Industriepark.
- Herhuisvesting voor de ondernemers in het ondernemerscentrum in het inmiddels verkochte voormalig RABO-pand te Gendringen, cf. vastgestelde Economische Beleidsvisie Oude IJsselstreek 2017-2023.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- We maken geen gebruik van het pand, maar betalen wel huur.*
Momenteel wordt er geen feitelijk gebruik gemaakt van het pand. Toch betalen we een aanzienlijke huursom, te weten €215.500 per jaar, tot en met 2020. Dit volgens de in 2011 gesloten huurovereenkomst. Het is zonde dat deze locatie momenteel niet optimaal wordt ingezet. Mede omdat de plek van het Frank Daamen-gebouw deel uit maakt van het begin van het DRU-Industriepark en aan de doorgaande weg door Ulft zit. Het gaat dus om een locatie met veel aanzicht.
- Als gemeente vinden we het belangrijk een goede invulling aan te geven aan Frank Daamen-gebouw.*
Er zijn vele partijen die zich op deze locatie willen vestigen/willen gebruiken, maar er zijn weinig potentiële eigenaren gelet op de omvang van het gebouw en de daarmee gepaard gaande waarde. Er doet zich nu de eenmalige situatie voor om eigenaar te kunnen worden van het Frank Daamen-gebouw.

Door zelf eigenaar te worden van het Frank Daamen-gebouw houden we de regie over de invulling van het pand en kunnen we die laten aansluiten op de visie en de doelen voor het DRU-Industriepark. Daarmee kan het gebouw een afronding vormen van het terrein DRU-Industriepark.

- 1) Een startup-omgeving voor met name de smart industry. Het creëren van een startupomgeving in de gemeente is een gedeelde wens van de VIV, IBOIJ, VNO-NCW, Regionaal Centrum voor Technologie (RCT, voormalige ACT) en de gemeente Oude IJsselstreek. Deze wens is met name herhaaldelijk door de grote bedrijven in onze gemeente geuit. We willen IBOIJ en VIV graag betrekken bij het opstellen van

een business-case voor de startup-omgeving. Vragen daarbij kunnen zijn: het zoeken en toegroeien naar een commerciële balans voor de startups, zoals een oplopende huur en een maximum huurtermijn.

Vanuit de industrie wordt het DRU-Industriepark aangemerkt als de huiskamer van de innovatie waar een dergelijke omgeving als uitermate geschikt voor wordt geacht, niet alleen omdat de drie O's (onderwijs, ondernemers en overheid) hier samen komen, maar ook omdat de overheid hiermee als facilitator "neutrale" ruimte kan aanbieden waar startups en innovatie kunnen ontstaan. Op deze wijze wordt het economisch ecosysteem in de gemeente waarin bedrijven (uit Ulft, Silvolde/Terborg en met name Varsseveld), opleidingsinstituten (Graafschap College, Anton Tijdingschool, innovatiehubs en mogelijk hogescholen) en het DRU-Industriepark (CIVON / ICER) samenwerken aanmerkelijk versterkt.

- 2) Het Frank Daamen-gebouw als complementaire locatie voor het Smart Business Center (ICER). Te denken valt aan faciliteiten op het gebied van kantoorruimte en werkplaatsen die via het Smart Business Center niet aan startups of soortgelijke initiatieven geboden kunnen worden. In dit opzicht kan vanuit het smart industry-netwerk actief worden meegedacht over de invulling van de Frank Daamen-locatie al dan niet in het bredere kader van het DRU-Industriepark. En er kan gebruik gemaakt worden van de contacten die genoemde partijen al hebben met personen, organisaties en bedrijven. Ook kan er bij de invulling van het pand gekeken worden naar andere doelstellingen van de gemeente. Bijvoorbeeld participatie en meedoen, maar ook experimenteren en innoveren.
- 3) Een ondernemerscentrum. Op korte termijn is er sprake van dat Stichting IJzersterk Ondernemen – noodgedwongen - zijn ondernemerscentrum van Gendringen naar het Frank Daamen-gebouw wil verplaatsen vanwege de uitstekende faciliteiten. In eerste instantie wordt gedacht aan het verhuren van een deel van het gebouw tot en met 2020. Ook zal hier een aantal startups worden gehuisvest die momenteel in Doetinchem geen onderdak meer kunnen vinden.
- 4) Mogelijk ook nog andere vormen van invulling, zoals een logiesfunctie (in relatie tot de startup-omgeving) en ruimte voor tentoonstellingen.

We zullen bij regio en provincie nagaan of zij een financiële bijdrage kunnen leveren, mn vanuit de gedachte dat een startup-omgeving op de iets langere termijn de economie zal stimuleren.

Gedurende de periode waarin een deel van het gebouw is verhuurd aan IJzersterk Ondernemen kan gewerkt worden aan een plan van aanpak voor een definitieve opzet van de startup-omgeving in lijn met de uitgangspunten van onze economische visie. Overigens kan ook bij de definitieve opzet van het Frank Daamen-gebouw gedacht worden aan een gedeelte met een ondernemerscentrum.

- a. *Strategische overwegingen*. De grond op het DRU-Industriepark is maar eenmaal te koop en de gemeente bezit alle andere gronden op het park al. Door eigenaar van deze gronden te worden, kan de gemeente ook op langere termijn flexibel en gericht reageren op ontwikkelingen die het belang van het hele DRU-Industriepark en de gemeente beïnvloeden. Zo zien niet alleen wij, maar ook externe deskundigen, in de driehoek Ulft-Terborg-Varsseveld een enorme economische dynamiek die we met het DRU-Industriepark als huiskamer van de maakindustrie verder kunnen faciliteren.

Na een overgangperiode waarin de invulling van het Frank Daamen-pand verder gestalte moet krijgen kan dit pand - net zoals de andere onderdelen op het DRU-Industriepark - rechtstreeks gaan vallen onder de overkoepelende organisatie (in oprichting).. Uiteraard zullen de mogelijkheden of en zo ja hoe dit gebouw kan bijdragen aan de DRU-visie goed met onze partners in deze organisatie worden besproken.

- b. *De voorwaarden die zijn opgenomen in de overeenkomst zijn acceptabel voor de gemeente*. De inhoud van de overeenkomst is gebaseerd op het NVM-model, het meest gangbare model. De meeste bepalingen in de overeenkomst zijn algemeen van aard. De bepalingen waar het gaat om maatwerk, bijvoorbeeld de milieubepaling, zijn intern afgestemd met de betreffende vakspecialisten.

Kanttekeningen

- a. *Er ligt nog geen kant-en-klaar plan voor de invulling van het Frank Daamen-gebouw*. Dit moet nog verder worden uitgewerkt. Een belangrijk en vast onderdeel zal zijn: het creëren van een startupomgeving voor de in onze gemeente sterk aanwezige smart industry. Daarnaast kunnen een ondernemerscentrum, een ruimte voor tentoonstellingen of andere maatschappelijke activiteiten en mogelijk ook een logiesfunctie een plaats krijgen.

Op de korte termijn kan IJzersterk Ondernemen worden gehuisvest in het gebouw. Ook indien de gemeente niet zou overgaan tot aankoop, is dit zonder meer mogelijk gedurende de periode dat de gemeente huurder

is van het gebouw (dus tot en met 2020). Het huisvesten van ondernemerscentrum IJzersterk Ondernemen is niet de doorslaggevende reden om het pand aan te kopen. De combinatie van de DRU-visie en het brede economische verhaal, zoals eerder geschetst, vormt de aanleiding.

b. *Gemeente wordt verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van pand.*

In mei 2018 heeft een taxatie van het gebouw plaatsgevonden. Daarbij is geen bouwtechnische en installatietechnische keuring uitgevoerd. Wel is aangegeven dat jaarlijks door de huidige eigenaar onderhoud is gepleegd. Er hebben renovaties plaatsgevonden in 2003 en 2013. Mede afhankelijk van de toekomstige bestemming kunnen zich risico's voordoen bij renovatie en groot onderhoud. Met betrekking tot de aanwezigheid van asbesthoudende materialen is in de taxatie opgemerkt dat deze niet zichtbaar zijn verwerkt, doch dat op grond van het bouwjaar van het grootste deel van het kantoorgebouw niet uit te valt te sluiten dat deze wel aanwezig zijn. Momenteel wordt daarom een asbestinventarisatie uitgevoerd in opdracht van de eigenaar. De resultaten zullen naar verwachting vóór de raadsbehandeling beschikbaar zijn.

c. *Aankoop past niet binnen de opgave voor afstoten gemeentelijk vastgoed.*

In 2017 is door het college de Nota Gemeentelijk (Maatschappelijk) Vastgoed vastgesteld, deze is op 20 juni 2017 ter kennisname doorgezonden aan de gemeenteraad. De algemene beleidslijn in deze nota is het streven om zoveel mogelijk gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed af te stoten. De aankoop van het Frank Daamen-gebouw staat hier haaks op. Het is daarbij niet de bedoeling om een precedent te scheppen voor andere locaties. En het is nadrukkelijk ook niet de bedoeling om als gemeente verantwoordelijk te worden voor alle leegstaande panden.

Wij hebben het alternatief afgewogen om het pand niet aan te kopen maar tot en met 2020 onder te verhuren. We lopen dan geen exploitatie- waarderings- en renovatierisico. Wij schatten echter in dat deze risico's niet opwegen tegen de mogelijkheden die wij als eigenaar na 2020 hebben om het pand gericht in te zetten voor de economische ontwikkeling en de realisatie van de DRU-visie.

d. *Klopt de bestemming?*

De bestemming is "Gemengd – 3" hetgeen nader bestemd is voor kantoor en maatschappelijk in categorie 1. Voor de start-up omgeving kan – afhankelijk van de activiteiten - een afwijking van het bestemmingsplan nodig zijn. De activiteiten van het ondernemerscentrum en mogelijk zaken als tentoonstellingen zullen binnen het bestemmingsplan passen.

e. *Het ondernemerscentrum vertrekt uit Gendringen.*

Dit versterkt mogelijk het beeld van leegloop in Gendringen. Echter, de RABO heeft het pand verkocht aan een zorgondernemer. Blijven is voor IJzersterk Ondernemen niet mogelijk. Een geschikte, alternatieve locatie is er in Gendringen niet. Als gemeente willen we initiatieven als IJzersterk Ondernemen maximaal faciliteren

Kosten, baten, dekking

De getaxeerde waarde bedraagt € 1.070.000 (peildatum april 2018). De WOZ-waarde bedraagt € 1.284.000. De voorgestelde aankoopprijs bedraagt – na uitgebreide onderhandelingen - € 1.300.000. Hierbij zal de resterende huurwaarde een rol hebben gespeeld voor de verkoper. De voorgestelde aankoopprijs ligt dus hoger dan getaxeed, maar ligt wel rond de prijs zoals getaxeed voor de WOZ.

Eerder is al – in de afwikkeling van ISWI – met de gemeente Aalten afgesproken dat zij hun bijdrage in de huur (1/3) zouden afkopen met een bedrag van € 190.000. Dit is inmiddels gerealiseerd. Wij zullen daarmee voor de resterende huurperiode aan Aalten geen huur meer doorberekenen.

In het onderstaande exploitatieoverzicht is uitgegaan van een investering van € 1.300.000.

Dit bedrag kan 'op de achterkant van een sigarendoos' als volgt worden gedekt:

Vrijval huurverplichtingen	486.000
Nog te dekken bedrag:	814.000
Samen	1.300.000

Een dergelijke opstelling moet echter volgens boekhoudkundige regels verder uitgewerkt worden, waarbij ook de exploitatie moet worden betrokken. Door Financiën is berekend wat dan de exploitatie kan zijn. Uitgangspunt daarbij is aankoop via de investeringslijst waarbij het gehele bedrag van 1,3 miljoen wordt opgenomen.

Structurele lasten

Afschrijving 15 jr en rente 1,65%	69.000
Rente grond	6.000
Onderhoud	10.000

Onderhoudsvoorziening	p.m.	
Belastingen		3.000
Verzekering		2.000
Alarmopvolging		4.000
Installaties		5.000
Energie (deel gemeente)		24.000
Groenonderhoud		3.000
Totaal structurele lasten		126.000
Structurele baten		
Huuropbrengsten vanaf 2021 (bij voortzetting SIJO)		36.000
Overige huuropbrengsten	p.m.	
Exploitatieverlies structureel		-90.000

Dit bedrag moet vanaf 2019 structureel in de begroting worden opgenomen. In de komende jaren zijn de verliezen groter omdat er dan nog geen huuropbrengsten van SIJO worden ontvangen. De extra verliezen zijn in 2018, 2019 en 2020 incidenteel en bedragen respectievelijk € 12.000, € 36.000 en € 17.000. Daar staat in 2018 het incidentele voordeel tegenover door vrijval van huurverplichtingen van in totaal € 486.000 (mits de acte passeert op 1 oktober, anders wordt het bedrag per maand circa € 18.000 minder).

Voor de financiering van de 1,3 miljoen aankoopsom hoeft geen extra langlopende lening te worden opgenomen. In 2018 valt de voorziening vrij voor de huursom en de afkoopsom die we van Aalten hebben ontvangen. In totaal € 486.000. Daarnaast verwachten we op basis van de huidige inzichten dat we circa 0,5 miljoen overhouden op de gemeentelijke exploitatie van 2018. De rest financieren we uit het normale banksaldo.

Op de concept-investeringslijst voor de begroting 2019-2022 wordt de aankoop van dit pand opgenomen. Met dit besluit wordt dus al een "voorschot" genomen op de begroting 2019. Mochten het college en de raad akkoord gaan met dit voorstel dan zullen wij de volgende financiële consequenties in de begroting verwerken:

2018

In de 2^e berap 2018 zullen de exploitatiekosten (voor onderhoud, verzekeringen, energie etc.) voor het laatste kwartaal 2018 worden opgenomen. En het eenmalige voordeel voor niet te betalen huur.

2019 en verder

In de programmabegroting 2019- 2022 zullen wij structurele lasten voor kapitaallasten en exploitatielasten verwerken. Ook zullen wij de huur die wij vanaf juli 2020 ontvangen opnemen in de meerjarenraming. Indien niet besloten wordt om dit gebouw aan te kopen, is de gemeente de huur verschuldigd conform het huurcontract, tot en met 2020. Dit is in de huidige begroting meerjarig verwerkt.

Uitvoering

Planning

- Na akkoord van de gemeenteraad kan de koopovereenkomst worden ondertekend namens de gemeente en zal de juridische levering op 1 oktober worden afgewikkeld bij de notaris.

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-