

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0084527

Verwerving object IJsselmeer 27 te Zwijndrecht ten behoeve van vestiging niet-commerciële coffeeshop

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet te besluiten:

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen ad € 425.000,- voor het verwerven van het object IJsselmeer 27, 3332 EX Zwijndrecht ten behoeve van een eventuele vestiging niet-commerciële coffeeshop.
2. De jaarlijkse exploitatiekosten, waaronder kapitaallasten, te dekken uit marktconforme huur van het pand.
3. De afschrijvingstermijn van deze investering vast te stellen op 20 jaar, de verwachte technische levensduur van het pand.
4. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Het object IJsselmeer 27, 3332 EX Zwijndrecht (voormalige coffeeshop Xpresso) is aan de gemeente Zwijndrecht aangeboden door de stichting Sociaal Culturele Ontwikkeling Zwijndrechtse Waard (SCOZW) in liquidatie - rechtsopvolger van stichting Het Dilemma - om het object aan te kopen. Vanuit de verkoop van het object door de gemeente Zwijndrecht aan stichting Het Dilemma is in 2015 een recht van eerste koop (terugkoop) gevestigd en om die reden wordt het object aan de gemeente aangeboden.

Door de verkopende partij is een bedrijfsmakelaar ingeschakeld en met deze partijen zijn gesprekken gevoerd door vertegenwoordigers van de gemeente over een eventuele verwerving van het object, en onder welke voorwaarden dit zou kunnen. De onderhandelingen hebben plaatsgevonden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door college en gemeenteraad.

De onderhandeling is in een vergevorderd stadium waardoor we u als raad nu kunnen voorleggen om een besluit te nemen over de verwerving van dit object.

De gemeente heeft een aankooptaxatie laten opstellen door een bedrijfsmakelaar die in het verleden ook betrokken was bij de verkoop van het object door de gemeente in 2015. Het pand is destijds (januari 2015) getaxeerd op € 285.000,- en later dat jaar verkocht voor € 270.000,- k.k.

Een actuele aankooptaxatie (maart 2021) komt uit op een marktwaarde kosten koper van € 380.000,-. De stijging van de waarde wordt volgens de taxateur vooral veroorzaakt doordat begin 2015 het winkelcentrum Walburg veel leegstand had, er sprake was van betaald openbaar parkeren en dat het gehele gebied een vrij gedateerde indruk maakte. Winkelcentrum Walburg is in 2018/2019 gerevitaliseerd. Momenteel is er weinig leegstand en het winkelcentrum kent een gevarieerd en vrij compleet winkelaanbod. Het parkeerterrein en de toegangswegen rondom het winkelcentrum zijn opnieuw ingericht en voorzien van nieuwe bestrating en straatverlichting. Daarnaast is het parkeren gratis geworden.

Het omliggende gebied is aanzienlijk verbeterd en heeft daardoor een grotere aantrekkingskracht, hetgeen ook geldt voor het getaxeerde, dat aan de buitenrand van het winkelcentrum is gelegen en 'meeprofitert' van de betere verhuurbaarheid van de (winkel)ruimten, aangezien de ruime bestemming van dit object detailhandel met ondergeschikte horeca toestaat.

De rentestand is historisch laag en banken rekenen inmiddels een negatieve rente voor spaartegoeden. Veel investeerders zijn momenteel derhalve naarstig op zoek naar dit soort schaarse beleggingen. Deze beleggers nemen genoeg met een lager rendement, durven meer risico te nemen en zijn bereid om forse koopsommen te betalen voor dergelijke objecten met courante metrages. Vooral bij objecten met ruime bestemming ("gemengd") zoals dit object ook heeft.

Bovenstaande zaken resulteren in 2021 in een hogere taxatiewaarde dan de taxatiewaarde van 2015.

Bij het verwerven van het object zijn twee factoren van belang:

- 1) Er is een belangrijk beleidsdoel mee gediend;
- 2) deze specifieke locatie heeft zich in het verleden reeds bewezen als goede locatie voor een coffeeshop.

De gemeente Zwijndrecht hecht er belang aan om kandidaten voor de exploitatie van een niet-commerciële coffeeshop een geschikte locatie te kunnen bieden. Uiteindelijk is dit altijd een afweging van college en raad. Dit is in lijn met het beleid dat Zwijndrecht het belangrijk vindt om een niet-commerciële coffeeshop als voorziening binnen de gemeente te hebben, maar dan wel op een

Verwerving object IJsselmeer 27 te Zwijndrecht ten behoeve van vestiging niet-commerciële coffeeshop

geschikte locatie. Uitgangspunt volgens het per 1 april 2021 door de burgemeester vastgestelde coffeeshopbeleid van de gemeente Zwijndrecht is dat de gemeente huisvesting tegen een minimaal marktconforme huurprijs aanbiedt. De definitieve huurprijs zal worden bepaald na verwerving.

Het pand is bouwkundig geschouwd waaruit blijkt dat het pand technisch in een redelijk tot goede staat verkeert. Er zijn een paar kleinere aandachtspuntenesignaleerd. Deze zijn in de taxatie al afgewaardeerd.

Eerdere besluitvorming

- Coffeeshopbeleid Zwijndrecht 2021 (brief aan de raad), d.d. 1 april 2021
- Verlenging vergunningstop coffeeshop, d.d. 8 december 2020
- 2015-13160 Afwikkeling verkoop IJsselmeer 27 (collegebesluit), d.d. 7 juli 2015

Beoogd effect

Het beoogd effect van het voorliggende voorstel is het veiligstellen van een geschikte locatie voor een niet-commerciële coffeeshop en het daarmee kunnen faciliteren van een niet-commerciële coffeeshop. Vastgoed wordt hierbij ingezet als middel.

Argumenten

1.1 Het coffeeshopbeleid voorziet in de mogelijke exploitatie van een niet-commerciële coffeeshop.

Op 1 april 2021 is door de burgemeester het Coffeeshopbeleid Zwijndrecht 2021 vastgesteld. Dit beleid is op 15 april 2021 in werking getreden. Dit beleid voorziet in de mogelijke exploitatie van een niet-commerciële coffeeshop in Zwijndrecht. Vanaf medio mei kunnen gegadigden hun aanvraag voor een exploitatievergunning en gedoogverklaring indienen. De verwachting die de burgemeester heeft gedeeld in een brief aan de raad is dat, na een zorgvuldige en in het beleid omschreven procedure en afhankelijk van het aantal gegadigden, de exploitatievergunning en gedoogverklaring in het najaar van 2021 af kunnen worden afgegeven.

1.2 Op deze locatie is eerder ook een coffeeshop gevestigd.

Omdat op deze locatie lange periode (tot eind 2019) een niet-commerciële coffeeshop gevestigd is geweest (Xpresso) zonder noemenswaardige problemen is deze locatie in beeld om wederom een niet-commerciële coffeeshop te kunnen laten vestigen. Er zijn op dit moment geen andere geschikte locaties in beeld. Het opnieuw laten vestigen van een niet-commerciële coffeeshop op deze locatie heeft als voordeel dat verwacht mag worden dat dit op korte termijn gerealiseerd kan worden omdat er vanuit de omgeving gewinning is. De bestemming zal wel aangepast moeten worden om aan te sluiten bij de criteria uit het vigerende coffeeshopbeleid.

1.3 Met de verwerving stellen we één van de weinige geschikte locaties veilig.

De reden om dit pand toe te voegen aan de gemeentelijke vastgoedportefeuille is om de beschikbaarheid van het pand te waarborgen voor het wederom laten vestigen van een niet-commerciële coffeeshop op deze locatie. Beoogde exploitanten kunnen het pand van de gemeente gaan huren tegen een marktconforme huurprijs.

1.4 De aankoopprijs is het resultaat van onderhandelingen met de verkopende partij.

De verkopende partij heeft in eerste instantie aangegeven dat er geboden kon worden vanaf € 415.000,- k.k. met verzwarende voorwaarden. De gemeente heeft een eigen onafhankelijke taxatie laten uitvoeren door een deskundige aankoopmakelaar. De taxatiewaarde van het object is vastgesteld op € 380.000,- k.k.

Er is door de gemeente in eerste instantie een bod uitgebracht van € 405.000,- k.k. Ook kon de gemeente niet instemmen met een aantal verkoopvoorwaarden die door de verkopende partij werden

Verwerving object IJsselmeer 27 te Zwijndrecht ten behoeve van vestiging niet-commerciële coffeeshop

voorgesteld. Hoewel de gemeente zich gesteund wist door het eerste recht van koop was inmiddels informeel bekend dat er potentieel hogere biedingen waren ontvangen.

De verkopende partij heeft een tegenvoorstel gedaan en een aantal verkoopvoorwaarden laten vervallen, zoals de volume winstdeling en een winstbestemming vanuit de exploitatie. Het onderhandelingsresultaat is daarmee uitgekomen op een vraagprijs van € 420.000,- k.k. Dit wordt als een acceptabele waarde beschouwd in de huidige marktomstandigheden.

2.1 In het Coffeeshopbeleid 2021 is opgenomen dat minimaal een marktconforme huurprijs moet worden gehanteerd.

Met een marktconforme en mogelijk kostendekkende huurprijs kunnen de jaarlijkse exploitatiekosten waaronder kapitaallasten en overige exploitatiekosten worden gedekt.

3.1 Een afschrijvingstermijn van 20 jaar sluit aan op de verwachte technische levensduur van het pand.

We hanteren een afschrijvingstermijn van 20 jaar omdat we verwachten na 20 jaar nieuwe investeringen te moeten doen.

4.1 In de begroting is geen rekening gehouden met deze kosten.

De kapitaallasten van deze investering zullen in de begroting moeten worden opgenomen. De overige exploitatiekosten (zoals onderhoud, verzekeringen, belastingen en energie) zullen na verwerving geraamd worden en in de begroting worden opgenomen. De jaarlijkse exploitatiekosten kunnen gedekt worden uit marktconforme verhuur van het pand.

Kantttekeningen

1.1 Er is een afwijking tussen de marktwaarde taxatie en uiteindelijke verwervingsprijs.

De wet Markt en Overheid is op onderhavige casus niet van toepassing. Er is namelijk geen sprake van economische activiteiten die de gemeente bij derden in rekening brengt voor dienstverlening. De gemeente koopt hier zelf een pand aan, waarmee de Wet Markt en Overheid niet van toepassing is. De regels van staatssteun daarentegen zijn wel van toepassing, maar op grond van die regelgeving verleent de gemeente met een aankoopprijs die 10% boven de getaxeerde waarde ligt, geen staatssteun.

1.2 Er zal een antispeculatiebeding worden gevestigd.

We hebben met de verkoper onderhandeld over de gestelde verkoopvoorwaarden. Deze hebben we van tafel kunnen krijgen op een antispeculatiebeding (van 3 jaar) na. Gezien de duur van de verwachte exploitatie (6 jaar) vormt dit geen bezwaar. Het antispeculatiebeding betreft een vergoeding over de meerprijs (boven de 10%) verschuldigd van 60% (in het eerste jaar), 40% (in het tweede jaar) respectievelijk 20% (in het derde jaar).

1.3 Er kan sociaal/maatschappelijke onrust ontstaan als er een andere locatie dan IJsselmeer 27 wordt bestemd als coffeeshop.

De gemeente kan het gebruik van dit pand niet dwingend opleggen aan de nieuwe exploitant van de niet-commerciële coffeeshop. Als een kandidaat-exploitant met een andere (bestemmings-technisch verantwoorde) locatie de exploitatievergunning en gedoogverklaring zou verkrijgen, dan is het nog de vraag of er op/rond die locatie maatschappelijk draagvlak is voor een coffeeshop. Dat zou in die omgeving enige vorm van maatschappelijke onrust kunnen veroorzaken.

1.4 De locatie heeft op dit moment geen volledige horecabestemming.

Op dit moment zit er een gemengde bestemming (detailhandel in combinatie met ondergeschikte horeca) op het pand, maar het pand dient ook een volledige horecabestemming te hebben. Ondanks dat het object op dit moment geen volledige horecabestemming heeft wordt wel een positief advies verwacht voor planologische afwijking:

Verwerving object IJsselmeer 27 te Zwijndrecht ten behoeve van vestiging niet-commerciële coffeeshop

- Motivering uit oogpunt van ruimtelijke / milieutechnische aspecten + draagvlak (reeds ervaring met coffeeshop op deze locatie).
- Afstand tot scholen = 250 meter
- Voldoet aan Bouwbesluit
- Omgevingskenmerken: centrumlocatie, veel activiteit/beweging zodat locatie zeer geschikt is; pand wordt immers omringd door bezoekers van het centrum en door omwonenden zodat aan maatschappelijke controle ruim voldaan kan worden, er is meer dan voldoende parkeergelegenheid, kans op overlast is nihil gelet op ervaringen uit het verleden met een soortgelijke coffeeshop op deze locatie
- Het pand staat niet in verbinding met een woning.

1.5 Een niet-commerciële coffeeshop past niet volledig in de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

In de notitie 'Beleidslijnen gemeentelijk vastgoed' is het gemeentelijk beleid vastgelegd aangaande maatschappelijk vastgoed. Uitgangspunt is dat het vastgoed wordt ingezet ten behoeve van het verwezenlijken van gemeentelijke (beleids)doelstellingen. Voorgesteld wordt dit object te verwerven, mede gelet op de brede maatschappelijke omstandigheden en om het coffeeshopbeleid te kunnen verwezenlijken.

2.1 Het leegstandsrisico ligt bij de gemeente.

In het vigerende coffeeshopbeleid wordt uitgegaan van een exploitatie van 6 jaar. Er is altijd een risico dat er geen geschikte huurder kan worden gevonden of dat om welke reden dan ook deze de huur niet langer kan of wil betalen. Het leegstandsrisico komt overeen met de jaarlijks te verwachten exploitatiekosten. Dit risico wordt beperkt wanneer een geschikte huurder is gevonden en overeenstemming kan worden bereikt over de marktconforme huurovereenkomst.

Een kandidaat-exploitant voor de exploitatie van de coffeeshop kan ook een andere locatie voorstellen. In het coffeeshopbeleid staan hiervoor de criteria benoemd. Als zo'n andere locatie voldoende kwalificeert en als de kandidaat-exploitant de exploitatievergunning en gedoogverklaring verkrijgt, dan zal de gemeente een alternatieve huurder moeten vinden dan wel tot verkoop kunnen besluiten. Er lijkt in de markt op dit moment ruime interesse te zijn voor onderhavig pand, waardoor het risico op leegstand beperkt is.

2.2 Het is mogelijk dat er in planning niet volledig kan worden aangesloten tussen het moment van verwerving en verhuur.

Er zitten enkele bedrijfsmatige risico's aan de verwerving van het object waar volledigheidshalve op gewezen wordt. De aanbesteding voor een nieuwe exploitant loopt nog, naar verwachting komt hier in het najaar uitsluitel over. Er dient met een mogelijke exploitant nog overeenstemming bereikt te worden over de huurovereenkomst. Indien dit vertraagt of uitblijft dan loopt de gemeente enig risico in het kader van leegstand, exploitatie, beheer. Dit kan leiden tot het tijdelijk ontbreken van dekking tegenover de exploitatiekosten. Hierdoor ontstaan in het eerste jaar mogelijk beperkte opstartkosten. De inzet is om deze periode zo kort mogelijk te houden.

Extern draagvlak

In het verleden (tot eind 2019) is op deze locatie een niet-commerciële coffeeshop gevestigd geweest. Dit heeft niet tot noemenswaardige problemen geleid. Verwacht mag worden dat er vanuit de omgeving gewenning is en dat de kans op weerstand uit de omgeving klein is.

Duurzaamheid

Voor het object is (nog) geen energielabel opgesteld. Voor het pand is het niet vereist om voor 2023 een energielabel A, B of C te behalen. Als het pand in de gemeentelijke vastgoedportefeuille komt, dan zal gekeken worden welke duurzaamheidsmaatregelen hier (technisch en financieel) eventueel

Verwerving object IJsselmeer 27 te Zwijndrecht ten behoeve van vestiging niet-commerciële coffeeshop

nog toegepast kunnen worden. Voor de eventuele investeringen zal dan een apart krediet worden aangevraagd mede afhankelijk van eventuele terugverdientijd of businesscase.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het voorstel is nog uitgevaardigd onder het nadrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van de directie/bestuur van verkopende partij. De gemeente heeft op zijn beurt aangegeven dat dit onder nadrukkelijk voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en het verkrijgen van het uiteindelijk benodigd krediet van u als raad tot stand is gekomen.

Gestanddoeningstermijn

Bij de verkopende partij is verzocht de gestanddoeningstermijn te verlengen tot 30 juni 2021. Indien we niet voor of uiterlijk op deze datum te kennen geven op dit voorstel in te gaan, komt het aanbod te vervallen.

Schriftelijke vastlegging

We bevinden ons momenteel in een vergevorderd stadium in de precontractuele fase waarbij de gemeente het eerste recht van koop heeft. Er is overeenstemming over de aankoop prijs en bijbehorende voorwaarde onder de nodige voorbehouden van instemming door directie en bestuurlijke goedkeuring.

Wanneer u besluit in te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigd krediet zal zo snel mogelijk een definitieve koopovereenkomst tussen verkopende en kopende partij worden opgesteld.

Communicatie/publicatie/participatie

Het besluit dat de gemeente over zal gaan tot verwerving van dit object ten behoeve van de mogelijke vestiging van een niet-commerciële coffeeshop wordt eerst gecommuniceerd met direct omwonenden en ondernemers. Daarnaast zal middels een persbericht kenbaar gemaakt worden nadat de definitieve koop is afgerond en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Of zoveel eerder dan vanuit communicatieoogpunt noodzakelijk wordt geacht.

Personeel/organisatie/SCD

N.v.t.

Financiën

De overeengekomen aankoop prijs is vastgesteld op € 420.000,- k.k. Het vraagde investeringsbudget bedraagt € 425.000,- en is hoger dan de aankoop prijs in verband met enkele bijkomende kosten zoals onder andere notariskosten. De verhuurwaarde zal na afronding van de definitieve koop exact bepaald worden. De intentie is deze locatie met minimaal marktconforme en mogelijk kostendekkende huurwaarde in exploitatie op te nemen. De bedrijfsmatige risico's van het bezit en de exploitatie van dit object zijn onder kanttekeningen geduid.

De kapitaallasten van deze investering bedragen € 20.000,- per jaar. De overige exploitatiekosten zoals onderhoud, verzekeringen, belastingen en energie zijn nog niet bekend. De jaarlijkse exploitatiekosten kunnen echter gedekt worden uit marktconforme verhuur van het pand. In de begroting 2022 zullen wij deze kosten en opbrengsten budgetneutraal opnemen. Het genoemde risico van leegstand in 2021 kan leiden tot het tijdelijk ontbreken van dekking tegenover de exploitatiekosten. Indien dit zich voordoet, zullen wij dit melden in de 2e bestuursrapportage of jaarrekening 2021.

Verwerving object IJsselmeer 27 te Zwijndrecht ten behoeve van vestiging niet-commerciële coffeeshop

Conform onze Nota 'Waarderen en afschrijven' wordt deze investering annuïtair afgeschreven tot 25% van de actuele WOZ-waarde. De verwachte technische levensduur van het pand is ongeveer 20 jaar.

De aankoop richt zich alleen op het onroerend goed (inclusief aard- en nagelvaste voorzieningen). De roerende zaken zullen door de gemeente niet worden overgenomen, maar zouden misschien wel rechtstreeks vanuit de verkoper aan een toekomstige exploitant/huurder aangeboden kunnen worden.