

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	26 november 2024	Behandelend ambtenaar	I. Dijkstra-Grijpma
Datum agendering	19 december 2024		
Onderwerp	Aankoop onroerend goed Recreatiepark Bloemketerp		
Portefeuillehouder	K. Arendz		
Samenvatting	Het verzoek is om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen, zodat de gemeente het onroerend goed Recreatiepark Bloemketerp kan aankopen.		

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het onroerend goed Recreatiepark Bloemketerp van Bloemketerp Vastgoed B.V. en twee particuliere verkopers aan te kopen;
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 4.030.000;
3. Een bestemmingsreserve kapitaallasten gebouwen Recreatiepark Bloemketerp van € 3.340.000 in te stellen ten laste van de algemene reserve;
4. De structurele rentelasten voor het recreatieterrein van € 16.200 te dekken ten laste van de post onvoorzien structureel;
5. De kosten voor onderhoud, beheer, verzekering en dergelijke van € 150.000 die hieruit voortvloeien te dekken uit huuropbrengsten.

Aanleiding

Medio 2023 hebben de huidige eigenaren van Recreatiepark Bloemketerp, aangegeven het onroerend goed aan ons te willen verkopen. Partijen hebben met elkaar meerdere gesprekken gevoerd en hebben beide een taxatierapport laten opstellen. In april 2024 gaven de huidige eigenaren aan het onroerend goed niet te willen verkopen aan de gemeente. Voor de zomer zijn de gesprekken rustig aan opnieuw opgestart en vanaf oktober jl. zijn zaken in een stroomversnelling gekomen. De huidige eigenaren wensen de onroerende zaak op 2 januari a.s. over te dragen in eigendom. Inmiddels is er een koopovereenkomst opgesteld en wordt het voorgenomen besluit voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd.

Wij staan, net als veel gemeenten, voor de uitdaging om invulling te geven aan belangrijke opgaven op het gebied van maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, sport, mobiliteit, klimaat, natuur, infrastructuur, energie, wonen en opvang. Al deze opgaven strijden om de veelal beperkte beschikbare ruimte. De raad heeft op 27 juni 2024 besloten voor de vestiging van de scholen AMS en De Kabas te kiezen voor de locatie Bloemketerp. Voor de vestiging van het zwembad is eveneens gekozen voor de locatie Bloemketerp. Om de maximale regie te houden op ontwikkelingen in het strategisch gelegen gebied willen wij onszelf een betere uitgangspositie verschaffen door eigenaar te worden van het onroerend goed Recreatiepark Bloemketerp.

Beoogd (meetbaar) effect

Het aankopen van grond inclusief opstallen op een belangrijke locatie in Franeker.

Motivering

Argumenten

1.1 Door deze strategische grondaankoop kunnen we zelf bepalen hoe de beschikbare openbare ruimte te benutten.

Het college geeft de raad de gelegenheid om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het onroerend goed recreatiepark Bloemketerp aan te kopen (conform artikel 7 van de Financiële verordening). Het betreft de aankoop van het gebouw, waarin o.a. sport, horeca en een Monkey Town gehuisvest is, de 21 recreatiewoningen en het recreatieterrein bestemd voor recreatieverblijf met vouwwagens, caravans en tenten. Onderstaand een afbeelding.



Door aankoop worden wij eigenaar. De huidige exploitant zal haar activiteiten staken op de datum van overdracht, 2 januari 2025. De activiteiten die in het gebouw plaatsvinden worden voortgezet door een nieuwe exploitant (thans medewerker) waarbij de huidige exploitant op de achtergrond nog een rol zal spelen. Wij zullen met de nieuwe exploitant een huurovereenkomst sluiten voor het gebruik van het pand voor de duur van zes jaar. Dit biedt de mogelijkheid voor ons om te onderzoeken wat wij in de toekomst willen met het pand c.q. het volledige onroerend goed.

Wij zien mogelijkheden om de 21 recreatiewoningen – indien de vereiste vergunningen e.d. verleend kunnen worden – tijdelijk te gaan gebruiken voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en huisvesting van statushouders. Zoals bekend worden er door ons nu ook een aantal recreatiewoningen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen gehuurd van de huidige exploitant. Mogelijk zijn de recreatiewoningen ook geschikt voor de huisvesting van andere doelgroepen. Zodra het college hierover een besluit heeft genomen zal de raad geïnformeerd worden.

1.2 Recreatiepark Bloemketerp ligt op een unieke locatie in Franeker.

Bloemketerp is een bijzondere plek in Franeker, met groen, sportvelden en recreatie. Deze plek biedt kansen voor ons als gemeente voor de toekomst. We willen Bloemketerp (deels) herontwikkelen. Er zijn diverse ontwikkelingen mogelijk zoals meer groen, meer bewegen/ontmoeten in de openbare ruimte en/of het behoud van huidige functies. Belangrijk daarbij is steeds de relatie met het beschermd stadsgezicht en de kwaliteiten van het gebied. Door de aankoop van het onroerend goed hebben wij de maximale regie op een belangrijke en bijzondere locatie in Franeker.

1.3 Aankoop biedt kansen voor een optimale inpassing van de scholen en zwembad.

Op 27 juni 2024 heeft de raad besloten twee scholen en een zwembad te bouwen op de locatie Bloemketerp, zodat direct kan worden gestart met de volgende fase in de ontwikkeling van de scholen. In de raadsvergadering van 11 juli 2024 is voor het zwembad besloten om van de huidige locatie op Bloemketerp uit te gaan. Ten tijde van deze besluitvorming was er geen concreet zicht op verwerving van de gronden van Recreatiepark Bloemketerp. De focus voor de nieuw te bouwen scholen lag daarmee (en ligt nog steeds) op de noordzijde van het gebied. Het college werkt momenteel vanuit die focus aan een passende stedenbouwkundige invulling voor de locatie Bloemketerp. Daarbij wordt ook naar de relaties met de omgeving en kansen voor het gehele gebied gekeken. Omdat er tijdens de besluitvorming en in het proces daaraan voorafgaand steeds aandacht is gevraagd voor het historische en groene karakter van Bloemketerp ziet het college met deze aankoop een kans om tot een meer aantrekkelijke stedenbouwkundige inrichting van Bloemketerp te komen door ook grond van het nu aan te kopen Recreatiepark Bloemketerp daarbij te betrekken. Hierdoor ontstaat een extra mogelijkheid voor een goede landschappelijke inpassing van de diverse functies en het verbeteren van de bijzondere kwaliteiten van Bloemketerp. De eerste resultaten van dit proces verwacht het college in het 1e kwartaal 2025, besluitvorming aan het eind van het 2e kwartaal 2025.

2.1 Onder de gebruikelijke voorbehouden hebben wij overeenstemming bereikt met de verkopers over dit bedrag.

Als bijlage 1 t/m 4 treft u de taxatierapporten incl. bijlagen aan die zijn opgesteld door de gemeente en de verkopers. Daaruit blijkt wat de getaxeerde waarde is van het onroerend goed. Als bijlage 5 treft u de door verkopers reeds getekende koopovereenkomst aan. Daarin wordt een koopsom genoemd van € 4.020.000. Dit bedrag dient vermeerderd te worden met de kosten koper (incl. taxatiekosten), hiervoor is een bedrag gereserveerd van € 10.000.

De roerende zaken (bedrijfsinventaris niet zijnde de voorraad) zijn mee getaxeerd en worden per 2 januari a.s. ons eigendom. In tegenstelling tot de nieuwe exploitant hebben wij geen belang bij het in bezit hebben van de roerende zaken (denk bijv. aan (horeca)meubilair, horecakeuken en sporttoestellen), en het beheren en onderhouden daarvan. De roerende zaken zal het college dan ook verkopen voor € 150.000 aan de nieuwe exploitant.

2.2 De aankoop is niet voorzien en begroot.

Lange tijd leek het erop dat partijen niet tot overeenstemming zouden komen. Daarom zijn de bedragen die samengaan met de investering niet voorzien en begroot. Dit is reden dat er nu ad hoc een voorstel tot dekking wordt voorgelegd. De investering moet geactiveerd worden waardoor de kapitaallasten fors stijgen.

3.1 Hiermee kunnen de nieuwe structurele kapitaallasten voor gebouwen opgevangen worden.

Het is toegestaan om een bestemmingsreserve kapitaallasten in te stellen waarin eigen middelen worden gestort voor de dekking van de kapitaallasten die uit de activering en de wijze van afschrijven voortvloeien. Om de volledige kapitaallasten aan de bestemmingsreserve kapitaallasten te kunnen onttrekken, moet het saldo van de bestemmingsreserve kapitaallasten gelijk zijn aan de boekwaarde van de desbetreffende activa. Dat is voor de gebouwen € 3.340.000, rekening houdend met verkoop van de inventaris. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een fors beslag wordt gedaan op de post onvoorzien structureel voor de kapitaallasten van € 363.100. De post onvoorzien structureel is vooral bedoeld voor de ontwikkelingen zoals in de begroting 2025 benoemd.

4.1 De nieuwe rentelasten voor gronden worden structureel opgenomen in de begroting.

Voor de dekking van de jaarlijkse rentelasten van de grond van € 16.200 is wel ruimte in de post onvoorzien structureel. Er wordt niet afgeschreven op grond, reden waarom er voor dit onderdeel geen bestemmingsreserve kapitaallasten als dekking nodig is.

5.1 Dit is een schatting van de kosten.

Als we het onroerend goed aankopen, dan hebben we de komende jaren kosten voor onderhoud van het pand, maar ook voor het beheer van het groen, de verlichting, riolering. Voorts zijn er eigenaarslasten, zoals belastingen en verzekeringen die voldaan moeten worden. Omdat we de exacte invulling van locatie Bloemketerp voor o.a. de realiseren van twee scholen, het zwembad, sportfaciliteiten, het groen, de mobiliteit etc. nog niet weten willen we nog geen aanpassingen doen aan het pand, de recreatiewoningen en/of het groen.

De kosten worden op globaal € 150.000 geschat. De jaarlijkse huurinkomsten van het pand zullen de kosten naar verwachting dekken.

Kanttelingen/risico's

1.1 We verliezen misschien (op den duur) de huidige functies van Recreatiepark Bloemketerp.

De nieuwe exploitant zal de recreatieve activiteiten niet voortzetten. Dit stopt voor nu dus. Of deze functie behouden blijft voor Bloemketerp en/of andere bestaande functies behouden blijven kunnen we nu nog niet zeggen. Het is voorzienbaar dat de huidige functies deels worden gewijzigd waarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische belangen in de omgeving. Het belang van de huidige functies op Bloemketerp waaronder de recreatieve functie is er voor de stad

Franeker zeker. Of deze op Bloemketerp blijven dan wel meer passend kunnen zijn op een andere plek in de stad en/of in andere vormen zal meegenomen worden in de ontwikkeling van Bloemketerp.

1.2 Er zijn wellicht andere bedrijven/ personen die het gebouw zouden willen exploiteren.

Het is ons bekend dat er meerdere bedrijven geïnteresseerd zijn om in het pand dezelfde of vergelijkbare activiteiten te exploiteren. Het 'vrij op de markt aanbieden' is in dit geval geen optie. Voor de verkopers was het een essentieel onderdeel van de verkoop van het onroerend goed dat wij een huurovereenkomst sluiten met de nieuwe exploitant. De verkopers zullen een deel van de (immateriële) activa (voorraad, contracten, personeel, goodwill) overdragen aan de nieuwe exploitant, thans werknemer. Hierdoor is er maar één potentiële gegadigde om het pand van ons te huren.

1.3 Er zijn wellicht financiële risico's.

De wens om strategische grond aan te kopen op een belangrijke en bijzondere locatie in Franeker brengt financiële onzekerheden met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan de exploitatie voor de komende jaren en/of onvoorziene kosten voor beheer en onderhoud. Daarnaast kan er een risico ontstaan bij een onrendabele herontwikkeling van dit gebied. Deze risico's zijn moeilijk in te schatten en kijkend naar de hiervoor genoemde argumenten willen we het onroerend goed niettemin aankopen. Door een bestemmingsreserve kapitaallasten in te stellen wordt al enigszins tegemoet gekomen aan een mogelijk risico van noodzakelijke eerdere afwaardering.

Alternatieven

1. Het alternatief is om de financiële middelen niet beschikbaar te stellen.

Alsdan zal naar verwachting het onroerend goed in eigendom worden overgedragen aan een vastgoedhandelaar/ projectontwikkelaar. We zullen dan moeten afwachten wat zijn/haar plannen zijn voor de toekomst. Omdat wij regie willen nemen in dit gebied in Franeker in plaats van willen afwachten past dit alternatief niet direct bij de ambities van Waadhoeke.

2. Het onroerend goed voor een ander bedrag en/of onder andere voorwaarden aankopen.

Gelet op de taxatierapporten zijn we met de verkopers op een keurig bedrag uitgekomen. Een lager bedrag lijkt ons niet redelijk en de koopsom verhogen zou zeer bijzonder – maar niet onmogelijk – zijn. De voorwaarden in de koopovereenkomst zijn gebruikelijk en daarvan afwijken heeft ons inziens weinig functie.

Vervolg

- Na het besluit van de raad wordt de koopovereenkomst door de burgemeester getekend en wordt aan de notaris opdracht gegeven tot het opmaken en passeren van de akte van levering.
- Na het besluit van de raad zullen ook de andere overeenkomsten m.b.t. huur en verkoop roerende zaken getekend worden door de burgemeester.
- Het besluit van de raad wordt gecommuniceerd met de verkopers en de nieuwe exploitant.
- Indien het college besluit over het gebruik van de recreatiewoningen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en/of statushouders zal dit gecommuniceerd worden met de raad en omwonenden.

Financiën

Baten

We sluiten een huurovereenkomst voor het pand met de nieuwe exploitant voor de duur van zes jaar. De huurprijs is marktconform en bedraagt jaarlijks € 140.000. Omdat een nieuwe exploitant instapt en de periode na 31 december 2030 onzeker is, zijn we een staffel overeengekomen. Het eerste jaar wordt 40% van de huurprijs voldaan, het tweede jaar 70% en het derde jaar 90%. Vanaf het vierde jaar wordt het volledige bedrag voldaan.

Indien het college besluit de recreatiewoningen te gebruiken voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en/ of statushouders zal een deel van de structurele lasten voor o.a. het beheer en onderhoud van de recreatiewoningen bekostigd kunnen worden door het Rijk. Of dit het geval is en zo ja om welke bedragen dit zal gaan is nu nog niet te begroten. De verwachting is wel dat de baten zodanig zijn dat daarmee de structurele exploitatielasten gedekt kunnen worden.

Kapitaallasten

De investering van € 4.030.000 moet op de balans verantwoord moet worden. Uit de investering ontstaan kapitaallasten waarbij onderscheid gemaakt moet worden tussen de gebouwen en de grond. Op de gebouwen schrijven we af en op de grond niet. Daarbij kan de verkoopopbrengst van de inventaris van € 150.000 in mindering worden gebracht op de verkrijgingskosten van het gebouw. Het te activeren bedrag komt hiermee op $€ 4.030.000 - € 150.000 = € 3.880.000$.

Het te activeren bedrag bestaat uit:

- € 540.000 recreatieterrein/ onbebouwde grond (geen afschrijving)
- € 1.600.000 recreatiewoningen (bouwjaar 2002, afschrijvingstermijn 40 jaar)
- € 1.730.000 gebouw minus inventaris (bouwjaar 1994, afschrijvingstermijn 40 jaar)
- € 10.000 bijkomende kosten

Op het recreatieterrein wordt niet afgeschreven maar alleen rente toegerekend. De rentelasten voor het recreatieterrein zijn 3% van € 540.000 = € 16.200 en kunnen ten laste van de stelpost onvoorzien structureel worden gedekt. Deze is op dit moment nog toereikend.

Door het instellen van een nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten recreatiepark Bloemketerp ter grootte van € 3.340.000 kunnen de kapitaallasten van de recreatiewoningen en het gebouw gedekt worden en hoeven ze niet ten laste van de post onvoorzien structureel te komen. Daar is momenteel nog wel financiële ruimte maar deze is vooral bedoeld voor de ontwikkelingen zoals in de begroting 2025 benoemd. De nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten wordt gevoed uit de algemene reserve.

De stand van de algemene reserve na begrotingswijziging 11 is € 16.711.245. Na onttrekking van € 3.340.000 komt de stand op € 13.371.345. Dit is afgerond € 3 miljoen lager dan de risiconorm zoals in de programmabegroting 2025 is opgenomen van € 16,4 miljoen. De nota weerstandsvermogen en risicobeheersing 2025-2028 (raad 27 juni 2024) zegt hierover het volgende: "Jaarlijks worden in de programmabegroting de risico's gekwantificeerd en een berekening gemaakt van de ratio weerstandsvermogen. Wanneer uit deze berekening blijkt dat de ratio onder de vastgestelde norm ligt worden in de meerjarenraming maatregelen getroffen om het weerstandsvermogen uiterlijk aan het einde van de planperiode weer op het gewenste niveau te brengen. "

Het college spant zich uiteraard in om de algemene reserve zo spoedig mogelijk aan te vullen. Hierbij kan als eerste gedacht worden aan de saldo van de jaarrekening. Concreet betekent dit in ieder geval

de posten onvoorzien die in begrotingswijziging 11 aan het rekeningresultaat worden toegevoegd van afgerond € 1,6 miljoen. Hiermee is de ondergrens van € 15 miljoen geborgd, die is aangegeven in de nota reserves en voorzieningen. Mocht een eventueel verder voordelig saldo van de jaarrekening niet voldoende zijn dan komen in de kadernota 2026-2029 aanvullende voorstellen om de algemene reserve te voeden, zoals in het beleid is aangegeven.

Ter informatie is in onderstaande tabel de berekening van de kapitaallasten opgenomen die ten laste van onvoorzien structureel komen als niet wordt gekozen voor een bestemmingsreserve kapitaallasten, zoals aangegeven in argument 3.1:

	Rentelasten	Resterende	Afschrijvings-	Kapitaallasten
	3%	afschrijvings	lasten	
		termijn		
Recreatiewoningen	48.000	18 jaar	88.900	136.900
Gebouw	51.900	10 jaar	173.000	224.900
Bijkomende kosten	300	10 jaar	1.000	1.300
Totaal	100.200		262.900	363.100

Kosten voor onderhoud en beheer

Het was niet mogelijk om in het korte tijdsbestek de exacte kosten te ramen van met name het beheer en onderhoud voor de komende jaren. Er is een globale verkenning gedaan voor zowel de exploitatielasten van het gebouw als van het recreatieterrein, bijvoorbeeld onderhoud groen, verzekeringen, verlichting, e.d. De kosten worden geschat op afgerond € 150.000 per jaar. De inschatting is dat de te ontvangen huur voor zowel het gebouw in combinatie met inkomsten van het recreatieterrein kostendekkend zal zijn.

Bijlagen

- Bijlage 1: taxatierapport gemeente
- Bijlage 2: bijlagen bij taxatierapport gemeente
- Bijlage 3: taxatierapport verkopers
- Bijlage 4: bijlagen bij taxatierapport verkopers
- Bijlage 5: koopovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2023-171400

De raad van de gemeente Waadhoeke

B E S L U I T

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het onroerend goed Recreatiepark Bloemketerp van Bloemketerp Vastgoed B.V. en twee particuliere verkopers aan te kopen;
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 4.030.000;
3. Een bestemmingsreserve kapitaallasten gebouwen Recreatiepark Bloemketerp van € 3.340.000 in te stellen ten laste van de algemene reserve;
4. De structurele rentelasten voor het recreatieterrein van € 16.200 te dekken ten laste van de post onvoorzien structureel;
5. De kosten voor onderhoud, beheer, verzekering en dergelijke van € 150.000 die hieruit voortvloeien te dekken uit huuropbrengsten.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 19 december 2024,

{{Signatuur}}, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.