

Raadsvoorstel

Zaaknummer 185269

Onderwerp:

Verstrekken van een lening aan stichting Darius voor de aankoop van Hoogstraat 44/44A Leerdam

Vergaderdatum raad: 15 december 2020

Geheim: Nee

Steller: Lex Maurer

Portefeuillehouder: Wethouder van Middelkoop

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het besluit "Verkoop Hoogstraat 44/44A Leerdam | 185269 " van 13 oktober 2020 van het college van B&W
2. Een lening van € 350.000 te verstrekken aan de stichting Darius voor de aankoop van het pand aan de Hoogstraat 44/44A.

Inleiding

Eind 2018 is op verzoek van burgemeester Bruinsma gevraagd aan de Stichting Darius of zij het pand aan de Hoogstraat 44/44A willen kopen. Op dit moment is dit pand in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan de stichting Darius. Stichting Darius exploiteert in dit pand de coffeeshop Notos. Stichting Darius heeft begin 2019 laten weten positief tegenover de aankoop te staan.

Het pand is in oktober 2019 getaxeerd op € 450.000 k.k. Het bestaat uit een bedrijfsruimte op de begane grond en appartementen op de bovenverdieping. In het verleden is het pand gesplitst. In de tussentijd heeft de stichting een nieuwe vergunning ontvangen voor de exploitatie van de coffeeshop. Deze vergunning is voor de komende vijf jaar afgegeven.

De stichting Darius heeft aangegeven bereid te zijn het pand te kopen voor € 450.000, maar heeft hiervoor een lening nodig van de gemeente. De stichting wil eenmalig een bedrag overmaken van € 100.000. Voor de overige € 350.000 heeft stichting Darius een lening nodig van de gemeente.



Beoogd effect

Door de Hoogstraat 44/44A te verkopen, stoten we een pand af van onze vastgoedportefeuille.

Argumenten

1.1 Het college heeft op 13 oktober een besluit genomen over de verkoop van de Hoogstraat 44/44A in Leerdam.

Begin 2019 hebben er gesprekken plaats gevonden met de stichting Darius om het pand te verkopen. Deze gesprekken zijn alleen gevoerd met de stichting omdat zij de huidige huurder zijn van het pand. De gemeente en stichting hebben een lange huurrelatie echter is de stichting in staat, met hulp van de gemeente, om eigenaar te worden van dit pand. Het huurbedrag van het pand is aanzienlijk waardoor de stichting in mindere mate haar maatschappelijk oogmerk kan benadrukken. Zo heeft de stichting eind juni nog een gift geven aan Stadstheater GO.

Door de stichting in staat te stellen tot aankoop, waarmee de verhuur stop, ontstaat meer ruimte voor het maatschappelijk karakter waar de stichting ook voor staat. Na het uitvoeren van een taxatie om de waarde van het pand te bepalen heeft de stichting positief gereageerd en open te staan voor aankoop. Het pand wordt verkocht voor de taxatiewaarde waardoor er geen reden is om met een andere partij in overleg te treden.

Mede om deze redenen heeft het college besloten om over te gaan tot verkoop. Het pand ondersteunt verder geen beleidsveld en hoeft niet aangehouden te worden voor strategische doeleneinden. Daarnaast vermijden we mogelijke kosten die groot onderhoud met zich meebrengen.

2.1 De stichting kan geen lening krijgen van een kredietverstrekker echter het verstrekken hiervan is een bevoegdheid aan de raad.

De stichting heeft aan de Rabobank gevraagd of ze een lening kunnen krijgen voor het aankopen van het pand echter is dit vanwege de exploitatie van een coffeeshop niet akkoord. De stichting heeft gevraagd of de gemeente hiertoe bereid zou zijn om deze te verstrekken. Gezien de lange verhuurrelatie die de gemeente heeft met de Stichting Darius is dit een logische keuze.

2.2 De gemeente kan een lening verstrekken waardoor de stichting het pand kan aankopen.

Het pand is getaxeerd door van Ekeren Kuiper woning- en bedrijfsmakelaars uit Leerdam voor een bedrag van € 450.000 k.k. Door een aanbetaling van € 100.000 en een lening van € 350.000 kan de stichting het pand kopen. Hierbij stelt de gemeente als voorwaarde dat er hypotheekrecht wordt gevestigd op het pand. In het voorstel (bijlage "lening voorstel Stichting Darius") wordt daarnaast uitgegaan dat de lening in 84 maanden is afgerond en de stichting krijgt de mogelijkheid om onbepaald versneld af te lossen. Dit komt ten goede aan beide partijen. Daarnaast door het verstrekken van een lening aan de stichting waarborgen we dat de financiering van de aankoop op een wettelijke en transparante wijze plaatsvindt.

2.3 De Wet financiering decentrale overheden stelt dat leningen en garanties alleen verstrekt mogen worden voor de uitoefening van de publieke taak.



Omdat aan de stichting geen lening wordt verstrekt door een reguliere kredietverstrekker, doen zij een beroep op de gemeente. De stichting betreft een controleerbare niet-commerciële bedrijfstvorm zonder winstoogmerk, waarvan de statutendoelen gericht zijn op o.a. terugdringing van drugsgerelateerde overlast binnen de gemeente. Het draagt bij aan de doelstelling van het Leerdamse coffeeshopbeleid, namelijk preventief en regulerend functioneren t.a.v. het gebruik van softdrugs en het op een positieve wijze beheersen van de mogelijk negatieve gevolgen van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de coffeeshop. Vanuit het oogpunt het behouden van de openbare orde en veiligheid in Leerdam en omgeving, stellen we voor de lening te verstrekken aan de stichting.

Risicoparagraaf

2.1 Als de stichting de lening niet meer kan betalen heeft de gemeente het recht het pand te verkopen.

Bij het afsluiten van de lening en koopovereenkomst zal er hypotheekrecht gevestigd worden op het pand. hypotheekrecht is een veelgebruikte en sterke vorm van zekerheidsrecht.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst

Financiële paragraaf

Door de verkoop ontstaat er een jaarlijks structureel tekort van € 25.700.

De gemeente heeft een huurovereenkomst met de Stichting Darius voor het pand. De huurinkomsten betreffen € 49.200 (excl. BTW) per jaar. De jaarlijkse kosten voor afschrijving, onderhoud en publiekrechtelijke heffingen bedragen € 23.500. Dit nadeel komt ten laste van het begrotingssaldo.

In de bijlage "Baten en Lasten Hoogstraat 44" kunt u de financiële details zien.

Het pand is niet opgenomen in het beheerplan van Leerdam, omdat er destijds al sprake was van mogelijke verkoop. Dit betekent dat er geen extra geld vrijvalt. Indien we het pand willen behouden moet er rekening gehouden worden met onderhoudskosten. Groot onderhoud van onder andere het dak, isolatie, C.V. en vloeren worden geschat op € 150.000 ex btw. Dit zal dan ook leiden tot jaarlijkse storting in een voorziening voor groot onderhoud van jaarlijks € 6.000. Dit komt dan eveneens ten laste van het begrotingssaldo.

Het verkoopbedrag van dit pand zal op € 450.000 uitkomen. De boekwaarde zal per 31-12-2020 € 305.500 bedragen. Hierdoor is er een voordeel van € 144.500. Dit bedrag dient toegevoegd te worden aan de algemene reserve.

Bij het verstrekken van een lening onder hypotheek van € 350.000 zal er een rentevergoeding van 1,5% worden ontvangen. Hierdoor zal er in het eerste jaar van de lening € 5.250 worden ontvangen. Deze neemt jaarlijks met € 750 af totdat de hoofdsom in 7 jaar is afgelost.

Participatieparagraaf

Niet van toepassing



Duurzaamheidsparagraaf

Niet van toepassing

Communicatieparagraaf

Met de stichting Darius wordt intensief contact onderhouden over de keuzes die gemaakt worden. Hierbij wordt ook de communicatie over dit besluit betrokken.

De beslissing van de raad zal richtinggevend zijn voor de verdere uitwerking.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

Signed By: n.van.ameijde@vijfheerenlanden.nl
13/10/2020 13:34:17 CEST
ID: 4fb015b2-c57e-4280-84ff-e63a6c345e1b
Auth: Consent



de secretaris,

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
13/10/2020 14:08:56 CEST
ID: 4fb015b2-c57e-4280-84ff-e63a6c345e1b
Auth: Consent



de burgemeester,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

Afwijzing Rabobank inzake Hoogstraat 44.pdf (original), Baten en lasten overzicht Hoogstraat 44(A).xlsx (original), Collegevoorstel.docx (original), Reactie en verzoeken betreffende aankoop pand Hoogstraat 44-44a te Leerdam (coffeeshop Notos).pdf (original), Scan getekende markttechnische update oktober 2019.pdf (original), lening voorstel Stichting Darius.xlsx (original)

