

Besluitformulier

Team Vastgoed

Zaaknummer: 3298135 Datum: 29 maart 2024	Opstellers: Maarten Eijkelestam en Aernout van Lon
Onderwerp: Verkoop kinderdagverblijf Vivaldihof 85 te Alphen aan den Rijn	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Het kinderdagverblijf aan de Vivaldihof 85 te Alphen aan den Rijn tegen marktwaarde te verkopen aan de zittende huurder Stichting Junis Kinderopvang;2. Het incidentele netto resultaat ad. € 349.834,- te storten in de reserve Vastgoedmanagement;3. De begrote structurele baten en lasten ad. € 4.835,- vanaf 2024 af te ramen;4. De bovenstaande financiële gevolgen in de begroting te verwerken via de Voorjaarsnota 2024;	

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft vooral vastgoed in bezit dat wordt ingezet voor gemeentelijk beleid. Vastgoed dat niet meer bijdraagt aan maatschappelijke doeleinden wordt verkocht.

Het pand gelegen aan de Vivaldihof 85 te Alphen aan de Rijn wordt sinds 2005 verhuurd ten behoeve van kinderopvang. Met de zittende huurder, Stichting Junis Kinderopvang, is overeenstemming bereikt over de verkoop.

Inleiding

In de Kadernota vastgoed, welke door de raad is vastgesteld op 28 mei 2015, is bepaald dat uitsluitend vastgoed in eigendom gehouden wordt dat bijdraagt aan een gemeentelijke beleidsdoelstelling en het overige vastgoed afgestoten wordt tegen de marktconforme prijs. In de op 12 oktober 2023 door de raad vastgestelde Vastgoedvisie en –Strategie en in de nieuwe beleidsnota Vastgoed is dit ook als uitgangspunt opgenomen.

Daarnaast heeft uw college de vraag gesteld om, vanwege de verduurzamingsopgave, te bezien of er binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille panden zijn die in aanmerking komen voor verkoop. Op 30 mei 2023 heeft uw college besloten dat daarvoor wellicht vier panden, die in gebruik zijn als kinderdagverblijf, in aanmerking komen.

Gebleken is dat van deze vier panden, er drie langdurig in erfpacht uitgegeven zijn. Verkoop van deze panden ligt niet voor de hand, maar uit nader onderzoek en overleg moet blijken of er mogelijkheden tot verkoop zijn. U wordt hierover op een later moment nog geïnformeerd.

Ten aanzien van één van de vier panden, die verhuurd wordt aan Stichting Junis Kinderopvang, gelegen aan de Vivaldihof 85 te Alpen aan den Rijn, is na overleg met Stichting Junis Kinderopvang overeenstemming bereikt over verkoop voor een koopsom van € 425.000,- k.k. De koopsom komt overeen met de taxatiewaarde.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Toewerken naar een kernportefeuille door uitsluitend panden in eigendom te houden welke een bijdrage leveren aan maatschappelijke doeleinden en daarmee komen tot een zuivere verduurzamingsopgave.

Kader

- Kadernota Vastgoed 2015
- Vastgoedvisie en -strategie
- Verduurzamingsopgave

Argumenten

In uw besluit van 30 mei 2024 zijn vijf panden geïdentificeerd waarvoor onderzocht kan worden of verkoop mogelijk is. *Vier van deze vijf panden zijn in gebruik bij Junis Kinderopvang als kinderdagverblijf.* Het pand aan de Vivaldihof 85 te Alphen aan den Rijn maakt hier deel van uit. Met de zittende huurder is overeenstemming over de verkoop bereikt. *Het vijfde pand is in gebruik als opslagruimte voor boten en materieel bij de Alphense Reddingsbrigade.*

Financiële consequenties

De verkoopopbrengst is gelijk aan de getaxeerde marktwaarde en bedraagt € 425.000,-. De resterende boekwaarde bedraagt € 75.166,31. Het incidentele netto resultaat ad. € 349.833,69 wordt ten gunste gebracht van de reserve Vastgoedmanagement. De structureel begrote baten en lasten ad. € 4.835,- worden afgeraamd. Voorgaande financiële gevolgen worden in de begroting verwerkt via de Voorjaarsnota 2024.

Realisatie

In de koopovereenkomst is een voorkeursrecht opgenomen, waarmee de Gemeente zich het recht tot eerste koop voorbehoud. Dit verplicht Junis als eigenaar om het registergoed eerst te koop aan te bieden aan de Gemeente, alvorens het aan anderen te koop aan te mogen bieden. De Gemeente heeft hierbij het recht om het registergoed tegen de dan geldende getaxeerde marktwaarde terug te kopen. Wordt er geen overeenstemming over een koopovereenkomst bereikt, dan mag het object door Junis aan derden te koop worden aangeboden. Ook is overeengekomen dat de planologische bestemming "Maatschappelijk" niet zal worden gewijzigd en het verkochte na eigendomsoverdracht uitsluitend aangewend dient te worden t.b.v. de activiteiten van Junis.

De koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat zich na publicatie van het voornemen tot verkoop (i.h.k.v. het Didam-arrest) geen andere gegadigden voordoen en onder voorbehoud van goedkeuring door uw college.

Na besluit/instemming door uw college tot verkoop van Vivaldihof 85 en na het afdoen van de Didamprocedure vindt eind maart 2024 de levering aan Stichting Junis Kinderopvang plaats bij de notaris.

Bijlage(n):

- 3257815 Taxatierapport Vivaldihof 85 dd 16-01-2024