Aan de gemeenteraad

datum	8 april 2021
behandeld door	W. van den Bosch
ons kenmerk	2002-0034606
doorkiesnummer	078-7706361
onderwerp	Verkoop Markt 2 Vragen D66/OP

Geachte mevrouw, heer,

De fracties van D66 en Onafhankelijk Papendrecht hebben naar aanleiding Raadsinformatiebrief d.d. 16 maart 2021 met kenmerk 2021-0034606, over de verkoop van het voormalige gebouw van de bibliotheek aan de Markt 2 aan Woonkracht 10, technische vragen gesteld en het college gevraagd om een schriftelijke reactie. De fractie wil graag antwoorden op de volgende vragen:

Vraag 1.
Kunnen we een recent taxatierapport van een beëdigd taxateur van het gebouw Markt 2 ontvangen?

Antwoord op vraag 1.
De laatste taxatie die gemaakt gaat uit van een commerciële bestemming. Voor de beoogde functie is het pand niet getaxeerd. De verkoopwaarde van Markt 2 aan Woonkracht10 is (residueel) bepaald op basis van de verwachte toekomstige verdiencapaciteit minus de noodzakelijke investeringen. De verdiencapaciteit per zorgwoning is gelijk aan de sociale aftoppingsgrens plus een waarde die wordt toegekend aan de dagbestedingsruimte. Gelet op het beperkte woonoppervlak van de woningen is een hogere huurprijs niet realistisch. Aan de noodzakelijke investeringen ligt een elementenbegroting ten grondslag, die door een extern adviseur als reëel is beoordeeld. Op basis van deze berekening is een resultaat bepaald en na onderhandelingen op een rond bedrag vastgesteld.

Zowel de berekening als de elementenbegroting liggen vanaf maandag 12 april ter inzage voor raadsleden bij de griffie.

Vraag 2.
Voldoet deze transactie aan de Europese regels voor het vrije verkeer (verdrag Europese unie, artikel 101, 1957)?

Antwoord op vraag 2.
Om concurrentievervalsing te voorkomen moet de overheid zich aan gedragsregels houden. De gedragsregels zijn in Nederland uitgewerkt in de Wet Markt & Overheid, die is opgenomen in de Mededingingswet. De gedragsregels gelden voor alle overheden die economische activiteiten verrichten. Het gaat dan om “iedere activiteit bestaande uit het aanbieden van goederen en/of diensten op een bepaalde markt”. Een gemeente die een pand verkoopt, verricht een economische activiteit en heeft daarbij dan de verplichting om de integrale kostprijs c.q. een marktconforme prijs te rekenen. Dat is gebeurd. Zie verder de beantwoording bij vraag 3.

Vraag 3.
En als er geen sprake is van vrij verkeer; wordt bij deze koopovereenkomst voldaan aan de Europese regels voor staatssteun, aangezien Woonkracht 10 een korting krijgt van meer dan €

600.000? Indien het geen staatssteun is, kunt u onderbouwen/aantonen waarom dit geen staatsteun is?

Antwoord op vraag 3.
De stelling dat Woonkracht10 staatssteun zou krijgen in de vorm van een korting van meer dan € 600.000 is onjuist.

Bij de aan- of verkoop van vastgoed kan er sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun. Dat is het geval indien er aan alle hierna volgende vijf criteria is voldaan:

1. Er is een voordeel dat uit staatsmiddelen is bekostigd;
2. Het voordeel is verstrekt aan een onderneming die dat voordeel niet langs de normale commerciële weg zou hebben verkregen;
3. Het voordeel is selectief;
4. Er is sprake van een (dreiging van) vervalsing van de mededinging;
5. Het voordeel kan een ongunstig effect hebben op het handelsverkeer tussen de lidstaten.

Aan deze criteria wordt niet (cumulatief) voldaan: er is geen sprake van een voordeel.

De marktwaarde wordt sterk beïnvloed door de bestemming van het pand. Een pand dat de bestemming heeft van een in potentie goed lopende supermarkt heeft een hogere marktwaarde dan een pand met sociale huurwoningen. De marktwaarde van Markt 2 bij verkoop aan Woonkracht10 is residueel bepaald op basis van de verwachte toekomstige huuropbrengsten minus de noodzakelijke investeringen. De huuropbrengsten per zorgwoning zijn gelijk aan de sociale aftoppingsgrens (ca. €650 p.m.) plus een waarde die wordt toegekend aan de dagbestedingsruimte. Gelet op het beperkte woonoppervlak van de woningen is op basis van huurpunten een hogere huurprijs niet realistisch: het is het maximale dat Stichting Philadelphia aan haar cliënten kan doorberekenen. Aan de noodzakelijke investeringen ligt een begroting ten grondslag van ruim € 2.000.000, die door een externe partij als reëel is beoordeeld. Op basis van deze berekening is een residueel resultaat bepaald.

Vraag 4.
Bij de koopovereenkomst Markt 2 gaat het om “de plint” van het gebouw. Om hoeveel m^2 verhuurbaar vloeroppervlakte gaat het hier?

Antwoord op vraag 4.
1.395 m^2

Vraag 5.
Wat was de vraagprijs aan supermarkt de Aldi en/of wat was het maximale bod van hen tijdens de lopende onderhandelingen over vestiging van een supermarkt in het pand?

Antwoord op vraag 5.
In 2017 was overeenstemming over verkoop tegen de boekwaarde (op dat moment ca. € 740.000). Dit is terug te lezen in de stukken bij agendapunt 11 van de commissie ruimte op 25 oktober 2017.

Vraag 6.
Wat was het bedrag dat is gevraagd aan de heer R. Korteland van rijwielhandel Korteland, om hoeveel m^2 ging dit en wat was hij bereid te betalen?

Antwoord vraag 6.
Besprekingen met de familie Korteland over een winkel van ruim 600 m2 hebben niet tot een concrete bieding geleid. In overleg met de familie is geconcludeerd dat o.a. de noodzakelijke (ver)bouwkosten niet leidden tot een gezonde voortzetting van de bedrijfsvoering aan de Markt 2.

Vraag 7.
Hoe wordt het verschil in boekwaarde en verkoopwaarde verwerkt in de administratie?
a. Op welke datum staat de verkooptransactie gepland?

Antwoord op vraag 7a.
Voor de verkooptransactie is nog geen concrete datum gepland.

b. Wat is per deze datum de geraamde boekwaarde en geraamde verkoopwaarde?

Antwoord op vraag 7b.
Omdat de verkoop voorgenomen is in 2020, moet conform de geldende boekhoudregels (BBV) bij de jaarrekening 2020 de afwaardering plaatsvinden tot de verkoopwaarde. De jaarrekening 2020 moet nog door uw raad worden vastgesteld.

c. Ten laste van welk taakveld in de begroting wordt het bedrag, zijnde het verschil tussen de onder 7b genoemde boekwaarde en verkoopwaarde geboekt?

Antwoord op vraag 7c.
Taakveld 5.6, Media.

d. Is dit bedrag in de begroting onder het betreffende taakveld opgenomen?

Antwoord op vraag 7d.
Nee, het is verwerkt in de jaarrekening 2020.

e. Kan dit bedrag onder het betreffende taakveld worden opgevangen binnen de door de raad geaccordeerde begroting?

Antwoord op vraag 7e.
Het bedrag wordt opgevangen binnen het resultaat van de jaarrekening 2020.

f. Wordt dit bedrag, of een deel van dit bedrag onttrokken aan de algemene reserve?

Antwoord op vraag 7f.
Zie e.

g. Valt het besluit dat door het college is genomen onder het budgetrecht van de raad?

Antwoord op vraag 7g.
Het college is bevoegd transacties aan te gaan tot € 800.000.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Teamleider RO/GOV

Drs. M.G.J.C. van Dijk