

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	24-04-2013	Registratienr.	RO 13.3587539
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	19-03-2013
Datum raadscommissie	03-04-2013	Portefeuillehouder	Van Keulen
Bijlagen	2	Steller	K. Drijfholt
		Telefoon	3678349
		E-mail	kees.drijfholt@groningen.nl

Onderwerp

Aankoop Eikenlaan 206 en 230

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. Eikenlaan 206 en 230 aan te kopen en daarvoor een krediet van € 236.670,-- beschikbaar te stellen;
- II. het krediet ten laste te brengen van het inmiddels gestopte project RegioTram;
- III. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester
Gemeentesecretaris

Handtek
Handtek

Datum
Datum

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

(Publieks-)samenvatting

Ten behoeve van de realisatie van de tram (lijn 1) was het noodzakelijk 24 appartementsrechten aan de Eikenlaan te kopen en vervolgens te slopen. Tot medio 2011 zijn er 22 appartementsrechten aangekocht en ten laste gebracht van een op 27 januari 2010 door de raad beschikbaar gesteld krediet.

Voorgesteld wordt de laatste twee appartementen overeenkomstig de met Nijestee gemaakte afspraken aan te kopen en de raad te vragen hiervoor een krediet beschikbaar te stellen. Hiermee komt een aaneengesloten complex van 24 appartementen in eigendom van de gemeente en wordt voorkomen dat de woningstichting Nijestee een schadeclaim bij de gemeente indient. Alle appartementen kunnen marktconform worden verhuurd waarmee de rentelasten worden gedekt. In principe is het de bedoeling de appartementen op termijn weer te verkopen.

Inleiding

Ten behoeve van de realisatie van de tram (lijn 1) was het noodzakelijk 24 appartementsrechten aan de Eikenlaan aan te kopen. Tot medio 2011 zijn er 22 appartementsrechten aangekocht en ten laste gebracht van het op 27 januari 2010 door uw raad beschikbaar gestelde krediet.

Op 15 juni 2012 is er met Stichting Nijestee schriftelijk overeenstemming bereikt over de aankoop van de laatste twee benodigde appartementsrechten. Hiervoor zou door het projectbureau een aanvullend krediet worden aangevraagd. Gelet op de daarop volgende politieke discussie is dit krediet niet meer aangevraagd en uiteindelijk is het project RegioTram gestopt. Dit betekent dat er geen aankoopbesluit genomen kan worden aangezien er geen krediet beschikbaar is. Nijestee was eigenaar van 8 van de 24 appartementen aan de Eikenlaan. Met Nijestee zijn goede werkafspraken gemaakt hoe om te gaan met het huurvrij maken van deze appartementen. Op het moment dat een huurder de huur beëindigde werd de gemeente in de gelegenheid gesteld de woning tegen taxatiewaarde aan te kopen. Dit gold ook voor de appartementen Eikenlaan 206 en 230. Het niet doorgaan van de tram neemt niet weg dat de gemeente gebonden is aan de aankoop van de appartementen van Nijestee.

Op basis van afspraken en aangegane verplichtingen kan Nijestee de gemeente in gebreke stellen, nakoming eisen en een schadeclaim indienen, indien van aankoop alsnog wordt afgezien.

Bijkomend voordeel van de aankoop van deze laatste twee appartementen is, dat de gemeente 24 appartementen aaneengesloten in eigendom heeft, waardoor er efficiënt beheerd kan worden. De appartementen worden marktconform verhuurd.

Beoogd resultaat

Door aankoop van de appartementsrechten verkrijgt de gemeente een totaal en aaneengesloten complex in handen van 24 appartementen, waardoor er efficiënt beheerd kan worden.

Kader

Met de aankoop wordt uitvoering gegeven aan gemaakte afspraken met Stichting Nijestee. Bij niet aankopen kan Stichting Nijestee nakoming gerechtelijk afdwingen en daarnaast kan een schadeclaim worden ingediend met betrekking tot huurdering en andere beheer- en onderhoudskosten. Dit zal in ieder geval afbreuk doen aan de goede werkverhouding met de woningstichting en de betrouwbaarheid van de gemeente. Bovendien zullen de kosten van nakoming, bijbehorende schaden en eventuele proceskosten hoger uitvallen dan enkel de normale aankoopkosten.

Argumenten/afwegingen

Met de aankoop wordt uitvoering gegeven aan een gesloten koopovereenkomst en worden mogelijke aanvullende schadeclaims voorkomen. De appartementen worden voorlopig marktconform verhuurd en kunnen eventueel op termijn vrij van huurrechten op de markt worden aangeboden. Op dit moment is de toekomst van de aangekochte appartementen nog onzeker.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Eigenaren/bewoners, verenigd in een vereniging van eigenaren, zijn van 2010 tot 2012 door het projectbureau RegioTram op de hoogte gesteld omtrent de voortgang en de beëindiging van het project.

Financiële consequenties

Nijestee heeft conform gemaakte afspraken al vanaf augustus 2012 beide woningen huurvrij ter beschikking van de gemeente. Om de afspraken met Nijestee na te komen stellen wij voor de aankoop- en bijkomende kosten ten laste van een door uw raad beschikbaar te stellen krediet te brengen.

De aankoop- en bijkomende kosten worden geraamd op € 236.670,--.

Nijestee heeft ten behoeve van de verkoop een extern taxatierapport laten opstellen door Pandomo Makelaars uit Groningen. De waarde voor Eikenlaan 206 is vastgesteld op € 106.000,-- en de waarde voor Eikenlaan 230 op € 108.000,--, samen € 214.000,--.

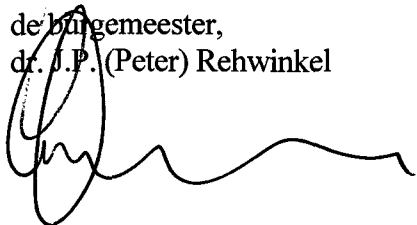
Bij een eventuele verkoop is de verwachting dat de opbrengst gelijk zal zijn aan de taxatiewaarde. Het financieel risico blijft beperkt tot de bijkomende kosten en marktschommelingen.

Aangezien de aankoop voortvloeit uit de aankoopopdracht ten behoeve van de tram, wordt voorgesteld om ook deze aankopen mee te nemen in de financiële afwikkeling van het project RegioTram.

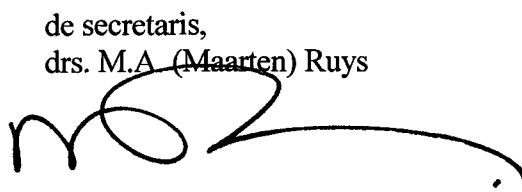
Begrotingswijziging voor investeringskrediet				
Aankoop Eikenlaan 206 en 230				
Betrokken dienst(en)		ROEZ		
Soort wijziging		uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet		2013		
Dienst	Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
ROEZ	02.5 Overig economie en werkgelegenheid	237		-237
				0
	Totalen begrotingswijziging	237	0	-237

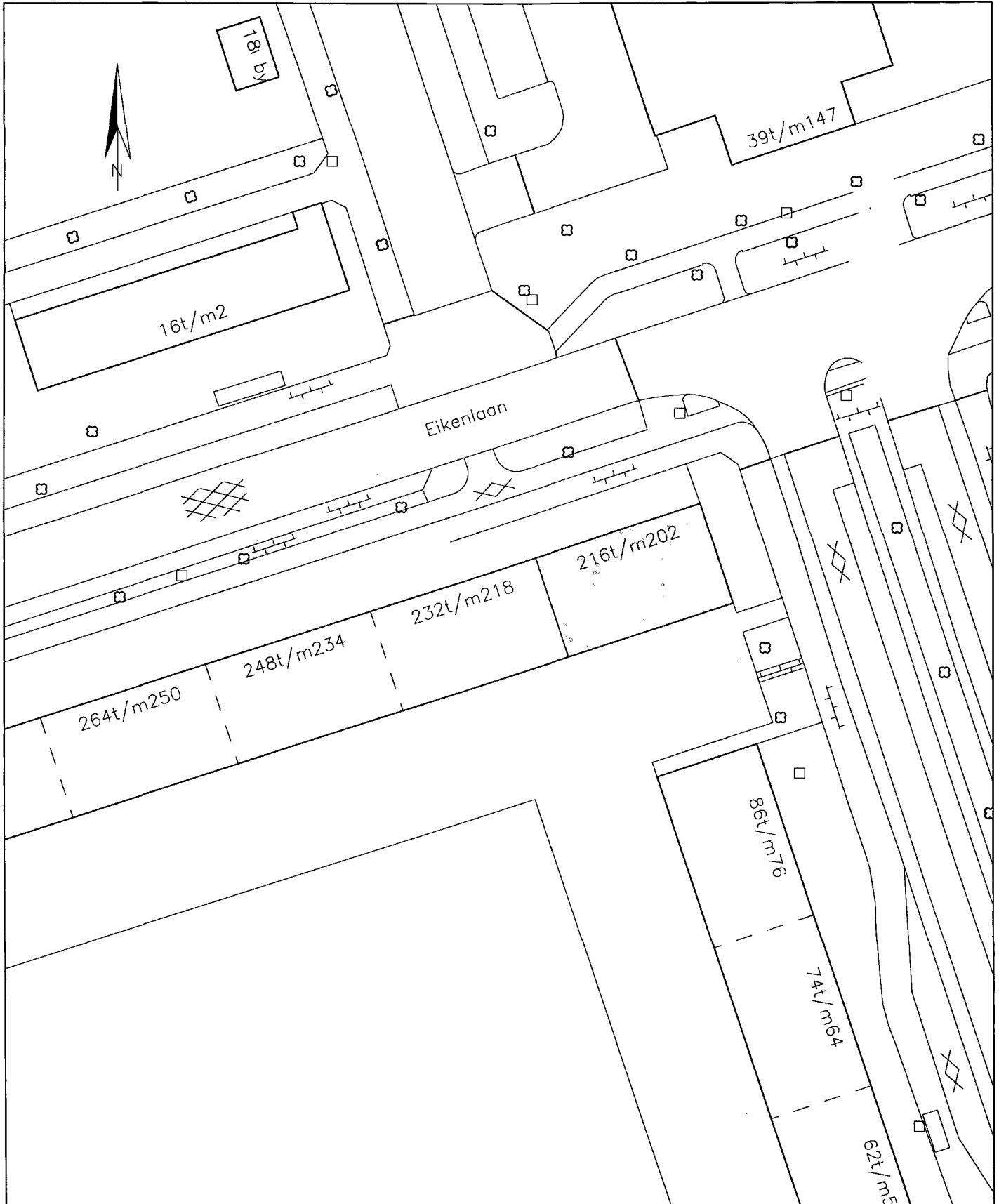
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

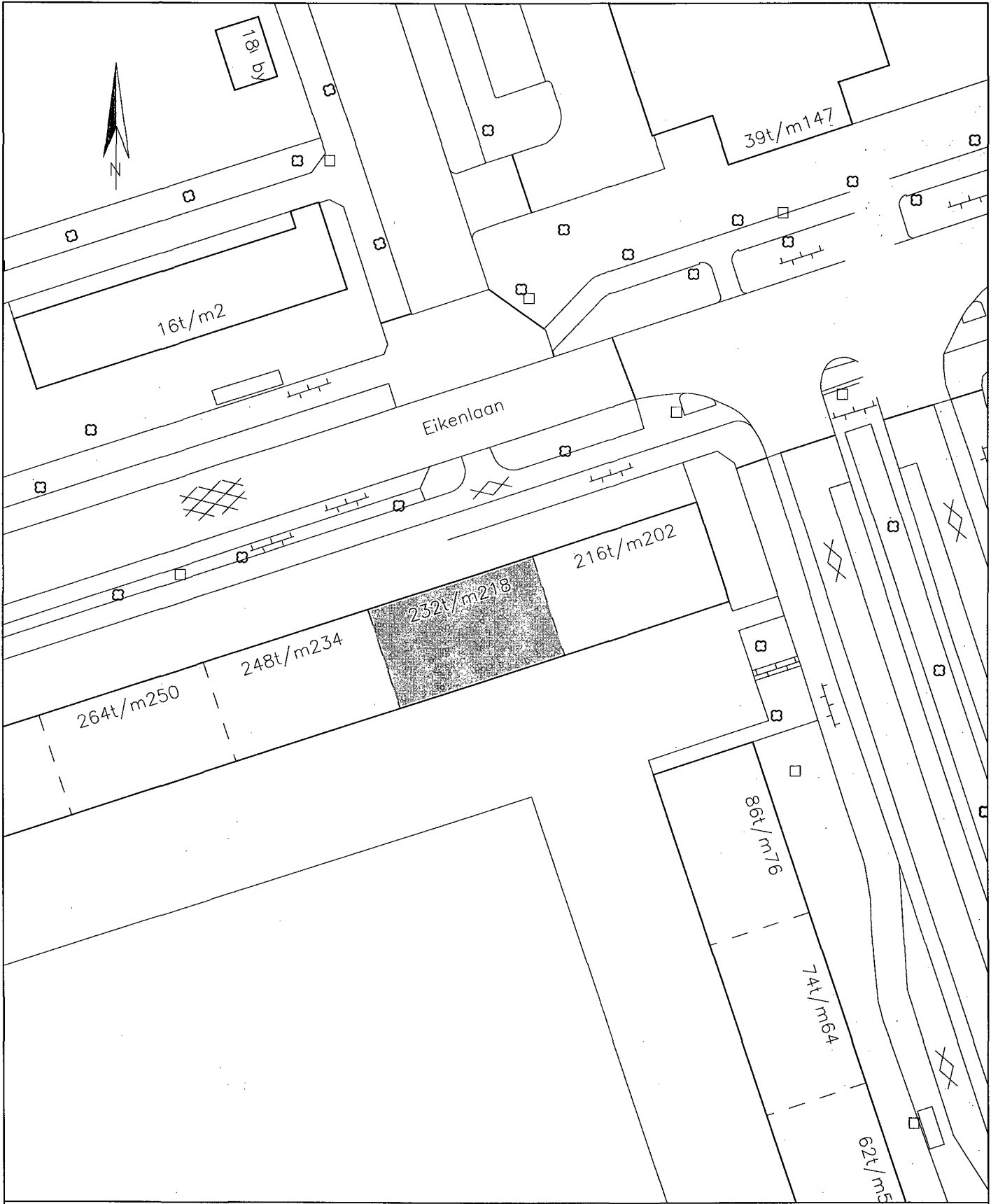




aan te kopen

1e - aan de gegevens betreffende de infrastructuur c.a. aangegeven bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.
 2e - de kadastrale uitmeting is bepalend voor hetgeen in eigendom / erfpacht wordt overgedragen.

kad. gem. Groningen, sectie L



aan te kopen

1e - aan de gegevens betreffende de infrastructuur c.a. aangegeven bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.
 2e - de kadastrale uitmeting is bepalend voor hetgeen in eigendom / erfpacht wordt overgedragen.

kad. gem. Groningen, sectie L

Gemeente Groningen
DIENST RO/EZ
 Geo-Informatie
 Gedempte Zuiderdiep 98
 9711 HL Groningen
 tef 050 - 3679111

stad.

Grondtransactietekening met Nijestee
 Eikenlaan 230
 school 1 : 500

naam: HvdP
 datum: 30-05-2012
 tek. nr.: L8-60