

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3301144	nijenhuis, joop	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3301144 - aankoop Kiosk Enschedesestraat			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

In 2018 is begonnen met de uitvoering van het Actieplan voor een vitale Hengelose Binnenstad. Het eerste grote project dat zeer succesvol is uitgevoerd en breed wordt gewaardeerd door de bezoekers en ondernemers van de binnenstad is de herinrichting van de Enschedesestraat. Voorafgaand aan deze uitvoering is geprobeerd om de beide kiosken die niet meer passen bij het gewenste straatbeeld aan te kopen en te verwijderen. Met één eigenaar is overeenstemming bereikt en deze kiosk is daadwerkelijk gesloopt. Met de andere eigenaar en huurder kon mede vanwege het doorlopende huurcontract en de daaraan verbonden verplaatsingskosten geen overeenstemming worden bereikt omdat de kosten te hoog zouden worden voor de gemeente.

Deze kiosk is blijven staan. Nadat de herinrichting klaar was, viel nog meer op dat dit een ontsierend element is in de openbare ruimte en bovendien ook een negatieve invloed heeft op de winkels aan de zuidkant van de Enschedestraat. De looproute is verplaatst naar het midden waardoor er minder traffic langs de winkels is.

Om deze reden is opnieuw contact opgenomen met de eigenaar om alsnog tot verwerving over te gaan. Tijdens de periode dat deze gesprekken liepen is er een binnenbrand ontstaan. Het gevolg hiervan is dat de inventaris van de kiosk verloren is gegaan en vergoed wordt door de verzekering. De kiosk is echter niet total loss verklaard waardoor de eigenaar deze van de verzekering weer in verhuurbare staat moet brengen.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het aankopen van de kiosk aan de Enschedesestraat 14a van Brumapp BV voor een bedrag van € 157.500,- kk. Na aankoop zal de kiosk worden geamoveerd en de vrijkomende ruimte in de Enschedestraat worden aangeheeld conform de omliggende openbare ruimte.

In dit advies wordt voorgesteld om de kosten te dekken uit de vereveningsreserve binnenstad. Hierin is nog een bedrag van € 200.000,- opgenomen. Dit betekent dat er middelen overblijven. Voorgesteld wordt om deze middelen toe te voegen aan het fonds gevelverbetering voor bijdragen aan de aanpassing van bijzonder waardevolle gevels waarin de regeling thans niet voorziet en deze middelen hiertoe aan het college ter beschikking te stellen.

Het blijkt namelijk dat de puienregeling voor enkele zeer wenselijke gevelaanpassingen onvoldoende toereikend is. Met name wat grotere aanpassingen van belangrijke panden op verdiepingsniveau komen nauwelijks in aanmerking voor een bijdrage terwijl daar in enkele gevallen een grote winst gehaald kan worden in de kwaliteit en uitstraling van het pand. De vereveningsreserve binnenstad is bedoeld om de kwaliteit van het binnenstadsgebied te verbeteren en onttrekking past daarmee binnen het doel van de reserve.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor:

- De kosten voor de aankoop van de kiosk Enschedesestraat 14a te dekken uit:
 - een bijdrage van Elia Vastgoed ter grootte van € 15.000,-
 - een bijdrage van € 145.000,- uit de vereveningsreserve
- de resterende middelen uit het vereveningsfonds in te zetten voor gevelverbetering en de inzet hiervan achteraf te verantwoorden bij de jaarrekening op subtaakveld 5.50.1.
- De boekwaarde ter grootte van € 50.750,- binnen het complex erfpacht te verrekenen middels een bijdrage uit de reserve grondexploitaties.

FINANCIËLE ASPECTEN

De aankoopkosten bedragen € 157.500,- kk. De kosten koper zijn geraamd op € 2500,-. Daar staat tegenover dat de eigenaar van het voormalige "Tasche pand" bereid is een bijdrage te doen van € 15.000,- voor het feit dat de gemeente bereid is de kiosk aan te kopen en te slopen. De netto aankoopkosten bedragen daarmee circa € 145.000,-.

Voorgesteld wordt deze kosten te dekken uit de Vereveningsreserve Binnenstad. Hierin is nog een bedrag van € 200.000,- opgenomen ten behoeve van aankoop of verplaatsing van winkels ten behoeve van de compacte binnenstad. De aankoop van de andere kiosk is ook uit deze reserve gedekt (zaak 2185358). De sloop en aanheling van de openbare ruimte kan nog worden gedekt uit de nog beschikbare middelen van de herinrichting. Dit is geraamd op ca € 10.000,-.

Voorgesteld wordt om het restant van € 55.000 in de vereveningsreserve Binnenstad in te zetten voor gevelverbetering en op basis van werkelijke besteding te onttrekken.

In de recente praktijk blijkt dat de puienregeling voor enkele zeer wenselijke gevelaanpassingen onvoldoende toereikend is. Met name wat grotere aanpassingen van belangrijke panden op verdiepningsniveau komen nauwelijks in aanmerking voor een bijdrage, terwijl daar in enkele gevallen een grote winst gehaald kan worden in de kwaliteit en uitstraling van het pand. Wij stellen voor om de resterende middelen uit het vereveningsfonds hiervoor beschikbaar te stellen aan het college om in de geest van de puienregeling in dergelijke gevallen een afwijkende bijdrage te kunnen doen. Deze uitgaven worden bij het sluiten van het boekjaar bij de jaarrekening verantwoord op subtaakveld 5.50.1.

De vereveningsreserve binnenstad is bedoeld om de kwaliteit van het binnenstadsgebied te verbeteren en onttrekking past daarmee binnen het doel van de reserve.

De aankoop heeft ook tot gevolg dat de jaarlijkse erfpachtbijdrage door het aankopen van de kiosk komen te vervallen. Dit betekent een nadeel van €3.500,- in het complex erfpacht voor de periode van 2022 tot en met 2028. Ook vervalt de boekwaarde die in het complex erfpacht staat als boekwaarde voor de verpachte grond. Voorgesteld wordt om dit bedrag ter grootte van € 50.750,- te verrekenen met de reserve grondexploitaties conform de aankoop van de andere kiosk.

BIJLAGE(N)

Koopovereenkomst met Brumapp

Tekening bij koopovereenkomst

Overeenkomst met Elia Vastgoed voor bijdrage in de kosten

Begrotingswijziging BW 21081

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3301144	nijenhuis, joop	SBO-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3301144 - aankoop Kiosk Enschedesestraat			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De kosten voor de aankoop van de kiosk Enschedesestraat 14a te dekken uit:
 - a. een bijdrage van Elia Vastgoed ter grootte van € 15.000,-
 - b. een bijdrage van € 145.000,- uit de vereveningsreserve
2. de resterende middelen uit het vereveningsfonds in te zetten voor gevelverbetering en de inzet hiervan achteraf te verantwoorden bij de jaarrekening op subtaakveld 5.50.1.
3. De boekwaarde ter grootte van € 50.750,- binnen het complex erfpacht te verrekenen middels een bijdrage uit de reserve grondexploitaties.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het college is voornemens om de Kiosk in de Enschedesestraat te kopen. Dit was al geprobeerd tijdens de herinrichting maar toen kon geen overeenstemming worden bereikt met eigenaar en huurder. Thans is dit wel gelukt waarmee de vrijkomende ruimte kan worden ingericht conform de rest van de Enschedesestraat.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden,

1. de heer [REDACTED], adres: [REDACTED] [REDACTED] Hengelo, als enig aandeelhouder en statutair bestuurder van BRUMAPP B.V. (inschrijfnummer KvK 58186352), hierna te noemen "**verkoper**",

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende:
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Hengelo (Ov.)**, adres: Burgemeester Van der Dussenplein 1, Hengelo, postadres: Postbus 18, 7550 AA Hengelo, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, drs. S.W.J.G. Schelberg, hierna te noemen: "**koper**",

die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

Het recht van opstal met betrekking tot de kiosk staande en gelegen aan de Enschedesestraat 14a, 7551 EM Hengelo, kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie O, nummer 5564, groot circa 27 m2, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte grondtekening nr. 9811 (**Bijlage 1**), hierna te noemen : "**het verkochte**",

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt € 157.500,00.

De koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen:

Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. R.A.C. Marres te Hengelo (Ov.), danwel zijn plaatsvervanger of opvolger uiterlijk 31 oktober 2021, of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Kosten, belastingen

De overdrachtskosten, waaronder te verstaan de notariële kosten en het kadastraal tarief, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.

Betaling

1. De betaling van de koopprijs en de overige kosten, rechten, tarieven en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag en met opdracht aan de bankinstelling de creditering vóór het ondertekenen der akte aan de notaris te bevestigen.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer dagen verstrijken.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. Het verkochte zal feitelijk worden geleverd in de staat waarin het zich bij aangaan van de overeenkomst bevindt.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden.
4. De koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
5. De koper is voornemens de kiosk te amoveren om de openbare ruimte her in te richten.

Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten, waaronder alle rechten uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en alle kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan.
2. Voorzover aan het verkochte lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn verbonden, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3 : 16 van het Burgerlijk Wetboek, heeft verkoper daarvan kennis gegeven.

Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte van het verkochte verleent aan geen van partijen enig recht.

Verrekening zakelijke lasten en beperkingen

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte, komen voor rekening van de koper vanaf de dag van juridische levering.

Het betreft hier de volgende lasten en belastingen: waterschapslasten, onroerende zaak belasting.

Garantieverklaringen van de verkoper

De verkoper garandeert het volgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan;
- c. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
- d. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- e. in het verkochte bevinden zich geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen.

Informatieplicht van de verkoper, onderzoeksplicht van de koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de verkoper er voor ion aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn.

Ingebrekestelling, ontbinding en boete

1. Indien één van partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangd.
2. in beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding

van kosten van verhaal. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Lastgeving

Een lasthebber is hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van de verplichtingen van de lastgever.

Kosten onderzoek notaris

In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van de verkoper en de koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Bodemonderzoek

Voorzover partijen bekend, bevat het verkochte geen bodem-of grondwaterverontreiniging die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik van het verkochte.

Aldus overeengekomen te Hengelo, d.d. 27 Aug.....2021,

Verkoper,

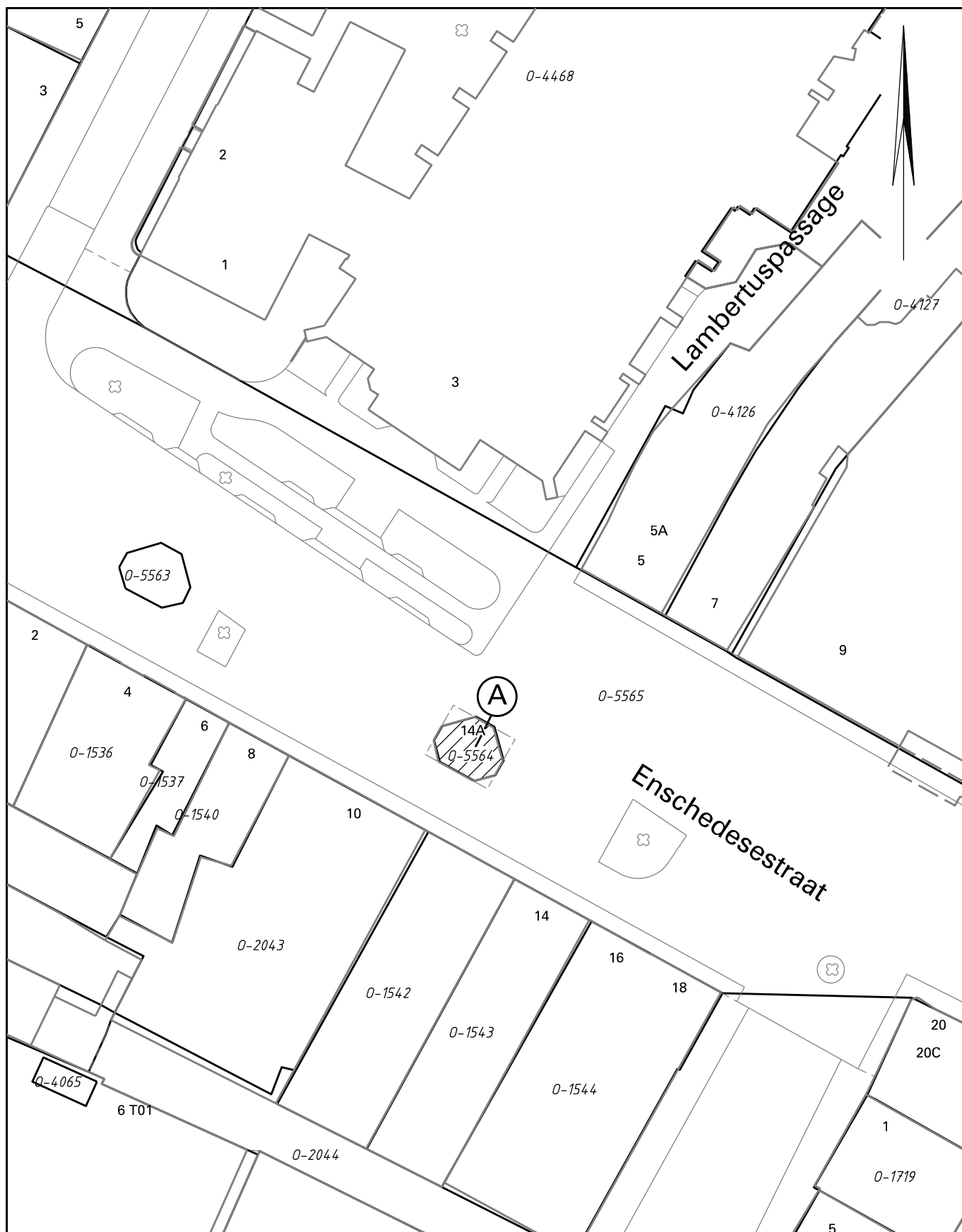


.....
(De heer [REDACTED] voor BRUMAPP B.V.)

Koper,

.....
(drs. S.W.J.G. Schelberg)

Bijlage: situatietekening 9811



 Gemeente Hengelo			kadastrale nummer	opp.	aankoop kiosk	
					datum	par.
			A	O 5564	27 m ²	24-08-2021 H.V.
	kadastrale nummer	opp.				
						sectie O
						schaal 1 : 500
Afd. I&IT, Team Functioneel en Informatiebeheer , Geo-informatie					Nr. 9811	

OVEREENKOMST BIJDRAGE KIOSK

Ondergetekenden,

1. de heer [REDACTED], wonende [REDACTED], Hengelo, hierna gezamenlijk te noemen "**Elia Vastgoed**", en,
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Hengelo (Ov.)**, adres: Burgemeester Van der Dussenplein 1, Hengelo, postadres: Postbus 18, 7550 AA Hengelo, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, drs. S.W.J.G. Schelberg, hierna te noemen: "**de gemeente**",

Overwegende:

1. Elia Vastgoed is eigenaar van het winkelpand staande en gelegen aan de Enschedesestraat 10, kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie O, nummer 2043;
2. In de directe nabijheid van het winkelpand bevindt zich de kiosk staande en gelegen aan de Enschedesestraat 14a, 7551 EM Hengelo, kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie O, nummer 5564;
3. De gemeente is voornemens over te gaan tot aankoop en sloop van de kiosk;
4. De sloop van de kiosk zal leiden tot een aanmerkelijk beter zicht van het publiek op het winkelpand van Elia Vastgoed, waardoor de locatie aantrekkelijker wordt;
5. Elia wenst om die reden de sloop van de kiosk te bevorderen en is bereid hiervoor een financiële bijdrage te leveren aan de gemeente;

Komen het volgende overeen:

Elia Vastgoed betaalt de gemeente een éénmalige vaste bijdrage van € 15.000,-- exclusief btw ten behoeve van de aankoop van het opstalrecht van de kiosk, waarbij de gemeente Hengelo zich verbindt om de kiosk te slopen na het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning, zulks onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden

Artikel 1. Verbod oprichting kiosk

De gemeente verbindt zich hierbij jegens Elia Vastgoed om, na de sloop van de huidige kiosk, geen nieuwe kiosk op genoemd kadastraal perceel O 5564 op te richten. Deze verplichting geldt gedurende een periode van 20 jaar na datum notariële levering van het opstalrecht. Na afloop van deze periode is de gemeente ontslagen van deze verplichting.

Artikel 2. Betaling

De betaling van de bijdrage vindt plaats zodra de navolgende ontbindende voorwaarde is vervallen en de gemeente de kiosk in eigendom heeft verkregen.

De gemeente zendt hiertoe een nota aan Elia Vastgoed, welke nota binnen dertig dagen dient te zijn voldaan.

Artikel 3. Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst kan door elk van partijen zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst worden ontbonden indien de gemeente niet uiterlijk 31 december 2021 overgaat tot aankoop van de kiosk en aktepassering. De ontbinding vindt plaats door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij, uiterlijk te verzenden 2 weken nadat genoemde uiterste datum voor aktepassering is verstreken, zonder dat een van partijen een boete of schadevergoeding aan de wederpartij verschuldigd is.

Aldus overeengekomen te Hengelo, d.d. ...31-08.....2021,

██████████,

A handwritten signature in blue ink is visible on the left, and a circular blue ink stamp or seal is on the right. The background is a light, textured surface.

.....
(██████ en █████)

De gemeente,

.....
(drs. S.W.J.G. Schelberg)

Bedrijfscode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
	71005362	320000	U	N	157500					Aankoop Kiosk
	71005362	320000	U	N	2500					Aankoopkosten
	71005362	380010	I	N	15000					Bijdrage eigenaar voormalig "Tasche"
	79999999	900000	I	N	145000					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	69808313	710100	I	N	145000					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	80000313	710101	U	N	145000					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	89999999	900000	I	N	145000					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	68213001	730020	U	N	145000					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	2431	730020	I	N	145000					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	7700	900000	I	N	-145000					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	68208095	730020	U	N	50750					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	69809150	710100	I	N	50750					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	80000150	710101	U	N	50750					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	89999999	900000	I	N	50750					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	2301	730020	I	N	50750					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop
	7700	900000	I	N	-50750					Extra afschrijvingskosten Kiosk ivm sloop