

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3765982	de Rozario, Pepita	SO-PVG	Schelberg/Gerrits
ONDERWERP			
3765982 – Beschikbaar stellen financiële middelen voor de aankoop van het pand Hazenweg 121.			



BESLUIT
1. Een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand met ondergrond Hazenweg 121 met bijkomende kosten á € 10.550.000. (grond 2,6 miljoen – gebouw 5,45 miljoen – eerste verbouwing 2,5 miljoen) 2. Het pand en de kosten van de verbouwing, in afwijking van ons beleid, in 10 jaar af te schrijven 3. Het college machtiging te geven om de reserve Vluchtelingen te mogen inzetten voor het verzorgen van huisvesting vluchtelingen zonder raadsbesluit voor het beoogde doel zonder raadsbesluit. 4. De dekking van de afschrijvingslasten van het pand en de verbouwing een bedrag van € 7.950.000 over te hevelen van de reserve Vluchtelingen naar de reserve dekking kapitaallasten. 5. Begrotingswijziging 24078 waarin bovenstaande is verwerkt vast te stellen.

INLEIDING
Inleiding Op 4 juni 2024 verliep de huidige huurovereenkomst met Livingston BV voor de huur van vleugels A&B van Hazenweg 121. De onderhandelingen over verlenging van de overeenkomst voor langere termijn verliepen in aanvang zeer moeizaam. De verhuurder stelt als eis dat de gemeente het gehele gebouw (vleugels A, B en C) huurt en dat, gelet op de benodigde investeringen, dit voor langere tijd moet. Gelet op de gevraagde huurprijs (1,6 miljoen per jaar exclusief servicekosten) levert dit een negatief beeld op. Parallel hieraan is een zoektocht gestart naar alternatieve locaties. Deze zoektocht heeft tot op heden geen reële alternatieven op korte termijn opgeleverd. De aankoop van dit pand is een unieke kans om te zorgen voor continuïteit in de opvang van nieuwkomers. Ook biedt de gemeente door de aankoop aan haar inwoners voor langere tijd duidelijkheid over opvang van nieuwkomers in de stad. Tot slot kunnen we met aankoop onnodige kosten/investeringen bij de gemeente en het rijk voorkomen door voor langere termijn rust te creëren rond de opvang van nieuwkomers.

ARGUMENTEN
Argumenten 1.1 Meest optimale financiële optie in huidige vastgoedmarkt Binnen de huidige vastgoedmarkt is op basis van de technische opname en de taxatie de meest optimale financiële optie uit onderhandeld. Dit betreft aankoop tegen het overeengekomen bedrag. Dit aankoopbedrag wordt zo snel mogelijk afgeschreven binnen de BBV richtlijnen. Na afloop van de verhuurperiode voor opvang, wordt het kantoor naar verwachting gesloopt en omgezet in een bedrijfskavel. Onderzoeken laten zien dat er in Twente behoefte is aan dergelijke kavels. 1.2 Afhankelijkheid huidige verhuurder te groot risico De zoektocht naar passende opvanglocaties binnen de gemeente levert tot op heden geen alternatieven op. Daardoor ontstaat een situatie waarin de gemeente gebonden is aan de huidige verhuurder/verkoper. De huidige verkoper heeft in het verleden in verregaande onderhandeling over vleugel C afgezien van verhuur. Als eigenaar voeren we zelf de regie en kunnen we meebewegen met de ontwikkelingen rond nieuwkomers. 1.3 Verbouwingskrediet noodzakelijk Het rapport van bureau NSNK Vastgoed BV laat zien dat er op korte termijn verbouwing noodzakelijk is om de duurzaamheid en kwaliteit van het pand te verbeteren. Een eerste inventarisatie levert een investeringsbedrag op van circa € 4 miljoen. Dit is onderverdeeld in € 2,5 miljoen voor installatiewerk (eigenaarskosten) en € 1,5 miljoen voor inrichtingskosten (in overleg met het COA). Op dit moment is niet helder welke van de investeringen urgent zijn en welke op een (veel) later tijdstip uitgevoerd kunnen worden. Ook is op dit moment niet bekend óf en welk deel het COA precies voor haar rekening wil nemen. Uitgangspunt is dat het COA sowieso de inrichtingskosten betaalt. We gaan dan ook uit van een eerste noodzakelijk verbouwingsbudget van 2,5 miljoen euro.

1.4 Langere termijn oplossing opvang asielzoekers en andere tijdelijke inwoners gegarandeerd
Met de aankoop van Hazenweg 121 heeft de gemeente een langdurig tijdelijke opvanglocatie waarin zowel het AZC Havezatelaan als de opvang van Oekraïners gegarandeerd is. We gaan ervan uit dat de opvang van nieuwkomers de komende 10 jaar gemiddeld op hetzelfde niveau blijft als op dit moment. Op dit moment vragen andere overheden aan ons de volgende aantallen nieuwkomers te huisvesten:

- a. 380 asielzoekers regulier (conform Spreidingswet)
- b. 35 asielzoekers AMV (conform Spreidingswet)
- c. 620 vluchtelingen uit Oekraïne (inspanningsverplichting per 01-01-2025)

In de huidige situatie huisvesten we circa 300 Oekraïners en 175 asielzoekers in vleugels A & B van dit pand. Ook wonen er 250 asielzoekers aan de Havenzatelaan en 120 in een lokaal hotel. Totaal wonen er 845 nieuwkomers in Hengelo.

Na verbouw biedt de Hazenweg naar verwachting ruimte aan 725-850 vluchtelingen. Waarmee we substantieel kunnen bijdrage aan de huidige aantallen nieuwkomers.

1.5 Alternatief voor huidige AZC locatie beschikbaar

Door aankoop kan de huidige AZC locatie aan de Havezatenlaan een plek krijgen in de Hazenweg 121. Hiermee bieden we een reëel perspectief van eindigheid voor de omwonenden. Ook kunnen we het COA hiermee een langjarige nieuwe locatie aanbieden voor de reguliere asielopgave conform de Spreidingswet.

1.6 Hazenweg 121 bewezen goede locatie voor opvang

In de afgelopen 2,5 jaar zijn op deze locatie diverse groepen asielzoekers opgevangen (Oekraïners, nood en spoedopvang asielzoekers). Dit heeft niet tot klachten in de omgeving geleid. Ook is de ervaring dat de locatie door haar omvang en haar buitenruimte zeer geschikt is voor de opvang en begeleiding.

1.7 Zorgvuldige contractvorming om risico's te verkleinen

Het COA heeft op 10 juni aangegeven geïnteresseerd te zijn in het huren van een gedeelte van het pand ten behoeve van AZC. Om zorgvuldig de afspraken vast te leggen, starten gesprekken over de bestuursovereenkomst na het raadsbesluit op 3 juli. Daarin nemen we afspraken op over o.a. huur, verbouwing, investeringen en de samenwerking tussen COA en Gemeente. De insteek is om voor ingang van het koopcontract op december aanstaande, deze afspraken geformaliseerd te hebben.

2.1 Afschrijvingstermijn aangepast aan intentieovereenkomst COA

COA is voornemens om het pand tien (10) jaar te huren. Na deze termijn wordt het pand gesloopt en omgezet in bedrijfskavel. Het betreft hier namelijk een incourant kantoorpand. Pand is verouderd en voldoet niet aan de duurzaamheidsnorm voor kantoren. Verhuur als kantoor na de periode van 10 jaar achten wij feitelijk niet mogelijk. Om niet een onnodige hoge boekwaarde over te houden, stellen we voor om de afschrijvingstermijn te verkorten.

3.1 Vlotte beschikbaarheid van verbouwbudget gewenst

Indien het geraamde budget voor de meest urgente investeringen onvoldoende is betekent besluitvorming door de raad een onwenselijke vertraging met gevolgen voor de bewoners.

KANTTEKENINGEN

1.1 Aankoop kent altijd risico's

Een alternatief van aankoop zou betekenen dat we blijven huren. Als na de huidige tien (10) jaar periode de vraag afneemt naar opvanglocaties loopt de gemeente bij huur geen risico. Ze verlengt dan het huurcontract niet. Als eigenaar van het pand loopt de gemeente leegstandsrisico dat vraagt om andere invulling. Hiermee komt omzetten naar bedrijfskavel in het gedrang als de huurovereenkomst met het COA langer doorloopt dan de zekere afschrijvingstermijn van 10 jaar.

Mocht onverhoopt het COA afzien van huur liggen er afdoende alternatieven in de tijdelijke huisvesting van nieuwkomers. Een alternatief is eerder slopen waarbij het risico gedekt is in de reserve kapitaallasten.

VERVOLG

Financiën

Voor de aankoop van het pand Hazenweg 121 is een krediet nodig van € 10.550.000. Van dit bedrag is € 5.450.000 bestemd voor het pand (inclusief bijkomende kosten), € 2.600.000 voor de grond en € 2.500.000 voor noodzakelijke verbouwing. Voor de grond is de bodemkwaliteit begin jaren negentig geschikt bevonden voor het beoogde doel, namelijk kantoorfunctie. De afgelopen jaren zijn er geen activiteiten geweest die negatieve invloed hebben op de kwaliteit van de bodem.

Na de aankoop van het pand moet er op korte termijn een verbouwing plaatsvinden om de duurzaamheid en kwaliteit van het pand te verbeteren. Op dit moment worden deze kosten geschat op ongeveer € 4

miljoen waarvan € 2,5 miljoen als meest urgent is bevonden. Daarnaast zijn er investeringen nodig om de C-vleugel bewoonbaar te maken en het hele pand op een aanvaardbaar peil te brengen qua leefbaarheid. Nu is nog niet duidelijk welke investeringen wanneer uitgevoerd moeten en kunnen worden. Ook is op dit moment niet bekend of en welk deel van de investering en de verbouwings- en exploitatiekosten het COA eventueel voor haar rekening wil nemen. Wij stellen voor een investeringskrediet van € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen om, indien nodig, te kunnen starten met de eerste verbouwingen. Via de reguliere P en C documenten rapporteren wij over de kosten van de verbouwing.

Om de kosten van afschrijving op te vangen, wordt € 7.950.000 overgeheveld van de reserve Vluchtelingen naar de reserve dekking kapitaallasten. Jaarlijks worden de afschrijvingslasten van het pand en de verbouwing uit deze reserve onttrokken. Conform nota Investerings- en activeringsbeleid dienen wij deze aankoop normaliter in 25 jaar af te schrijven. Aangezien de intentieovereenkomst niet overeenkomt met deze 25 jaar stellen wij voor om het pand in 10 jaar af te schrijven.

De aankoop van het pand brengt exploitatielasten met zich mee, zoals OZB, verzekering en beheer. De komende tijd wordt gebruikt om dit in beeld te brengen. Voor 2024 en 2025 zijn deze kosten te dekken uit de reguliere begroting voor opvang van vluchtelingen. Voor de periode hierna is het uitgangspunt dat deze kosten vergoed worden door het COA.

Na afloop van de verhuurperiode voor opvang, wordt het kantoor naar verwachting gesloopt en omgezet in een bedrijfskavel. Mocht deze situatie zich voordoen, komen wij met een financiële uitwerking bij u terug.

Uitvoering

- Onderhandelen met COA over de (bestuurs-)overeenkomst;
- Onderbrengen nieuw gemeentelijke vastgoed in organisatie;
- (Laten) opstellen van MJOB voor Hazenweg 121;
- Verbouwingskrediet opstellen en voorleggen aan bestuur.
- Aanvragen omgevingsvergunning voor tijdelijk afwijken omgevingsplan én verbouwing

BIJLAGEN

Bijlage 1: Koopovk getekend Hazenweg 121

Bijlage 2: Kadastrale tekening 10250 Hazenweg 121

Bijlage 3: 24078 Begrotingswijziging aankoop pand Hazenweg

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3765982	de Rozario, Pepita	SO-PVG	Schelberg/Gerrits
ONDERWERP			
3765982 - Beschikbaarstellen financiële middelen voor de aankoop van het pand Hazenweg 121.			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand met ondergrond Hazenweg 121 met bijkomende kosten á € 10.550.000. (grond 2,6 miljoen – gebouw 5,45 miljoen – eerste verbouwing 2,5 miljoen)
2. Het pand en de kosten van de verbouwing, in afwijking van ons beleid, in 10 jaar af te schrijven
3. Het college machtiging te geven om de reserve Vluchtelingen te mogen inzetten voor het verzorgen van huisvesting vluchtelingen zonder raadsbesluit voor het beoogde doel zonder raadsbesluit.
4. De dekking van de afschrijvingslasten van het pand en de verbouwing een bedrag van € 7.950.000 over te hevelen van de reserve Vluchtelingen naar de reserve dekking kapitaallasten.
5. Begrotingswijziging 24078 waarin bovenstaande is verwerkt vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De aankoop van dit pand is een unieke kans om te zorgen voor continuïteit in de opvang van nieuwkomers. Ook biedt de gemeente door de aankoop aan haar inwoners voor langere tijd duidelijkheid over opvang van nieuwkomers in de stad. Tot slot kunnen we met aankoop onnodige kosten/investeringen bij de gemeente en het rijk voorkomen door voor langere termijn rust te creëren rond de opvang van nieuwkomers.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

LIVINGSTON B.V.
Europalaan 202
7559 SC HENGELO
t.a.v. de heer Y. de Vries

per email verstuurd; Ynte@thegreenbox.com

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars B.V.
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede

053 485 22 44

snelderzijlstra.nl
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

ABN AMRO
NL17ABNA0592421643
ABNANL2A

KvK 78184703
btw NL 8612.94.348.B.01

Onderwerp Koopbevestiging Hazenweg 121, 7556 BM Hengelo Ov
Datum 4 juni 2024
Referentie Rdu/953789/1302327
Behandeld door R. Duijn RT
E-mail r.duijn@snelderzijlstra.nl

Geachte heer De Vries,

Conform afspraak bevestigen wij u namens onze opdrachtgever, Gemeente Hengelo, een koopovereenkomst te hebben gesloten voor de aankoop van bovengenoemd object, zulks op basis van de navolgende uitgangspunten en condities.

Verkoper

LIVINGSTON B.V.
Europallaan 202
7559 SC HENGELO

Koper

Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA HENGELO OV

Object

Het betreft hier een zelfstandig kantoorgebouw met een totale omvang van 16.334 m² bruto vloeroppervlakte met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, gelegen aan de Hazenweg 121 te Hengelo, e.e.a. aan partijen genoegzaam bekend.

Kadastraal bekend:, Gemeente Hengelo, sectie Q, nummer 1188, groot 17.310 m².

Koopsom

€ 8.000.000,-- kosten koper (zegge: acht miljoen euro)

Kosten

De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, hieronder te verstaan de kosten van de koopovereenkomst en de transportakte en eventueel

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars B.V. is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 78184703. Op onze werkzaamheden zijn van toepassing de voorwaarden van Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars B.V. Deze voorwaarden zijn als bijlage bijgevoegd bij dit document. Daarnaast zijn ze gepubliceerd op onze website en worden ze op verzoek gaarne ter inzage verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.



Datum 4 juni 2024
Referentie Rdu/953789/1302327, Blad 2 van 4

verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelasting over zowel de onroerende als roerende zaken, zijn voor rekening van koper.

Inzake btw

Ter zake van de overdracht en levering is **geen** omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

Ter zake van de overdracht en levering is **wel** overdrachtsbelasting verschuldigd.

Datum eigendomsoverdracht en betaling

Eigendomsoverdracht en betaling zal uiterlijk op 31 december 2024 plaatsvinden. Betaling zal gelijktijdig met de eigendomsoverdracht plaatsvinden ten kantore van een door koper nader aan te wijzen notaris.

Zekerheidstelling

Geen

Triple net Huurovereenkomst

Tot en met het moment van overdracht huurt koper van verkoper tegen een huursom van € 1.200.000,- per jaar op basis van triple net huurcondities het kantoorgebouw t.b.v. van de opvang van Oekraïners en vluchtelingen een en ander in de breedste zin des woords. Koper zal vanaf het moment dat de koopovereenkomst is gesloten al het onderhoud en bijkomende kosten voor haar rekening nemen welke betrekking hebben op het gehuurde. Vervangingen en/of reparaties aan het gehuurde/gekochte zijn derhalve geheel voor rekening van koper/huurder.

Voor verkoper/verhuurder zijn enkel nog de kosten van het eigenaarsgedeelte van de OZB belasting alsmede de kosten voor de opstalverzekering.

Over- of ondermaat

Er vindt geen verrekening van over- en ondermaat plaats.

Feitelijke levering

In de huidige staat, aan partijen genoegzaam bekend.

Opleveringsniveau

In de huidige staat, aan partijen genoegzaam bekend.

Het object wordt door verkoper geleverd en wordt door koper geaccepteerd in de huidige staat bij ondertekening leveringsakte. Dit betekent dat koper het object accepteert in de juridische, fiscale, technische en milieustaat, zoals het bij ondertekening van de leveringsakte is, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen en feitelijk gebruik op dat moment.

De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: kantoorgebouw



Datum 4 juni 2024
Referentie Rdu/953789/1302327, Blad 3 van 4

Koper heeft het pand zelf geïnspecteerd en beoordeeld en is derhalve bekend met de staat van het onderhavige onroerend goed. Daarnaast heeft koper het gebouw tot aan het moment van overdracht geheel zelf in gebruik op basis van een triple net huurovereenkomst.

Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

Koper dient al zulke bepalingen, al dan niet blijkend uit de openbare registers, te aanvaarden.

Bodem

Met betrekking tot de milieukundige toestand van de bodem zijn eigenaar geen bijzonderheden bekend. Milieukundig onderzoek is recentelijk niet verricht. Koper komt, ten aanzien van de milieukundige toestand van de bodem, geen andere aanspraken toe jegens verkoper, dan die, waarvan verkoper zich op grond van de wet niet kan exoneren.

Asbest

Verkoper is er niet mee bekend dat in de onroerende zaak asbest aanwezig is. Gelet op het bouwjaar lijkt de aanwezigheid van asbest ook niet waarschijnlijk.

Onderzoek koper/informatieplicht verkoper

Verkoper verklaart aan koper al die inlichtingen te hebben verstrekt die hij op grond van de huidige regelgeving, jurisprudentie en in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen aan koper behoort te verstrekken. Koper verklaart op zijn beurt al die inlichtingen te hebben gevraagd en onderzoek te hebben gedaan zoals dat op grond van diezelfde regelingen en jurisprudentie en verkeersopvattingen van koper kan worden verlangd.

Verzuim

Partijen zijn in verzuim door het niet tijdig nakomen van één of meer verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, en dus verplicht tot vergoeding van de daardoor ontstane schade.

Indien koper of verkoper, na bij aangetekende brief te zijn aangemaand, gedurende acht dagen nalatig blijft met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen kan de wederpartij óf alsnog nakoming van de koopovereenkomst verlangen óf de koopovereenkomst ontbinden door een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de nalatige partij. In beide gevallen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs, onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding. Onder de verplichting tot vergoeding van de daardoor ontstane schade worden mede verstaan de kosten van verhaal.

Ontbindende voorwaarden

Voor rekening van koper zal er een bodemonderzoek en een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Indien blijkt dat eventuele saneringskosten totaal een bedrag van € 100.000,-- te vermeerderen met btw overschrijdt, heeft koper de mogelijkheid deze overeenkomst te ontbinden. Dit laat onverlet de mogelijkheid dat koper en verkoper weer nieuwe afspraken maken om alsnog tot een koopovereenkomst te komen. De koper heeft de



Datum 4 juni 2024
Referentie Rdu/953789/1302327, Blad 4 van 4

mogelijkheid deze overeenkomst te ontbinden uiterlijk op 15 juli aanstaande om 17.00 uur.

Een beroep op het vervullen van een ontbindende voorwaarde kan door de desbetreffende partij slechts schriftelijk worden gedaan aan de andere partij. Een beroep op de ontbindingsmogelijkheid dient te bevatten de gronden waarop het inroepen van de ontbinding geschiedt. Op de partij aan wie het recht op het inroepen van een voorwaarde of het niet vervullen van een voorwaarde casu quo aan wie de mogelijkheid tot ontbinding toekomt rust de inspanningsverplichting om al datgene te verrichten teneinde de ontbindende voorwaarde niet in vervulling te doen gaan.

Bijzondere bepalingen

Aan deze koopovereenkomst wordt een kopie van een energielabel gehecht.

Overige bepalingen

Voor het overige zullen de bij koop en verkoop van (soortgelijke) onroerende zaken gebruikelijke bepalingen van toepassing zijn

Dit koopvoorstel wordt u gedaan onder voorbehoud van finale goedkeuring van onze opdrachtgever.

Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) zijn wij verplicht om uw identiteit vast te stellen. Wij verzoeken u derhalve dan ook vriendelijk een kopie van uw geldig legitimatiebewijs aan ons kantoor tezamen met het getekende exemplaar van dit voorstel te zenden.

Van uitgaande de gemaakte afspraken correct te hebben verwoord ontvangen gaarne dit schrijven per email voor akkoord ondertekend retour (mailadres: bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl), opdat één en ander wederzijds bevestigd is.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars B.V.

R.(Roy) Duijn RM RT

Voor akkoord koper:

.....
(handtekening koper)

Voor akkoord verkoper:

.....
(handtekening verkoper)


C.P.H.M. Koden





 Gemeente Hengelo				kadastrale nummer	opp.	aankoop	
						datum	par.
			A	Q-1188	17370m ²	12-06-2024	T.U.
	kadastrale nummer	opp.					
						sectie Q	
						schaal 1 : 1000	
Team FIB, cluster Geo Informatie						Nr. 10250	

