

Onderwerp : Aankoop drinkwaterproductielocatie Vitens

Programma :01. Bestuur

Forum : Oordeelsvormend

Portefeuillehouder(s) : R Sueters

Inlichtingen bij : Mirjam Jebbink

06-22437531

m.jebbink@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Budgetrecht

Beleidsvrijheid : Beperkt

Programmabegrotingswijziging : Ja

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. een krediet van in totaal € 335.000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de drinkwaterproductielocatie van Vitens aan de Weg naar Vierakker te Zutphen inclusief een geoormerkt bedrag voor toekomstige kosten, gebaseerd op sloop van de opstallen.
2. de begroting 2017 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2017-12).

## **Inleiding/aanleiding**

De drinkwaterproductielocatie van Vitens aan de weg naar Vierakker 47 heeft voor de bedrijfsvoering van Vitens geen functie meer als gevolg van het feit dat het drinkwater met ingang van 2017 wordt geleverd vanaf het productiebedrijf Epe. De locatie wordt daarom 6 maanden na inlevering van de waterwinvergunning afgesloten van het watertransportnet. De sluiting is onderdeel van de overeenkomst duurzame drinkwatervoorziening Gelderland 2008-2015.

Vitens heeft ons college op 12 juli 2016 in kennis gesteld van hun voornemen tot overdracht aan de gemeente van de locatie, bestaande uit een drietal percelen C 3088, 3089 en 3090.

## **Beoogd effect**

Nakomen van de afspraak die is gemaakt tussen de gemeente Zutphen en Vitens op basis van het Raadsbesluit d.d. 30 oktober 1978 nr. 20 en vastgelegd in de koopovereenkomst en notariële akte van 28 december 1978.

Kansen creëren voor de doorontwikkeling van de zone tussen het Waterkwartier, Helbergen, de Zuidwijken en de laan naar Eme tot een ecologisch stadspark en de rol die het terrein kan spelen bij de verduurzaming van Zutphen.

# Argumenten

*1.1 De afspraak tot terugkoop is als verplicht vastgelegd in de koopovereenkomst en notariële akte.*

In de koopovereenkomst en akte uit 1978 voor de overdracht van drie percelen behorend bij de drinkwaterproductielocatie aan de Weg naar Vierakker door de gemeente Zutphen aan NV Waterleiding Maatschappij Oostelijk Gelderland (nu Vitens N.V.), is een terugkoopplicht opgenomen.

De terugkoopplicht geldt voor de percelen C 3089 (toen C2890) zijnde een put en C 3090 (toen C 3048 en 2949) zijnde een waterwingebied. Daarnaast is in de akte een terugkooprecht opgenomen voor het perceel C 3048 (nu 3088) met dienstwoningen.

In 1969 (akte d.d. 26 november 1969 naar aanleiding van Raadsbesluit d.d. 25 april 1966 tot overdracht van het gemeentelijk waterleidingbedrijf aan WLM Oost Gelderland) waren het pompstation, perceel C 1957 (nu C 3090) met bijbehoren en de watertoren al overgedragen.

In de praktijk wordt onder de productielocatie nu verstaan het gehele perceel C 3090, bestaande uit het in 1969 in eigendom verkregen pompstation met toebehoren én het in 1978 in eigendom verkregen waterwingebied en put.

Alleen voor de percelen die in 1978 zijn overgedragen is notarieel een terugkoopplicht overeengekomen met Vitens voor een bedrag van fl. 26,50 m2.

In overleg met Vitens is vastgesteld dat de terugkoopverplichting op basis van intentie zou moeten gelden voor de gehele productielocatie en niet alleen voor het deel dat in 1978 is overgedragen. De bestemming is 'bedrijf' met de aanduiding 'waterleidingbedrijf'. het grondwaterbeschermingsgebied heeft een dubbelbestemming. Bij een gewenste functieverandering hoort vervolgens een verandering van het bestemmingsplan. De bestemming kan worden gewijzigd nadat de waterwinvergunning door de Provincie is ingetrokken.

De gemeente maakt geen gebruik van het recht de dienstwoningen terug te kopen. Deze woningen worden nog bewoond door (voormalig) personeel van Vitens. Dat betekent dat ze in verhuurde staat zouden worden gekocht op basis van taxatie. Woningen passen niet meer in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op de woningen rust al de bestemming 'wonen'. Dat maakt verkoop door Vitens zelf eenvoudig op het moment dat de woning niet meer gebruikt hoeft te worden voor personeel.

*1.2 De koopsom is gebaseerd op de in 1978 gemaakte prijsafspraken, omgerekend naar euro's zonder indexering.*

Als gevolg van de in 1978 gemaakte prijsafspraken, gekoppeld aan de terugkoopplicht, en het feit dat in de onderhandelingen is overeengekomen deze afspraak (omgerekend naar euro's zonder indexering) toe te passen op het hele complex is het aankoopbedrag relatief laag. De aankoop betreft echter zowel waardevaste grond als incurante opstallen.

### *1.3 Het budget is benodigd voor de aankoop van het terreininclusief gebouwen*

De koopsom van het terrein is gebaseerd op de vooraf overeengekomen prijs van fl. 26,50 per m<sup>2</sup> (omgerekend € 12,03 per m<sup>2</sup>) en de kosten koper (overdrachtsbelasting, kadaster, notariële kosten).

### *1.4 Extra budget is nodig omdat onvoldoende zeker is of en hoe gebouwen kunnen worden gehandhaafd.*

Om de mogelijkheden open te houden bij het zoeken naar een nieuwe duurzame invulling van het terrein is het uitgangspunt de productielocatie (terrein inclusief opstallen) als geheel aan te kopen. Met Vitens is overeengekomen dat het terrein veilig wordt opgeleverd en dat de dubbelbestemming waterwinning er af kan met een wijzigingsplan. Dit houdt in dat de Provincie goedkeuring moet hebben verleend om de vergunning in te trekken.

Afhankelijk van de planontwikkeling zijn diverse scenario's mogelijk. Naast verkoop van terrein en opstallen kan het zijn dat gebouwen verhuurd worden en dat kosten gemaakt moeten worden om ze voor het beoogde doel bruikbaar te maken. Er is ook een mogelijkheid dat de opstallen niet gehandhaafd kunnen worden. Het is op voorhand niet mogelijk deze kosten in te schatten. In het budget is daarom een bedrag opgenomen wat geormerkt wordt voor toekomstig te maken kosten op basis van globale sloopkosten (als minimale kostenvariant).

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Aankoop geeft niet alleen kansen maar ook risico's.*

Het aankoopbedrag is relatief laag maar de kans is groot dat de gemeente in de toekomst kosten moet maken om de incurante opstallen te slopen of geschikt te maken voor het beoogde gebruik en het terrein in te richten en te onderhouden wanneer grond en opstallen niet als geheel verkocht kunnen worden. Afhankelijk van de invulling van het terrein kunnen andere eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld de bodemkwaliteit.

### *1.2 Er is leegstandbeheer voor de gebouwen en terrein nodig.*

Het terrein en de gebouwen moeten worden beheerd en onderhouden tot een invulling is gevonden en de bestemming is aangepast. Het terrein wordt door Vitens veilig opgeleverd met een proces verbaal van oplevering, getekend door beide partijen. Daarbij gaat het in het bijzonder om de toegankelijkheid van het terrein en gebouwen en de waterbezinkbassins en putten. Vitens zal voor de gemeente een zo compleet mogelijk locatiedossier samenstellen als een soort service voor goede overdracht.

Om vandalisme en kraak tegen te gaan zal leegstandbeheer op de opstallen worden toegepast. In dat kader zal een aantal minimale voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Bij het zoeken naar een alternatieve invulling van terrein en gebouwen kunnen ook in de tussenliggende periode van leegstand wellicht kansen gecreëerd worden voor de ontwikkeling van het terrein en de opstallen en kan een positieve bijdrage worden geleverd aan de omgeving van het terrein.

Uitgaande van een maximale overbruggingsperiode van vijf jaar voor een nieuwe invulling van het terrein is een budget geraamd voor bijkomende beheer- en onderhoudskosten. Deze structurele kosten worden vanaf 2018 meegenomen bij de begroting.

### *1.3 Voor de raming van toekomstige kosten worden sloopkosten als minimale variant gehanteerd.*

In het kader van duurzaamheid en mogelijk creatief hergebruik is met Vitens overeengekomen het complex als geheel over te nemen tegen de vooraf overeengekomen prijs. Omdat op voorhand niet is in te schatten of de bestaande opstallen hergebruikt kunnen worden en welke kosten daarmee gemoeid zijn (afhankelijk van invulling) is als minimale kostenvariant een berekening gemaakt van de verwachte sloopkosten voor het complex. Deze kosten vormen het uitgangspunt voor een reservering voor mogelijk toekomstige kosten.

Als tegemoetkoming in de mogelijk toekomstige kosten is met Vitens overeengekomen dat zij een bijdrage betalen voor ongeveer een derde deel van de geprognostiseerde globale (sloop)kosten.

## **Risico's**

Wanneer de opstallen niet verkocht kunnen worden heeft de gemeente een incurant object in haar vastgoedportefeuille. Om het object verhuurbaar te maken zullen wellicht kosten gemaakt moeten worden die de gereserveerde sloopkosten overtreffen. Het is onzeker of deze meerkosten in een realistische en marktconforme huurprijs verdisconteerd kunnen worden.

Wanneer over wordt gegaan tot sloop van de opstallen kan het zijn dat de sloopkosten hoger uitvallen dan begroot.

Wanneer binnen 5 jaar geen nieuwe invulling wordt gevonden zullen de beheerkosten vanuit het reguliere budget van Vastgoed moeten worden voldaan.

## **Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering**

Wanneer de raad het benodigde budget beschikbaar stelt, wordt de overeenkomst met Vitens getekend en kan de grond met opstallen notarieel overgedragen worden. Op grond van de akte moet dat binnen zes maanden na staken van de waterwinning gebeuren. Staking was eind december 2016. Afgesproken is dat overdracht plaats vindt na inspectie en nadat de Provincie de vergunning heeft ingetrokken. De boeteclausule uit de akte voor latere overdracht wordt niet toegepast.

Vanaf het moment van overdracht wordt het complex toegevoegd aan de vastgoedportefeuille overige objecten. Vastgoed zorgt voor leegstandsbeheer in afwachting van een nieuwe invulling van het complex. Beheer en onderhoud van het terrein wordt uitgevoerd door team B&O en vanaf 2018 opgenomen in de begroting (door opname in het areaal). Gezien de ligging van het complex in het hart van het beoogde Emerpark en de link met de ontwikkelingen rond educatie en participatie in het betreffende gebied zoals recent door de raad is voorgesteld ligt een

maatschappelijke bestemming voor de hand. Op dit moment hebben zich al diverse geïnteresseerden gemeld.

Er wordt uitgegaan van een termijn van vijf jaar om tot een nieuwe invulling te komen.

## Rapportage/evaluatie

Na aankoop wordt het complex opgenomen in de vastgoedportefeuille en beheerd door GZVG tot een nieuwe invulling wordt gevonden.

## Financiën

éénmalige kosten

- aankoopbedrag € 165.000,00 (13.720 m<sup>2</sup> x € 12.03)
- bijkomende kosten € 15.000,00

toekomstige kosten

€ 155.000,00 op basis van globale sloopkosten

totale kosten Gemeente € 335.000,00

Bijdrage Vitens € 50.000,00

Kapitaallasten 2017 zijn nihil.

## Bijlagen

1. concept Koopovereenkomst
2. overzicht productielocatie perceel C3090 kadastraal
3. begrotingswijziging
4. aankondiging verkoop productielocatie Vitens d.d. 12 juli 2016
5. verkoop akte 1978 met terugkoopplicht
6. overzichtskaart eigendommen Vitens
7. offerte sloopkosten

Ontwerp

## Bijlagen

Griffienummer : 2017-0090

Besluit :

1. een krediet van in totaal € 335.000,00 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de drinkwaterproductielocatie van Vitens aan de Weg naar Vierakker te Zutphen inclusief een geoormerkt bedrag voor toekomstige kosten, gebaseerd op sloop van de opstallen.
2. de begroting 2017 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2017-12).

Behandeld in

03-07-2017 Technisch Blok

03-07-2017 Raad