



Raadsvoorstel

Onderwerp	Aankoop Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen (De Kindercirkel)
Raadsnummer Portefeuillehouder	DV 001 Wethouder Derksen
Afdeling / team Vastgesteld door college Commissiebehandeling Commissie Raadsbehandeling	Dienstverlening Dinsdag 28 januari 2025 Woensdag 25 februari 2025 Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED) Donderdag 13 maart 2025
Samenvatting	De gemeenteraad wordt voorgesteld om tot aankoop van het pand Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen over te gaan.
Beslispunt(en)	De gemeenteraad wordt gevraagd: <ol style="list-style-type: none">1. Het pand Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen aan te kopen tegen een bedrag van € 6.101.603,- kosten koper, nadat met Woonpunt schriftelijke afspraken zijn gemaakt om de revenuen die Woonpunt ontvangt te investeren in Wijlre bovenop de reeds gereserveerde middelen door Woonpunt voor Wijlre;2. De 2e begrotingswijziging van dienstjaar 2025 vast te stellen.
Inleiding	De gemeente Gulpen-Witterm is reeds geruime tijd over zowel het object

'De Kindercirkel' (Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen) alsmede voor het gebied Wijlre Oost in gesprek met woningstichting Woonpunt.

Het vertrekpunt van deze gesprekken betrof de wens van de gemeente Gulpen-Wittern om de mogelijke gebiedsontwikkeling rondom Het Wielderhoes op gang te brengen. Dit ingegeven door de wens tot renovatie/nieuwbouw van Het Wielderhoes maar ook vanwege de woningbehoefte in Wijlre, ook op het gebied van 0-trede woningen.

Woonpunt is met haar woningbezit aan het Van Wachtendonckplein dan ook de stakeholder in dit gebied om mee in overleg te treden. Vanuit Woonpunt is gedurende het gehele proces het belang van deze ontwikkeling erkend, echter hebben woningcorporaties thans ook een brede opgave onder andere op het gebied van verduurzaming en dat er beperkte capaciteit beschikbaar is.

Parallel aan de gesprekken rondom de mogelijke gebiedsontwikkeling aan het Van Wachtendonckplein in Wijlre zijn met Woonpunt eveneens de gesprekken opgestart omtrent 'De Kindercirkel' aan de Willem Vliegenstraat 5-23 te Gulpen. Dit complex is eigendom van Woonpunt en behoort niet meer tot de kerntaken van woningcorporaties. Momenteel huurt de gemeente Gulpen-Wittern een groot deel van dit complex in het kader van onderwijshuisvesting voor basisschool De Triangel en SBO St. Bernardus. Ook is gymzaal De Kindercirkel onderdeel van het door de gemeente Gulpen-Wittern gehuurde gedeelte van het betreffende complex.

In de 2^e helft van 2024 zijn de gesprekken over beide locaties Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen en het plangebied Van Wachtendonckplein in een stroomversnelling geraakt en de uitkomsten van deze gesprekken zijn aanleiding voor het voorliggende raadsvoorstel.

Primair wordt uw raad middels dit raadsvoorstel de aankoop van het complex Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen en de hiermee samenhangende financiële/vastgoed technische consequenties voorgelegd. Secundair wordt hiermee een doorkijk gegeven en een aftrap gemaakt voor de verdere ontwikkelingen aan het Van Wachtendonckplein in Wijlre.

Proces rondom vaststellen voorgelegde koopsom:

Na intensieve maar respectvolle gesprekken met woningstichting Woonpunt over de mogelijke koopsom van de Kindercirkel is deze – zoals onder beslispunt 1 opgenomen - vastgesteld op € 6.101.603,- kosten koper. Deze koopsom is tot stand gekomen door het gezamenlijk aanwijzen van een onafhankelijke taxateur voor het object Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen. De getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport (B.25.00280) betrof € 6.101.603,- kosten koper en voor

dit bedrag is door Woonpunt dan ook de aanbieding richting gemeente voorgelegd.

Inclusief de bijkomende kosten koper - zoals notariskosten - zal er een geldlening ter hoogte van maximaal € 6.200.000,- aangetrokken dienen te worden. Deze geldlening heeft een looptijd van 25 jaar en is conform de financiële verordening Gulpen-Wittem (2023) lineair van aard. Belangrijk om te vermelden betreft het feit dat de gemeente Gulpen-Wittem in het kader van deze voorgestelde transactie geen overdrachtsbelasting en BTW verschuldigd is.

In dit raadsvoorstel volgt een verdere onderbouwing met betrekking tot de financiële consequenties ten gevolge van de aankoop voor de komende 25 jaar. Hierbij is het van belang om te vermelden dat we bij de vergelijking uitgaan van de mutaties in kosten en opbrengsten. De kosten die nu al voor rekening komen van de gemeente en na aankoop ook voor de gemeente zijn worden niet meegenomen in de vergelijking.

Huidige kosten/opbrengsten:

De kosten welke momenteel al door de gemeente Gulpen-Wittem gedragen worden betreft de kosten voor de huidige vastgoedbeheerder namens alle huurders in het complex. Op basis van een verdeelsleutel betaalt de gemeente Gulpen-Wittem de kosten voor het gedeelte van de gymzaal zijnde circa € 22.000,- per jaar. Dit is het bedrag inclusief kosten van onder andere schoonmaak, (brand)beveiliging, gas, water en elektra. Alle overige partijen in het gebouw betalen hier ook naar rato van gebruik van het gebouw aan de vastgoedbeheerder. De inkomsten vanuit de verhuur van de gymzaal buiten schooluren zijn ten gunste van de gemeente.

Mutaties in kosten/opbrengsten na aankoop:

De volgende uitgangspunten zijn meegenomen in het financiële overzicht dat als bijlage (B.25.00279) aan dit raadsvoorstel is toegevoegd. Dit overzicht geeft een inzicht in de financiële verschillen tussen het blijven huren van het object ten opzichte van aankoop van het object.

Onderstaande uitgangspunten maken het verschil in kosten inzichtelijk tussen de huidige situatie (huur) en situatie bij aankoop. Waarbij tussen haakjes de kolom in het financiële overzicht wordt weergegeven.

- *Huurkosten en kosten geldlening (kolom a & c).*
Momenteel betaalt de gemeente Gulpen Wittem huur aan Woonpunt, conform overeenkomst aflopend van € 416.117,- in 2025 naar € 378.848,- in 2050. In het geval van de lineaire lening van 25 jaar zijn deze kosten aflopend van € 449.500,- in 2025 naar € 256.060,- in 2050.

- *Gevolgen voor de gemeentelijke belastingen (kolom f).*
Bij aankoop van het complex Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen komen ook het eigenaarsdeel BSGW met betrekking tot rioolheffing, waterschap heffing en OZB voor rekening van de gemeente Gulpen-Witterm. Ook deze kosten bij aankoop zijn in het financiële overzicht meegenomen.
- *Verzekering (kolom e):*
In het geval van verkrijging van het eigendom zal de gemeente Gulpen-Witterm de gehele opstal dienen te verzekeren tegen herbouwwaarde. Op basis van de huidige herbouwwaarde van het pand bedraagt de verzekeringspremie circa € 8.000,- per jaar.

Onderstaande uitgangspunten maken het verschil in opbrengsten inzichtelijk tussen de huidige situatie (huur) en situatie bij aankoop. Waarbij tussen haakjes de kolom in het financiële overzicht wordt weergegeven.

- *Bijdrage Innovo GO (kolom b):*
Dit bedrag behelst de wettelijke bijdrage aan groot onderhoud vanuit schoolbestuur Innovo. Dit bedrag wordt jaarlijks op basis van een wettelijk vastgelegde formule berekend. Een van de onderdelen van de formule is het leerlingenaantal van de betreffende school. In het geval van eigendom van het object zal de gemeente Gulpen-Witterm deze bijdrage storten in de onderhoudsvoorziening voor het complex Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen.
- *Huuropbrengsten (kolom d):*
In het complex Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen zijn behalve beide basisscholen ook nog overige huurders gehuisvest. Dit betreft Stichting Spelentere, BSO Stoer, Kinderdagverblijf Hupsakee, Stichting Trajekt en logopedie/coaching Heuvelland. De betreffende huurinkomsten komen bij eigendom van de gemeente Gulpen-Witterm dan ook ten gunste van de gemeente. Gezien de raakvlakken van deze huurders met de aanwezige basisscholen wordt het risico op leegstand door vertrek van een van deze partijen tegen het einde van de lopende huurovereenkomst minimaal geacht.

Algemene financiële opmerkingen:

- In de bedragen zoals opgenomen in het financiële overzicht is er een indexering van 2,5% per jaar toegepast aan zowel de kosten- als opbrengsten kant. Dit met uitzondering van de bijdrage in groot onderhoud door Innovo (kolom b), hier is voorzichtigheidshalve gerekend met 1% aan indexering. Dit

mede gelet op het feit dat deze bijdrage mede afhankelijk is van de leerlingaantallen van betreffende scholen.

- Als rentepercentage voor de geldlening is gerekend met 3,25%. Dit betreft het actuele rentepercentage waarvoor de gemeente betreffende geldlening kan afsluiten.

Uit het financiële overzicht van mutaties in kosten/opbrengsten blijkt dat er over de gehele looptijd van de lening de kosten € 2.490.000,- lager zijn dan in de huursituatie. Dit zorgt voor een gemiddeld voordeel voor de gemeente Gulpen-Witterm ontstaat van circa € 98.000,- per jaar. Dit gemiddelde financiële voordeel komt ten gunste van de exploitatie van de gemeente Gulpen-Witterm.

Situatie accommodatie bij eigendom:

Op het moment dat de gemeente Gulpen-Witterm de eigendom van het object Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen over neemt van Woonpunt wordt dit object toegevoegd aan de vastgoedportefeuille van de gemeente.

Verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het complex komt op basis van de betreffende demarcatie lijsten deels te liggen bij de huurders (voor alle huurders gecoördineerd door de vastgoedbeheerder RVK bouwconsult) en deels te liggen bij de verhuurder en eigenaar van het gebouw zijnde de gemeente Gulpen-Witterm.

Het onderhoudsgedeelte waar de gemeente verantwoordelijk voor is zal intern ondergebracht worden bij de afdeling accommodaties.

Ook tussen de gemeente Gulpen-Witterm en schoolbestuur Innovo bestaat er een demarcatielijst waaruit blijkt wie voor welk gedeelte van het onderhoud verantwoordelijk is.

Ook op het gebied van het vastgoedbeheer biedt de constructie waarin de gemeente eigenaar is van het complex voordelen. In deze eigendomsverhouding zijn er mogelijkheden om bestaande leveranciers waar de gemeente Gulpen-Witterm raamovereenkomsten mee heeft ook in te zetten voor het onderhoud van het betreffende complex. Daarmee hebben wij meer grip op, en inzicht in, de onderhoudskosten.

Op het moment dat de gemeente eigenaar wordt van het complex zal het meerjarig onderhoud op basis van een MJOP plaats gaan vinden. Ook de huidige eigenaar Woonpunt gebruikt voor het planmatig onderhoud een MJOP. Om de te verwachte onderhoudskosten meerjarig goed te kunnen beoordelen is het betreffende MJOP door Woonpunt aan de gemeente beschikbaar gesteld. Om extra zekerheid in te bouwen over de te verwachte kosten is door de gemeente een second opinion uitgezet om deze MJOP te beoordelen. Voor deze check up heeft Bremen Bouwadviseurs het gebouw opgenomen en op

basis hiervan een advies gegeven over het aangeleverde MJOP.

In het advies wordt aangegeven dat het pand in het algemeen in een goede staat verkeert, afgezien van gebruikssporen welke gebruikelijk zijn bij een gebouw van 11 jaar oud. Wel zijn er een aantal aandachtspunten benoemd waarvan we de belangrijkste onderstaand toelichten samen met de (eventuele) actie die hierop is ondernomen.

Aangegeven aandachtspunten:

- In het MJOP wordt voor de kunststof kozijnen een vervangingscyclus opgenomen van 50 jaar, dit is een gebruikelijke termijn echter mogelijk voor een schoolgebouw met bovengemiddeld gebruik te lang. Deze termijn is aangepast naar 40 jaar;
- Schilderwerk en reinigen kozijnen is een aandachtspunten. Deze stond ook in de aangeleverde MJOP voor 2025 opgenomen. Tussen gemeente en Woonpunt is overeengekomen dat deze werkzaamheden nog voor rekening van Woonpunt zullen worden uitgevoerd;
- Scheurvorming (plaatselijk) rond gevelopeningen aan binnenzijde. Constructief onderzoek is uitgevoerd en voor monitoring van de scheurvorming is opdracht verstrekt;
- Lekkage sporen en actieve lekkages ter plekke van de sedum dakbedekking van de gymzaal, waar tevens twee Pluvia trechters zijn afgedicht. Tussen gemeente en Woonpunt is overeengekomen dat het vervangen van het dakvlak ter plekke van de gehele gymzaal nog voor rekening van Woonpunt zal worden uitgevoerd;
- Een van de warmtepompen is momenteel vanwege een defect buiten bedrijf. Ook deze zal nog voor rekening van Woonpunt vervangen worden voor de eigendomsoverdracht;
- Binnen de conditiemeting NEN2767 van het object zijn door Bremen Bouwadviseurs enkele opmerkingen geplaatst welke door Woonpunt overgenomen zijn in een gecorrigeerde versie van het MJOP en de conditiemeting;
- In het MJOP stonden een deel van de elementen (als voorbeeld aantal deuren / m2 dakoppervlak) niet correct opgenomen en was een conditie niet gekoppeld aan een reel vervangings-/onderhoudsjaar. Deze wijzigingen zijn in de nieuwe versie ook doorgevoerd;
- Installatietechnische vervangingsposten zijn gewijzigd naar type en soort installatie in plaats van enkel een totaalpost aan vervangingskosten.
- Door de gebruikers zijn er momenteel nog klachten over de c.v./mechanische installaties. Woonpunt is hiermee op dit moment aan de slag om deze te verhelpen, hiertoe is inmiddels

	<p>ook de centrale regelkast geheel vervangen. Woonpunt is verantwoordelijk voor het oplossen van eventuele gebreken voor de eventuele eigendomsoverdracht.</p> <p>Op basis van de uitkomsten van de second opinion zijn door Woonpunt diverse aanpassingen aan het MJOP gedaan en is tussen partijen overeen gekomen dat de belangrijke aandachtspunten met forse kostenposten (dak gymzaal, schilderwerk/reinigen kozijn en vervangen warmtepomp) nog voor rekening van Woonpunt uitgevoerd zullen worden.</p> <p>Hiermee wordt het object in een goede toestand overgedragen en is er een goed overzicht over de meerjarig te verwachte kosten. Deze worden gedekt door de bijdrage vanuit Innovo en voor wat betreft de gymzaal daar waar noodzakelijk door een bijdrage vanuit het onderhoudsfonds accommodaties.</p> <p>Samengevat: Na een zorgvuldige afweging van de financiële consequenties (meerjarig structureel voordeel), onderhoudskosten (worden gedekte vanuit bijdrage groot onderhoud Innovo), argumenten en kanttekeningen/risico's is het voor de gemeente Gulpen-Witterm interessant om tot aankoop van het object Willem Vliegenstraat 5-23 over te gaan.</p> <p>In aanvulling op bovenstaande zorgt de aankoop van het object door de gemeente Gulpen-Witterm ook indirect voor een versnelling van de gebiedsontwikkeling rondom het Van Wachtendonckplein en daarmee samen Het Wielderhoes in samenwerking met Woonpunt. Hierin wordt samen samen opgetrokken met het bestuur van het Wielderhoes en het bewonersnetwerk Wijlre.</p>
--	---

<p>Beoogd effect en doelstelling</p>	<p>Door middel van de aankoop van Willem Vliegenstraat 5-23 Gulpen behaalt de gemeente Gulpen-Witterm een financieel voordeel ten opzichte van de huidige situatie. Ook is de constructie tussen partijen in het kader van de onderwijshuisvesting aanzienlijk overzichtelijker. Verder is ook in de aanbieding vanuit Woonpunt opgenomen dat de te ontvangen koopsom door Woonpunt geheel ingezet wordt voor de (her)ontwikkeling rondom het Van Wachtendonckplein in Wijlre in combinatie met de (her)ontwikkeling van Het Wielderhoes.</p>
---	---

<p>Argumenten</p>	<p>1.1 De aankoop levert de gemeente over de gehele 25 jarige looptijd van de lineaire lening een gemiddeld voordeel op van circa €</p>
--------------------------	---



98.000,- per jaar.

- 1.2 Woonpunt zal de gehele verkoopopbrengst van de voorgestelde transactie investeren in de herontwikkeling rondom het Van Wachtendonckplein en Het Wielderhoes te Wijlre. Hiermee werken gemeente Gulpen-Wittem, Woonpunt, bewonersnetwerk Wijlre en het bestuur Wielderhoes samen aan een stevige kwaliteitsimpuls voor de kern Wijlre.
- 1.3 Het object Willem-Vliegenstraat 5-12 Gulpen is een courant object waarvoor doorlopend interesse is van onderwijs/zorg gerelateerde bedrijven/instellingen om een ruimte te huren.
- 1.4 De bijdrage groot onderhoud vanuit Innovo dekt meerjarig de benodigde investeringen in het kader van groot onderhoud voor het gehele gebouw.
- 1.5 De koopsom is tot stand gekomen door een gezamenlijke opdracht door Woonpunt en de gemeente Gulpen-Wittem aan MVGM Vastgoedtaxaties B.V. De koopsom betreft dan ook de huidige marktwaarde van het object.
- 1.6 Met Woonpunt is overeen gekomen dat alle geplande onderhoud voor 2025 nog voor rekening en risico van Woonpunt wordt uitgevoerd. Hieronder het vervangen van het sedum dak ter plekke van de gymzaal, schilderen/reinigen van de houten- en kunststof kozijnen en het vervangen van een van de aanwezige warmtepompen.
- 1.7 Door de aankoop van het object is de constructie in het kader van de onderwijshuisvesting overzichtelijker voor alle partijen.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1. De aankoop heeft een negatief effect op de schuldquote van de gemeente Gulpen-Wittem, door het feit dat er een lening wordt aangegaan voor een bedrag van (maximaal) € 6.200.000,-. De netto schuldquote zal stijgen met gemiddeld 13,1%. Hiermee komt de kritische grenswaarde in zicht
- 1.2. De impact van de lening voor een bedrag van (maximaal) € 6.200.000,- heeft een gemiddelde stijging op het gebied van solvabiliteit van 0,53% voor de periode 2025-2028 tot gevolg.
- 1.3. De bijdrage vanuit de onderwijsstichting in het kader van groot onderhoud is afhankelijk van het leerlingenaantal. Deze kunnen gedurende de looptijd van de lening fluctueren.
- 1.4. Dit voorstel wordt in routing gebracht onder voorbehoud goedkeuring tot verkoop door de raad van commissarissen van Woonpunt tijdens haar vergadering op 11 maart 2025. Het directieteam van Woonpunt heeft reeds goedkeuring gegeven in haar vergadering van 21 januari 2025.
- 1.5. In de brief met bevestiging van het aanbod tot aankoop wordt gesproken over een voorbehoud verkrijgen van definitieve goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties. Deze blijkt

	<p>echter niet noodzakelijk bij verkoop aan een huurder tegen de (ten minste) getaxeerde marktwaarde.</p> <p>1.6. In de brief met bevestiging van het aanbod tot aankoop wordt gesproken over de aanbiedingsverplichting aan de zittende huurders. Deze aanbieding wordt door Woonpunt aan de zittende huurders gedaan met een uiterste reactietermijn van 24 februari 2025.</p> <p>1.7. Er bestaat een (beperkt) risico op leegstand en hierdoor een negatief effect op de huurinkomsten. Dit risico is beperkt gezien de voor de grote huurders langjarig lopende huurovereenkomsten bestaan en er door overige partijen reeds interesse is getoond om ruimte in het object te huren.</p>
<p>Kosten en dekking</p>	<p>Voor aankoop van de Willem-Vliegenstraat 5-23 Gulpen zal door de gemeente Gulpen-Witterm een geldlening ter hoogte van 6,2 miljoen aangetrokken dienen te worden. Deze geldlening heeft een looptijd van 25 jaar en is conform de financiële verordening van de gemeente Gulpen Witterm lineair van aard.</p> <p>Enkel in het 1^e jaar van deze lening is het saldo van kosten en baten voor het object Willem-Vliegenstraat 12 Gulpen licht negatief zoals blijkt uit het financieel overzicht looptijd financiering (B.25.00279)</p> <p>De 2e begrotingswijziging van dienstjaar 2025 is als apart document bijgevoegd.</p>
<p>Uitvoering, planning en communicatie</p>	<p>Bij een positief besluit door de gemeenteraad zal de overdracht van het object aan de gemeente Gulpen-Witterm uiterlijk per 01-07-2025 plaatsvinden.</p> <p>De huurders van De Kindercirkel zijn op het moment van aanbieden van de stukken richting raads-/commissieleden geïnformeerd over het voornemen van verkoop door Woonpunt aan de gemeente Gulpen-Witterm. Hierbij is men tevens geïnformeerd over het feit dat er geen effect voor de huurders zal optreden bij een eventuele eigendomsoverdracht. Bij een positief raadsbesluit zullen de huurders geïnformeerd worden over deze beslissing en tevens over de voorgenomen datum van overdracht.</p>
<p>Documenten en bijlagen</p>	<p>Ontwerp-raadsbesluit DV 001</p>

De 2e begrotingswijziging van dienstjaar 2025 (B.25.00346)
Financieel overzicht looptijd financiering (B.25.00279)
Taxatierapport MVGM (B.25.00280) (ter inzage bij de griffie)

Status raadsvoorstel

De voorliggende versie van het raadsvoorstel DV 001 is door het college van burgemeester en wethouders op dinsdag 28 januari 2025 vastgesteld.

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem,

de secretaris,
{{esl:Signer1:capture:size(220,65)}}

de burgemeester,
{{esl:Signer2:capture:size(220,65)}}

dhr. R.H.M. Sluijsmans

mw. ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens

