

Datum raadsvergadering :

Agenda nr. : [nr.]

Onderwerp : Verkoop Noordwiek 2

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. accommodatie Noordwiek 2 per 1 juni 2011 te verkopen aan de stichting At Taqwa
2. het verkoopbedrag vast te stellen op € 252.182,40
3. de netto opbrengst toe te voegen aan de voorziening onderhoud gemeentelijke accommodaties

Inleiding

De raad heeft 13 december 2010 het accommodatiebeleidsplan vastgesteld. Hiermee is bevestigd, dat de huur van Stichting SoPo wordt beëindigd en de accommodatie Noordwiek 2 wordt verkocht aan de huidige huurder, stichting At Taqwa. De huur van stichting SoPo is d.d. 17 december 2010 schriftelijk opgezegd en de activiteiten zijn inmiddels in goed overleg met de stichting SoPo beëindigd. De spelmateriaal zijn nagenoeg allemaal terecht gekomen bij sociaal-maatschappelijke instellingen in Etten-Leur en omgeving.

Beoogd effect en evaluatie

Uitvoering van accommodatiebeleidsplan.

Argumenten

1.1 Verzoek stichting Al-Taqwa

De afgelopen jaren hebben er diverse bestuurlijke gesprekken plaats gevonden met de Marokkaanse stichting At Taqwa. Begin 2007 is met de stichting gesproken over de toekomst, gelet op de beperkte ruimte in de accommodatie op dat moment. Afweging was op dat moment, uitbreiding, koop of verhuizing. Op 24 april 2007 heeft het college besloten om in het overleg met de stichting uit te spreken dat:

- De voorkeur van het college uitgaat naar een permanente moskeevoorziening op de huidige lokatie
- Dat er op deze lokatie twee mogelijkheden zijn: huur/koop

Uiteindelijk is in onderling overleg besloten om de Noordwiek 2 uit te breiden. De verbouwingskosten zijn in oktober 2007 door de stichting betaald € 32.817,60 onder de voorwaarde dat deze kosten bij eventuele aankoop in de toekomst in mindering zou worden gebracht op de aankoopssom.

1.2 (Taxatie) verkoopbedrag

Om de verkoopwaarde van Noordwiek 2 te bepalen heeft het college conform Europese regelgeving¹- opdracht gegeven aan Heijblom makelaardij om de marktconforme verkoopwaarde te bepalen, deze is getaxeerd op € 285.000,-.

¹ Mededeling betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Publicatieblad EG 10.7.1997, C209/3).



Na de infobijeenkomst van 21 maart jl. hebben wij de stichting At Taqwa gevraagd om schriftelijk te reageren op het aanbod om de Noordwiek 2 te kopen voor € 252.182,40 (het bedrag van € 32.817,60 wordt als vooruitbetaalde koopsom wegens verbouwingskosten in mindering gebracht op de getaxeerde verkoopwaarde). Stichting is hiermee akkoord.

1.3 Verzoek raad 7 december 2010

In de opinieraad van 7 december 2010 is in het kader van het accommodatiebeleidsplan toezegging gedaan dat raad geïnformeerd zou worden over de financiële kaders van de verkoop en signalen m.b.t. parkeeroverlast. Tijdens de informatiebijeenkomst van 21 maart 2011 (zie bijlage 1) is gebleken dat een aantal omwonenden parkeeroverlast ervaren, maar dat dit wordt veroorzaakt door treinreizigers die de auto's in de wijk parkeren. Dit knelpunt zal nader worden onderzocht, maar staat in principe los van de verkooptransactie van de Noordwiek aan de stichting At Taqwa. Overigens is het gebruik van de Noordwiek door de stichting al 30 jaar geaccepteerd in de wijk.

Op 11 februari jl. is met stichting gesproken over het gebruik na aankoop, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gemeld:

- er zal hooguit sprake zijn van marginale toename in gebruik (leden komen nu ook al, maar maken gebruik van de beperkte ruimte die er is in de accommodatie)
- gebruik van accommodatie zal inhoudelijk niet wijzigen
- stichting zal ook na aankoop een actieve bijdrage zal leveren aan het maatschappelijk leven in Etten-Leur

Kanttekeningen

Het bestuur van de stichting At Taqwa heeft zelf een bouwtechnisch rapport opgesteld en aan de hand daarvan een taxatie uit laten voeren door Van de Wiel Makelaardij, resultaat: € 222.000,-. Beide taxaties zijn inhoudelijk gelijk (beide stellen vast dat het dak in slechte staat is en dat er voldoende parkeergelegenheid is om in het gebruik conform de bestemming te voorzien).

Financiële, juridische en personele toelichting

Financieel:

Normaliter zou het verkoopbedrag van € 252.182,40 ten gunste komen van het rekeningresultaat in de jaarrekening 2011. College heeft d.d. 14 december 2010 besloten om de verkoopopbrengst van gemeentelijke accommodaties in 2011 voor een bedrag van € 32.250,- aan te wenden om de kosten te dekken voor beheer en coördinatie van het beheer van de brede scholen en wijkgebouwen in 2011. Gelet op mogelijke tekorten op het gebied van onderhoud gemeentelijke accommodaties stellen wij voor om het resterende deel van de opbrengst toe te voegen aan de voorziening onderhoud gemeentelijke accommodaties.

Juridisch:

Onderhandse verkoop van de accommodatie aan de stichting Al-Taqwa is juridisch mogelijk aangezien dit wordt gedaan op basis van een marktconform taxatierapport.

Planning

Na besluitvorming zal de koopovereenkomst worden gesloten en accommodatie per 1 juni 2011 formeel in eigendom over worden gedragen aan de stichting At Taqwa.

Communicatie

1. Communicatie voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces

1.1 intern

Verkoop van de accommodatie is steeds intern besproken tussen beleidsmedewerker SL en medewerker vastgoedmanagement van GO.

1.2 extern

Voortgang is steeds besproken met het bestuur van de stichting At-Taqwa. Verkoop is 21 maart jl. toegelicht aan omwonenden van de Noordwiek 2.

2. Communicatie na besluitvorming

2.1 Intern

Verkoop wordt intern afgerond

2.2 Extern

Akte zal voor 1 juni 2011 passeren.


Bijlagen

Bijlagen:


1. notulen infobijeenkomst 21-3-2011
2. taxatie Heijblom (vertrouwelijk)
3. taxatie Van de Wiel (vertrouwelijk)
4. brief At Taqwa 30-1-2011

Etten-Leur, 5 april 2011

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Etten-Leur.
De secretaris, De burgemeester,



ir. M.L.T. Dircks.



Mw. H. van Rijnbach-de Groot.