

Raadsvergadering 8 juli 2025

Documentnummer: D/25/185640

Zaaknummer: Z/24/139037

Onderwerp:	Voorstel tot kredietverstrekking voor het verwerven van het perceel Thornerweg 2 - 2a te Wessem.
Van:	College (portefeuillehouder Sniijckers)
Voorstel:	De raad besluit: 1. onder toepassing van artikel 23 Gemeentewet dit raadsvoorstel in beslotenheid te behandelen; 2. de middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop van het perceel Thornerweg 2 -2a te Wessem en de hiermee samenhangende kosten voorlopig weg te schrijven als vast immaterieel actief; 3. de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel, de taxatierapporten, het onderhandelaarsakkoord en de onderhandelingsresultaten te laten voortduren tot de dag na het uitwerken van de ontbindende voorwaarden van de te sluiten koopovereenkomst.



Inleiding:

De Mutsaersstichting is eigenaar van het perceel Thornerweg 2 - 2a te Wessem. Begin 2024 is de Mutsaersstichting in financieel zwaar weer terecht gekomen. De Mutsaersstichting heeft daarop aangegeven open te staan om het perceel te verkopen aan de gemeente.

Het college heeft de strategische waarde van de mogelijke aankoop onderkend en besloten om de onderhandelingen tot aankoop te starten. Dat heeft geleid tot een onderhandelaarsakkoord. De gemeente kan het perceel aankopen voor een bedrag van € 1.500.000. Het akkoord is bijgevoegd in geheime bijlage 1.

Op basis van het onderhandelaarsakkoord is parallel aan het besluitvormingsproces het traject gestart om de koopovereenkomst op te stellen, met daarin onder andere het voorbehoud van goedkeuring door de raad.

Waarom deze strategische aankoop?

Door dit perceel aan te kopen kan er meteen een nieuwe basisschool worden gebouwd zonder tijdelijke huisvesting. De basisschool in Wessem is verouderd en voldoet niet meer op het gebied van onderwijskundige functionaliteit, binnenmilieu, exploitatie en uitstraling. Daarom heeft de raad besloten om een nieuwe school te bouwen. Dit is vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan Gemeente Maasgouw van 19 oktober 2021. Het plan is herbouw op de huidige locatie waardoor tijdelijke huisvesting nodig is. In het plan zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting geraamd op € 1.467.000. Door het perceel van de Mutsaersstichting aan te kopen kan op dit aangrenzende perceel meteen een nieuwe basisschool worden gebouwd. Er is dan geen sprake meer van herbouw op de huidige locatie.

De kostenpost voor tijdelijke huisvesting valt vrij door meteen een nieuwe basisschool te bouwen op het aan te kopen perceel. Bovendien is er sprake van tijdswinst. Er hoeft immers niet te worden gewacht tot de tijdelijke huisvesting operationeel is. Hierdoor is de nieuwe school eerder klaar waardoor de kans op verhoogde kosten of complexiteit (uitloop, bijgestelde wet- en regelgeving of gewijzigde marktomstandigheden) wordt teruggedrongen.

Door het volledige perceel aan te kopen krijgen we als gemeente meer sturingsmogelijkheden voor dit gebied. Naast de mogelijkheid om te sturen middels het omgevingsplan kunnen we ook privaatrechtelijk gaan sturen. We zijn dan immers eigenaar. De aansluiting met de nieuwe school is daardoor te optimaliseren. De rest van het perceel kan worden ingezet voor bijvoorbeeld woningbouw in een groen karakter. Als vervolgstap is dan een stedenbouwkundige visie nodig om de meest gewenste invulling in relatie tot de school inzichtelijk te maken. Door het voeren van actief grondbeleid krijgen we hier het meeste grip op.

Wat mag nu op het perceel?

Het perceel is in eigendom van de Mutsaersstichting. Kadastraal is dit aangeduid met nummer WSM01 D 867 en heeft een oppervlakte van 10.875 m². Voorheen stond hier een zorgcomplex annex school. Het perceel ligt - na de brand en de daarop volgende sloop van de restanten - braak. Momenteel is het perceel niet in gebruik.

Planologisch heeft dit perceel de bestemming "maatschappelijk". Deze bestemming maakt de bouw van een school hier mogelijk (het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening). Daarnaast is het mogelijk om een instelling in de gezondheidszorg op te richten.



Wat is het onderhandelingsresultaat?

Het perceel is door de Mutsaersstichting aan de gemeente te koop aangeboden. Zowel voor de gemeente als voor de Mutsaersstichting is het noodzakelijk om over de koop/verkoop te besluiten op basis van een onafhankelijke taxatie. Er zijn twee taxaties uitgevoerd die beiden komen tot dezelfde waarde van € 1.250.000. De taxaties treft u aan in geheime bijlage 2.

Daarnaast zijn de taxateurs gevraagd om een tweede waardering op te stellen. Het is in deze tijd van woningtekorten immers een reëel scenario om het gedeelte van het perceel, dat niet wordt gebruikt voor de school, op termijn in te zetten voor woningbouw. Gronden voor woningbouw hebben een hogere waarde dan gronden met een maatschappelijke functie. Ook hierin zijn de taxateurs eensgezind. De potentiële meerwaarde is vastgesteld op € 650.000 waarmee de waarde uitkomt op € 1.900.000.

Op basis van de taxatierapporten is het traject van onderhandelen opgestart. Uiteindelijk is een onderhandelaarsakkoord bereikt. De gemeente kan het perceel aankopen voor een bedrag van € 1.500.000. De potentiële meerwaarde van € 650.000 wordt daardoor afgekocht voor een bedrag van € 250.000.

Waar moet de raad over besluiten?

Er is in de programmabegroting geen post opgenomen waaruit deze strategische grondaankoop kan worden gedekt. Daarom is in de onderhandelingen het voorbehoud gemaakt dat de verkoop afhankelijk is van instemming van de raad. Met dit voorstel wordt u gevraagd om het benodigde krediet te verstrekken om het perceel daadwerkelijk te kunnen kopen.

Beslispunten:

1. onder toepassing van artikel 23 Gemeentewet dit raadsvoorstel in beslotenheid te behandelen;
2. de middelen beschikbaar te stellen voor de aankoop van het perceel Thornerweg 2 -2a te Wessem en de hiermee samenhangende kosten voorlopig weg te schrijven als vast immaterieel actief;
3. de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel, de taxatierapporten, het onderhandelaarsakkoord en de onderhandelingsresultaten te laten voortduren tot de dag na het uitwerken van de ontbindende voorwaarden van de te sluiten koopovereenkomst.

Argumenten:

1.1 Voorstel in beslotenheid behandelen

Voorkomen dient te worden dat in de openbaarheid wordt gesproken over de geheime informatie zoals die bij het raadsvoorstel is gevoegd.

2.1 Er hoeven geen kosten voor tijdelijke huisvesting van de nieuwe basisschool in Wessem te worden gemaakt.

Het plan voor de nieuwe basisschool voorziet in herbouw op de huidige locatie. Daardoor is tijdelijke huisvesting nodig. De kosten die daarmee zijn geraamd (prijsspeil 2021) bedragen € 1.467.000 exclusief onvoorzien. Door het perceel van de Mutsaersstichting aan te kopen voor € 1.500.000 ontstaat de gouden kans om meteen de nieuwe basisschool naast de oude school te bouwen. Hierdoor hoeft er geen tijdelijke huisvesting te worden gebouwd zodat de hiervoor benodigde financiële middelen vrijvallen.

2.2 Met het verwerven van het volledige perceel krijgt de gemeente meer sturingsmogelijkheden.

De gemeente wordt eigenaar van het perceel. Daardoor kunnen we naast onze sturing door het omgevingsplan (bestuursrechtelijk) ook richting geven vanuit onze rol als eigenaar (privaatrechtelijke). De omgeving van de school is daardoor te optimaliseren. We kunnen het perceel inzetten voor woningbouw in een groen karakter. Door het voeren van actief grondbeleid (zelf zorgen voor de ontwikkeling) houden we hier het meeste grip op. De school en de omgeving kan daardoor optimaal op elkaar worden afgestemd.

2.3 Voor de aankoop van het perceel is krediet nodig

De benodigde stappen om te komen tot aankoop zijn doorlopen. De taxatie om de marktconformiteit vast te stellen is uitgevoerd. De onderhandelingen over de aankoop van het perceel zijn gevoerd en succesvol afgerond. De overeengekomen aankoopprijs voor het perceel inclusief afkoop meerwaarde is terug te vinden in de geheime bijlage 1. Er is in de programmabegroting geen post opgenomen waaruit deze strategische grondaankoop kan worden gedekt.

3.1 De Gemeentewet bepaalt in artikel 87 dat het college op grond van een belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 en 2 Wet open overheid (Woo) een verplichting tot geheimhouding kan opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Artikel 88 lid 2 Gemeentewet bepaalt vervolgens dat het college de informatie ten aanzien waarvan het een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd, kan verstrekken aan de raad en de raadscommissie.

In het onderhavige geval heeft het college - in navolging van het de afspraken in het onderhandelaarsakkoord (bijlage 1) - besloten om ten aanzien van de aan de raad en raadscommissie voor te leggen raadsvoorstel alsmede de bijlagen 1 en 2 geheimhouding op te leggen. De geheimhouding van deze bijlagen wordt opgelegd op grond van het belang genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub f Woo: de bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

Als toelichting hierop kan het volgende worden opgemerkt. In de (voorlopige) koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen inhoudende dat de overeenkomst geen doorgang vindt indien de raad de benodigde financiële middelen niet beschikbaar stelt. Mocht de koop niet doorgaan, dan kan dat nadelige gevolgen hebben voor de uitgangspositie de Mutsaersstichting voor de verkoop van het perceel aan een andere partij. In dat geval wordt geheimhouding opgelegd voor onbepaalde duur. Bij verkoop is de

aankoopprijs van het perceel hoe dan ook in te zien in het Kadaster en daarmee openbaar. Daarom kunnen de taxatierapporten en het aankoopbedrag (bijlagen 1 en 2) openbaar worden gemaakt de dag na het uitwerken van de ontbindende voorwaarden van de koopovereenkomst.

Per 1 april 2023 is de wetgeving omtrent het opleggen van geheimhouding gewijzigd. Dit houdt onder meer in dat de door het college opgelegde geheimhouding niet meer behoeft te worden bekrachtigd door de raad. Het is wel aan de raad om de geheimhouding op te heffen (artikel 89 lid 4).

Risico's:

1.1 De Mutsaersstichting heeft toestemming nodig voor de verkoop.

Een zorginstelling is verplicht om een de verkoop van onroerend goed te melden aan het 'College sanering Zorginstellingen'. Dit college beoordeelt vervolgens of het proces open en transparant heeft plaatsgevonden en dat er uiteindelijk een marktconforme prijs wordt betaald. Dit is een wettelijke plicht. De achterliggende gedachte van de wetgever is het borgen dat er zoveel mogelijk geld in de gezondheidszorg blijft.

Voorts moet, net als de instemming van de gemeenteraad, ook het bestuur van de Mutsaersstichting het onderhandelaarsakkoord bekrachtigen. De Mutsaersstichting heeft voorafgaand aan ondertekening van de koopovereenkomst de toestemming van het 'College sanering Zorginstellingen', Raad van toezicht en de Rabobank nodig.

1.2 De raad kan besluiten om de nieuwe basisschool op een andere locatie te bouwen.

Op 19 oktober 2021 is het Integraal Huisvestingsplan Gemeente Maasgouw vastgesteld. Het plan voor de basisschool is herbouw op de huidige locatie waardoor tijdelijke huisvesting nodig is. Tijdens de uitwerking kan tot de conclusie worden gekomen dat nieuwbouw op een andere locatie de voorkeur heeft. De primaire aanleiding voor de aankoop vervalt daardoor. Hierdoor rijst de vraag: heeft de gemeente een slechte deal gesloten?

Uit de taxatie blijkt dat er een meerwaarde is als het perceel wordt ontwikkeld tot woningbouw. Als er geen nieuwbouw of herbouw komt neemt het potentiële plangebied voor woningbouw (7.575 m²) toe met de locatie van de huidige school (3.800 m²) en de gereserveerde oppervlaktes in het taxatierapport voor de nieuwe school (2.400 m²) en potentieel de verbindingsweg (900 m²). Dit betekent een toename van 80% tot 95 % van het uitgeefbare gebied. De meerwaarde van € 650.000 neemt daarmee toe tot een bedrag van afgerond € 1.200.000.

1.3 Het is onzeker of we daadwerkelijk overgaan tot ontwikkeling van het perceel.

In het worst-case scenario wordt er geen woningbouw gerealiseerd. Er is dan € 250.000 meer betaald voor de grond dan de actuele marktwaarde.

1.4 Door een hogere aankoopprijs dan de marktwaarde is er mogelijk sprake van (onrechtmatige) staatssteun.

Met de afkoopsom wordt meer betaald dan de huidige marktwaarde waarbij de potentiële woningbouwontwikkeling momenteel met te veel onzekerheden is omgeven. Hierdoor kan er sprake zijn van (onrechtmatige) staatssteun. Op grond van de de-minimisverordening mogen ondernemingen over drie fiscale jaren maximaal € 300.000 aan overheidssteun ontvangen. Met de Mutsaersstichting is overeen gekomen om van deze ruimte gebruik te maken. Onze 'huisadvocaat' heeft de gemeente begeleid in de juiste formuleringen en te volgen processen. De administratieve handelingen die samenhangen met de de-minimisverordening liggen primair bij de Mutsaersstichting. Mocht achteraf blijken dat de afkoopsom niet valt binnen de mogelijkheden van de de-minimisverordening dan komen de daarmee samenhangende gevolgen en financiële kosten volledig voor rekening van de Mutsaersstichting.

1.5 In samenhang met de nieuwe school moet de invulling van de rest van het perceel nog worden uitgewerkt.

Momenteel zijn er nog geen plannen voor het inrichten van het perceel voor woningbouw. Dat heeft tot gevolg dat de afweging tot aankoop enkel cijfermatig kan worden voorgelegd. Om de potentiële stap, uiteraard onder voorbehoud dat dit past binnen huidig en toekomstig volkshuisvestelijk beleid, naar concrete plannen te zetten is het nodig om de gewenste kwaliteit voor ogen te hebben. Als eerste vervolgstap is een stedenbouwkundige visie nodig om de meest gewenste invulling in relatie tot de school inzichtelijk te maken. De uitkomsten hiervan zijn uiteraard nog niet bekend.

3.1 Er is binnen de meerjarenbegroting nog geen budget voor deze aankoop beschikbaar gesteld.

In de meerjarenbegroting zijn geen middelen opgenomen die samenhangen met deze aankoop. De kosten zijn te verdelen in de onderstaande onderdelen:

- 1 € 1.500.000. De aankoop van het perceel.
- 2 € 0. Overdrachtsbelasting (vrijgesteld) ten behoeve van de nieuwe school (€ 379.500).
- 3 € 235.305 BTW over het te ontwikkelen perceel (totaal € 1.120.500 exclusief BTW).

- 4 € 15.000. Opstellen stedenbouwkundige visie.
- 5 € 6.000. Voor bijkomende kosten notaris en kadaster.
- 6 Jaarlijkse onderhoudskosten aan het perceel ter grootte van € 10.000 tot ontwikkeling
Indien de gemeente gaat optreden als ondernemer (bouwgrondexploitatie) en de wanneer de sloopkosten van de oude school in een grondexploitatie worden ondergebracht dan is de betaalde BTW weer aftrekbaar. Voor de gemeente is de BTW bij een grondexploitatie geen kostenpost. De gemeente heeft maximaal 5 jaar de tijd om de grondexploitatie te starten. Mocht dit niet tijdig gebeuren dan is de BTW niet meer aftrekbaar. Derhalve wordt voor deze locatie ingezet op het scenario van actieve grondpolitiek.

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

De strategische verwerving van het perceel sluit aan bij de strategische visie 2025 van de gemeente omdat daarmee wordt bijgedragen aan een uitstekend woon- en leefklimaat. Ook staat de gemeente aan de lat voor het financieren van nieuwbouw onderwijshuisvesting waarmee de publieke voorzieningen op maat blijven. Bovendien kan hierdoor actief worden gestuurd op wonen waarbij “de wensen en behoeften van inwoners en woningzoekenden centraal staan”. De behoefte aan woningbouw is immers evident aanwezig. Dit wordt onderschreven in de eerste wijziging van het coalitieprogramma “De woningbouw krijgt topprioriteit: we willen dat er genoeg geschikte woningen zijn voor mensen die in Maasgouw willen wonen.”

De relatie met het Integraal Huisvestingsplan Gemeente Maasgouw, de primaire aanleiding voor dit raadsvoorstel, is reeds in de inleiding uitvoerig beschreven.

Communicatie:

De aankoop van het perceel is opgestart op verzoek van de Mutsaersstichting. Binnen het proces is er nauwe afstemming geweest. Op basis van het onderhandelaarsakkoord is parallel aan het besluitvormingsproces het traject gestart om de koopovereenkomst op te stellen, met het voorbehoud van goedkeuring door de raad. Het taxeren van de waarde heeft eveneens in samenspraak tussen de Mutsaersstichting en de gemeente plaatsgevonden.

De Mutsaersstichting wordt geïnformeerd over het ter beschikking stellen van de financiële middelen door de raad waarna de stap naar de notaris kan worden gemaakt voor de daadwerkelijke aankoop.

Het college zal de raad actief informeren over het uitwerken van de ontbindende voorwaarden van de (voorlopige) koopovereenkomst en dientengevolge het opheffen van de geheimhouding.

Na het effecturen van de aankoop wordt bekend gemaakt dat de gemeente het perceel van de Mutsaersstichting heeft aangekocht.

Financiën

Voor de verwerving van dit perceel worden de volgende kosten gemaakt:

Koopprijs

De totale koopprijs wordt daarmee:

De totale koopprijs wordt daarmee:			
1 Aankoop tbv basisschool	€ 379.500	€ 0	0% Overdrachtsbelasting
2 Aankoop restant huidig perceel	€ 870.500	€ 182.805	21% BTW
3 Afkoopsom potentiële ontwikkeling	€ 250.000	€ 52.500	21% BTW
Totaal	€ 1.500.000	€ 235.305	

Aangezien het hele plan nog tot ontwikkeling dient te komen is er vooralsnog alleen sprake van aankoop van het perceel. Hiervoor dienen de middelen tot aankoop beschikbaar te worden gesteld.

Een gedeelte van het perceel wordt bestemd tot de locatie voor de nieuwbouw van de school. Dan blijft dit perceel zijn aankoopwaarde behouden en dient dit als verkrijgingsprijs op de balans gezet te worden. Dit gedeelte van het perceel blijft zijn boekwaarde behouden en is daarom vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Het overige gedeelte van het perceel zal mogelijk in een nog te openen grondexploitatie worden ingebracht. Totdat er zekerheid is over deze nieuwe grondexploitatie kunnen alle gemaakte (en nog te maken) kosten

worden weggeschreven op de balans als een vast immaterieel actief. Indien de grondexploitatie (uiterlijk binnen 5 jaar) wordt geopend kunnen alle gemaakte kosten in de grondexploitatie worden ingebracht. Het is uiteraard de bedoeling dat alle gemaakte kosten via de grondexploitatie worden terugverdiend. Dus ook de aankoopkosten € 6.000, stedenbouwkundige visie € 15.000 en het jaarlijks onderhoud € 10.000 van dit perceel. Op basis van de stedenbouwkundige visie zal er dan een plan ontwikkeld worden.

Dus vooralsnog is deze aankoop in eerste instantie een financieringsverhaal. Het beschikbaar stellen van middelen om over te kunnen gaan tot aankoop. Nadat er meer zekerheid is over de grondexploitatie zal de administratie verder ingericht worden.

Planning en uitvoering:

- De raad per e-mail informeren over het uitwerken van de ontbindende voorwaarden;
- Leveren van het perceel aan de gemeente (Mutsaersstichting, gemeente en notaris);
- Bekendmaking van aankoop (Mutsaersstichting en gemeente).

Bijlagen:

Bijlagen waarop geheimhouding rust:

1. Onderhandelingsresultaat (GEHEIM)
2. Taxatierapport Van der horst (GEHEIM)
3. Taxatierapport Aelmans (GEHEIM)

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider