



Onderwerp

Aankoop pand met bijbehorende grond Korenpad 1 in plangebied Winkelsteeg

Opsteller	Erik Top	Collegebesluit	12 april 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	8 juni 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Binnen het plangebied Winkelsteeg is op grote schaal de Wet voorkeursrecht gemeenten toegepast. Dat heeft geleid tot een aantal aanbiedingen. Zo ook voor het pand met bijbehorende grond Korenpad 1, Nijmegen. Het college is voornemens het pand aan te kopen. Het pand is echter niet als actief te verwerven aangemerkt in de recent voor het gebied vastgestelde planexploitatie. Het pand kan echter een goede rol vervullen bij het huisvesten van ondersteunende functies voor de te realiseren tijdelijke woningen op het aan het pand grenzende zogenaamde NDW21-terrein.

Daar het pand niet in de planexploitatie is opgenomen is verwerving slechts mogelijk als strategische aankoop. Om dat mogelijk te maken is de instemming van uw raad nodig.

Voorstel

In te stemmen met het voornemen van het college tot aankoop van het pand met bijbehorende grond Korenpad 1, Nijmegen, in het plangebied Winkelsteeg.

Aanleiding

Met het oog op herontwikkeling van de Kanaalzone, meer specifiek het Winkelsteeggebied, is door het college, bestendigd door de raad, voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten op een groot deel van dit gebied. Zo ook op de onderhavig object dat vervolgens in dat kader aan de gemeente te koop is aangeboden. Daar is middels een zogenaamd beginselbesluit positief op gereageerd dezerzijds en de onderhandelingen hebben geleid tot een koopovereenkomst.

Het onderhavig object is thans niet opgenomen in de grondexploitatie G650-660 zoals deze door de raad op 24 november 2021 is vastgesteld. Dit object is als zogeheten "passief" gekenmerkt, dat wil zeggen dat de gemeente dit object niet actief wenst aan te kopen teneinde de ontwikkeling van Winkelsteeg overeenkomstig de vastgestelde visie mogelijk te maken. Als een eigenaar aangeeft te willen verkopen wordt per object beoordeeld of het object bijdraagt aan de ontwikkeling van Winkelsteeg indien de gemeente daarover de regie kan nemen door het eigendom te verwerven.

Bij het onderhavig object is door het college geoordeeld dat het kan bijdragen aan de ontwikkeling van Winkelsteeg met het oog op het realiseren van 500 tijdelijke woningen/wooneenheden op het zogenaamde NDW21-terrein.

De huidige planning is dat eind 2022 het eerste blok flexibele woningen/wooneenheden is gerealiseerd op NDW21. In totaal worden zo'n 500 woningen/wooneenheden gerealiseerd door de Nijmeegse woningcorporaties. De snelle realisatie moet een bijdrage leveren aan

Raadsvoorstel

terugdringen van het Nijmeegse woningtekort. Het woningbouwprogramma bestaat vooral uit kleine sociale huurappartementen.

De realisatie van NDW21 is een van de eerste concreet zichtbare ontwikkelingen van de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Een gebied dat bestaat uit vooral –ambachtelijke- bedrijven. Het is belangrijk dat de bewoners goed kunnen starten met hun wonen en leven op NDW21. Het realiseren van 500 flexibele woningen/wooneenheden is voor alle partijen een nieuwe opgave. Daarom is het op tijd realiseren van voorzieningen voor de nieuwe bewoners van NDW21 belangrijk. Gedacht wordt onder andere aan een centrale buurtvoorziening waar ruimte is voor ontmoeting. Mogelijkheden voor een kopje koffie/thee, wellicht wat werkplekken en als dat lukt ook cultuur. Ook de eerstelijnsgezondheidszorg moet nog een plek krijgen. Bestaande praktijken kunnen niet zo maar 500 huishoudens aan hun bestaande praktijk toevoegen.

Het onderhavige object kan, gezien de ligging direct tegen NDW21 en de inrichting (nu reeds een bedrijfsverzamelgebouw met meerdere functies) een belangrijke rol spelen met het onderdak bieden aan de centrale buurtvoorziening en mogelijk onderdak bieden aan de eerstelijns gezondheidszorg voor de nieuwe bewoners. Zo krijgt NDW21 ook qua voorzieningen een goede start en krijgt het de tijd en de ruimte qua voorzieningen verder te ontwikkelen.

Een overeenkomst is gesloten waarbij met inachtneming van de situatie van het pand en bijbehorende grond een marktconforme prijs is overeengekomen van €900.000,-. De gemeente is hierbij extern geadviseerd door een terzake deskundig taxatiebureau dat de gemeente in deze ontwikkeling bijstaat. De huurwaarde van het object is bepaald € 88.000,- ex BTW per jaar.

Het geheel bestaat uit een bedrijfspand met bijbehorende grond met een totale oppervlakte van 2570 m².

Het pand is momenteel grotendeels verhuurd.

Levering in verhuurde staat is voorzien binnen vier weken na besluitvorming en uitgaande van afgeronde onderzoeken zowel bouwtechnisch als milieutechnisch.

Beoogde impact

Het verkrijgen van herontwikkelingsruimte binnen Winkelsteeg met het oog op herschikking, verdichting en intensivering van grondgebruik in een mix van wonen en werken. In dit geval is tevens van belang dat met het oog op herontwikkeling van het zg NDW21-terrein (tijdelijke woningbouw) er ten behoeve daarvan voorzieningen in de directe omgeving noodzakelijk zijn. Wat dat exact zal zijn wordt nader onderzocht, maar te denken valt aan bijvoorbeeld een gezondheidscluster met huisarts, fysiotherapeut, apotheek, of anderszins.

De plaats van dit voorstel in de Doelenboom is genoemd onder:

Doel 1.2 We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteiten:

- We kopen en verkopen gronden.
- We beheren tijdelijk gronden/opstallen.
- We vestigen voorkeursrecht.

Argumenten

1. *Het verkrijgen van ruimte voor herontwikkeling van het Winkelsteeggebied.*

Deze gronden zijn aangeboden binnen het regiem van de Wet voorkeursrecht gemeenten en ook in dat kader is een overeenkomst gesloten waarbij onder financieel marktconforme condities wordt geleverd. Het object kan mogelijk gebruikt worden voor het huisvesten van bij de ontwikkeling van de NDW21 passende functies, o.a. eerstelijnszorg en ontmoetingsruimten.

2. *Raadsbesluit*

Voor het doen van strategische aankopen, dat wil zeggen aankopen buiten planexploitatie is in de Nota Grondbeleid bepaald dat dergelijke aankopen eerst kunnen plaatsvinden nadat de raad heeft ingestemd met het voornemen tot aankoop van het college. Met dat besluit stemt de raad in met de aankoop en verschaft tevens de benodigde kredietruimte.

Kantttekeningen

Voor het Winkelsteeggebied is een splitsing gemaakt tussen objecten die actief verworven moeten worden en objecten die passief ontwikkeld kunnen worden. Bij deze laatste groep neemt de gemeente een meer faciliterende rol aan. Gelet de hiervoor bij beoogde impact beschreven doeleinden, achten wij verwerving thans goed verdedigbaar en zinvol.

Dit voorstel tot instemming met aankoop van grond is als openbaar aangemerkt gelet op de aard van de afgesproken voorwaarden en het feit dat de verkoper heeft verklaard tegen openbare behandeling geen bezwaar te hebben.

Dat kan in voorkomende gevallen anders zijn door de aard van de voorwaarden, financieel belang van gemeente en/of verkopende partij en mogelijk belangen met het oog op personeel, huurders of anderszins. Per geval zal dat worden afgewogen en zonodig zal het betreffende voorstel als geheim worden gekwalificeerd.

Financiën

De onderhavige percelen zijn thans niet opgenomen in de grondexploitatie G650-660 zoals deze door de raad op 24 november 2021 is vastgesteld.

Deze aankoop valt daarmee onder de strategische aankopen. In de Nota Grondbeleid en het BBV is bepaald dat strategische gronden of panden via de balans (materiële vaste activa) worden verantwoord.

Het pand is thans grotendeels verhuurd, is als courant aan te merken en afhankelijk van eigen wensen ten aanzien van voornoemde activiteiten zal nader bezien moeten worden welke delen aan derden verhuurd kunnen blijven worden.

Vervolg

Na het raadsbesluit neemt het college een besluit omtrent deze transactie met inachtneming van het raadsbesluit. Vervolgens wordt de overeenkomst ook van gemeentezijde ondertekend en voorgelegd aan de notaris voor levering.

Bijlagen

-situatietekening