

Burgemeester en wethouders

Datum 16 mei 2024

Onderwerp

Tijdelijke verhuur locatie Zuider Esweg 17a in Zuidwolde

Wij willen

De locatie Zuider Esweg 17a in Zuidwolde (bijlage 1) tijdelijk verhuren aan BAM Energie & Water Noord-oost bv

Wij besluiten

1. De locatie Zuider Esweg 17a in Zuidwolde, inclusief het pand tijdelijk, voor de duur van 33 maanden, te verhuren aan BAM Energie & Water Noord-oost bv

Want

Stark en zijn rechtsvoorgangers huurden de locatie Zuider Esweg 17a sinds 1980 van de gemeente. Stark heeft de huurovereenkomst per 1 april 2024 opgezegd. BAM Energie & Water Noord-Oost bv (BAM) heeft gevraagd om de locatie Zuider Esweg 17a in Zuidwolde te huren van de gemeente. BAM wil dit perceel in gebruik nemen als projectlocatie voor de uitrol van een nieuw energienet in Zuidwolde.

Maar

In de afgelopen jaren is er geen onderhoud gepleegd aan het pand. De inrichting van het gebouw is zodanig dat BAM daarvoor geen belangstelling heeft. Wel wil BAM gebruikmaken van de nutsaansluitingen in het pand. We willen de gehele locatie, inclusief het pand in huur geven, en niet gedeeltelijk, omdat verhuur van alleen het buitenterrein de gebruiksmogelijkheden van het gebouw te veel beperkt.

Achtergrond

In 1980 werd een perceel grond voor een symbolisch bedrag van fl. 100,- in gebruik gegeven aan het werkvoorzieningschap Hoogeveen e.o. (hierna WSW). WSW heeft voor eigen rekening een gebouw opgericht als onderkomen voor WSW-werknemers. Er werd geen huurovereenkomst of ander contract gesloten, wat inhoudt dat er geen wederzijdse verplichtingen zijn vastgelegd.

Eerst WSW, daarna Alescon en Stark hebben de locatie Zuider Esweg 17a jarenlang in gebruik gehad. Stark maakte de laatste jaren maar beperkt gebruik van de locatie. Kort geleden heeft Stark, na contacten met BAM, de huur per 1 april 2024 opgezegd. Gelijktijdig heeft BAM gevraagd de locatie van de gemeente te huren. Eerst vroeg BAM om zowel het gebouw als het buitenterrein. Na bezichtiging van het pand met Stark heeft BAM nu alleen nog belangstelling voor het buitenterrein. BAM wil het terrein gebruiken voor opslag van kabelhaspels en het plaatsen van één of meer units als kantoor en inloop- en informatieruimte. BAM wil de units aansluiten op de nutsaansluitingen van het gebouw Zuider Esweg 17a.

Voor de korte termijn hebben we zelf nog geen bestemming voor de locatie en/of het buitenterrein. Er is een kans dat de gemeente de locatie zelf op termijn, voorzien wordt in 2027, zou willen gebruiken. Om voldoende vrij te zijn de locatie in 2027 zelf te kunnen

gebruiken willen we een huurovereenkomst aangaan tot uiterlijk eind 2026. Wel wordt een verlengingsmogelijkheid opgenomen.

Voor het bepalen van de huurprijs geeft de grondprijzennota alleen een huurprijs voor grond (categorie: overige grond). Voor het gebouw geeft de grondprijzennota geen kaders.

De grondprijzennota geeft wel kaders voor het bepalen van de canon van in erfpacht uitgegeven gronden. Die bedraagt 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties vermenigvuldigd met de grondwaarde.

Erfpacht en de beoogde verhuur aan BAM verschillen nogal van elkaar. Erfpacht kent een veel langere looptijd, meestal tientallen jaren, terwijl de huurovereenkomst wordt aangegaan voor een termijn van zo'n 3 jaar. Een recht van erfpacht kan worden gefinancierd, een huurrecht niet.

Voorgesteld wordt om rekening houdend met de sterkte en de looptijd van het huurrecht ten opzichte van de sterkte en looptijd van het recht van erfpacht de huurprijs vast te stellen op de helft van de berekende jaarlijkse canon. Daarbij wordt voor de waarde van de locatie de WOZ waarde (€ 155.000,-) gehanteerd. Dit leidt tot een jaarlijkse huurprijs van € 4.843,75. Deze huurprijs is marktconform en dekt de integrale kosten van de locatie. Daarmee voldoet de huurprijs aan de Wet Markt en Overheid.

De financiële gevolgen zijn

De huurprijs bedraagt € 4.843,75 per jaar. De huuropbrengst komt ten goede aan kostenplaats 4003000000 en kostensoort 53302104.

Alternatieven

Overwogen kan worden om geen huurovereenkomst aan te gaan met BAM. Dat wordt afgeraden, omdat de locatie Zuider Esweg 17a vrij is, er nog geen nieuwe bestemming voor is gevonden, en de gemeente op deze wijze het aanleggen van een nieuw energienet kan faciliteren. Ook genereert de locatie door verhuur nog enige opbrengst.

Participatie

De voorgestelde verhuur is afgestemd met BAM.

Communicatie

Het besluit wordt vermeld op de besluitenlijst.

Bijlagen

- 1 huurtekening
- 2 huurovereenkomst