

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Strategische verwerving en investeringskrediet splitsing pand Piet Mondriaanstraat 3b te Deurne.
Zaaknummer:	3311063
Datum collegevergadering:	26 mei 2026
Datum raadsvergadering:	7 juli 2026
Portefeuillehouder:	Helm Verhees

Voorgesteld besluit

1. Een investeringskrediet ter beschikking te stellen van € 325.000 voor de bouwkundige splitsing van het object Piet Mondriaanstraat 3b te Deurne.
2. De hierbij behorende begrotingswijziging vast te stellen als opgenomen in het raadsoverzicht van de raadsvergadering van 7 juli 2026.

Samenvatting

Om bedrijfsverplaatsingen voor ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen bevorderen heeft de gemeente bedrijfspanden of kavels nodig. Het college wil graag de locatie Piet Mondriaanstraat 3b (Bijlage 1) verwerven, bouwkundig splitsen en allereerst inzetten voor de bedrijfsverplaatsingen vanuit de Haspelweg. Het college beschikt over een budget voor strategische verwervingen, maar om het pand te kunnen verbouwen, is een investeringskrediet nodig. Het raad wordt gevraagd om dit investeringskrediet ter beschikking te stellen.

Bijlagen

1. Locatie Piet Mondriaanstraat 3b

AAN DE RAAD,

1. Voorgesteld besluit

1. Een investeringskrediet ter beschikking te stellen van € 325.000 voor de bouwkundige splitsing van het object Piet Mondriaanstraat 3b te Deurne.
2. De hierbij behorende begrotingswijziging vast te stellen als opgenomen in het raadsoverzicht van de raadsvergadering van 7 juli 2026.

2. Inleiding

Doel van dit voorstel is om de raad te informeren over een strategische aankoop van een bedrijfspand en de voorgenomen bestemming daarvan, alsook om een krediet te verkrijgen om dit pand zodanig te kunnen aanpassen dan het optimaal wordt benut.

Beleidskader strategische verwervingen:

In de op 26 maart 2024 opgestelde nota grondbeleid is opgenomen dat het college, om snel te kunnen acteren bij vrijkomende strategische posities, de bevoegdheid heeft om deze onder de volgende voorwaarden te verwerven:

- De totale balanswaarde van strategische verwervingen mag niet hoger worden dan € 5 miljoen. Daarbij tellen verwervingen vanuit een voorkeursrecht niet mee bij het bepalen van deze maximale balanswaarde;
- Per transactie geldt een limiet van € 2,5 miljoen.
- Verwerving gebeurt onder marktconforme condities. De marktconformiteit wordt onderbouwd met een taxatie van een onafhankelijke, gecertificeerde taxateur.
- Wanneer er bij strategische verwervingen een voorziening moet worden getroffen (bijv. i.v.m. afwaardering t.b.v. toekomstig gebruik), dan is het college bevoegd om de reserve strategische verwervingen als dekking in te zetten voor deze voorziening.

Als de aankoop meer bedraagt dan € 2,5 miljoen of de totale balanswaarde van de strategische verwervingen met de aankoop het maximum van € 5 miljoen zou overstijgen, dan vraagt het college de raad vooraf om instemming.

Het college is voornemens om het bedrijfspand Piet Mondriaanstraat 3b te verwerven. Het gaat om een basiskoopsom van € 1.950.000 kosten koper. Daarnaast betaalt de gemeente aan de verkoper een vergoeding voor de resterende looptijd van de subsidieregeling op de zonnepanelen van in totaal € 120.000. Het totale aankoopbedrag komt daarmee uit op € 2.070.000.

Beoogd wordt om dit pand na aankoop zowel kadastraal als bouwkundig (volledig – inclusief installaties) te splitsen en vervolgens beide delen in te zetten als ruilobject voor door de gemeente gewenste bedrijfsverplaatsingen. Beide (te creëren) delen zijn courant. Zodra op enig moment komt vast te staan dat het object/de nieuwe objecten geen waarde meer heeft/hebben als ruilobject voor bedrijfsverplaatsingen, kan het worden afgestoten.

Op 2 juli 2024 heeft de raad ingestemd met de uitvoering van het combinatieproject Stationsstraat/Haspelweg (plannaam de Groene Heerlijkheid) en de Grote Bottel. Daarbij is de grondexploitatie Stationsstraat/Haspelweg geopend.

Met dit besluit kwam vast te staan dat de aan de Haspelweg gevestigde bedrijven moeten worden verplaatst om ruimte te scheppen voor woningbouw. Hierbij is de insteek dat die verplaatsingen zo veel als mogelijk via een minnelijk traject worden gerealiseerd en de gemeente de ondernemers maximaal ondersteunt bij het vinden van een nieuwe locatie.

Met meerdere bedrijven zijn de onderhandelingen over verplaatsing in een vergevorderd stadium. Een van deze bedrijven zou graag verplaatsen naar Piet Mondriaanstraat 3b – toekomstig deel 1. Met de eigenaar is overeenstemming bereikt over de verwerving van zijn onroerend goed aan de Haspelweg, onder de voorwaarde dat dit bedrijf tijdig over het toekomstige deel 1 van Piet Mondriaanstraat 3b kan beschikken.

Om het pand Piet Mondriaanstraat 3b bouwkundig te kunnen splitsen is een raadscrediet nodig voor de daarmee gemoede kosten.

3. Beoogd effect

Passende ruimte creëren voor door de gemeente gewenste bedrijfsverplaatsingen in herontwikkelingsgebieden. Prioritair geldt dit nu voor de spoedige verplaatsing van de aan de Haspelweg (plangebied de Groene Heerlijkheid) gelegen bedrijven.

4. Argumenten

1.1. Maximale ondersteuning van te verplaatsen bedrijven

De raad heeft op verschillende momenten, zowel bij de vaststelling van het krediet als bij de vaststelling van het omgevingsplan de Groene Heerlijkheid het college opgeroepen om de te verplaatsen bedrijven van de Haspelweg maximaal te ondersteunen, vooral bij het vinden van een nieuwe locatie. Met de verwerving, de aanpassing en de inzet van het pand Piet Mondriaanstraat 3b geeft het college invulling aan die wens. In dit pand is een zware aansluiting voorhanden (met leveringscontract), een voorwaarde voor de verplaatsing van bepaalde bedrijven. De kans dat binnen afzienbare tijd een alternatief pand beschikbaar komt is uitermate klein. Deurne kent momenteel een tekort aan bedrijfslocaties waardoor de druk op deze markt, zeker als het om panden met zware aansluitingen gaat, enorm is.

1.2. Benodigd investeringskrediet € 325.000

Maximale ondersteuning kan niet zonder financiële inzet. Het pand Mondriaanstraat 3b is te groot voor de verplaatsers van de Haspelweg. Met een bouwkundige splitsing kunnen twee passende, zelfstandig courante bedrijfsgebouwen worden gecreëerd: een nieuwe locatie Piet Mondriaanstraat 3b welke bestaat uit een kantoor van 250 m² met bedrijfsruimte van 1100m² en de nieuwe locatie 3c met een bedrijfsruimte van 1100m² (3c is dus het toekomstige tweede deel van de locatie 3b in zijn huidige vorm).

De kosten voor deze splitsing worden geraamd op € 325.000 inclusief BTW (in dit geval kostprijsverhogende BTW). Hiervoor is een investeringskrediet nodig. De kosten van dit investeringskrediet komen in de vorm van kapitaallasten tot uitdrukking in de exploitatie van de gemeente.

1.3. Afwaardering verworven pand nog niet aan de orde

Om een eventueel verlies in beeld te brengen en de marktconformiteit van verkoopprijzen van de afzonderlijke delen te borgen, zijn waardebeoordelingen opgesteld door een deskundige. Rekening houdend met deze waardebeoordelingen is

de gehele operatie voor de gemeente op korte termijn verlieslatend. Maar zolang het tweede deel nog niet is verkocht, kan dat veranderen. De snelle waardestijging van het bedrijfsonroerend goed in de MRE regio in combinatie met de lage rentelasten van de gemeente, kan tot een minimaal kostenneutrale of zelfs winstgevende casus leiden. Afwaardering is daarom voorsnog niet aan de orde.

Zodra de bouwkundige splitsing is afgerond, behoort tijdelijke verhuur tot aan verkoop van het toekomstige tweede deel van Piet Mondriaanstraat 3b tot de mogelijkheden.

5. Kanttekeningen

1.1. *Gevolgen niet instemmen raad*

Mocht de raad niet bereid zijn om het investeringskrediet voor de splitsing van het pand te voteren, dan nemen de kansen om met dit pand de verplaatsingen vanuit de Haspelweg te versnellen beduidend af, simpelweg omdat het pand in zijn huidige vorm te groot is voor die doelgroep.

1.2. *Risico waardedaling*

Er is altijd een kans dat vastgoed in waarde daalt, bijvoorbeeld door een kredietcrisis. De kans op een waardedaling van de locatie Piet Mondriaanstraat kan daarom niet worden uitgesloten, maar gezien de enorme druk op bedrijfsonroerend goed, ook als een deel van de vraag zou wegvallen, wordt dat risico als laag ingeschat.

6. Financiën

Het budgetrecht ligt bij de raad.

De aankoop van het pand Piet Mondriaanstraat 3b is een strategische verwerving. Hiervoor heeft de raad middelen ter beschikking gesteld in de begroting. Voor de aankoop is daarom geen aanvullend raadsbesluit nodig.

Toelichting/achtergrondinfo:

Strategische verwervingen worden niet gefinancierd uit de reserve strategische verwervingen, maar uit het investeringskrediet voor strategische verwervingen. Beide zijn in de begroting 2026 opgenomen voor een bedrag van € 5 miljoen. Na de strategische aankoop van een pand wordt het pand voor de marktwaarde op de balans verantwoord onder de vaste activa. Conform de financiële verordening wordt dit pand in 40 jaar afgeschreven. Op het moment dat de gemeente Deurne verwervingen doet tegen een waarde die boven de marktwaarde ligt, dan moet het verschil tussen de verwervingswaarde en de marktwaarde als verlies worden genomen. De reserve strategische verwervingen is bedoeld om dergelijke verliezen op te vangen.

Van de € 5 miljoen die de gemeenteraad beschikbaar heeft gesteld voor strategische aankopen is op dit moment een bedrag van € 802.000 besteed aan de aankoop van agrarische ruilgronden. De aankoopprijs van deze ruilgronden is marktconform en daarom tevens de balanswaarde van deze gronden. Zoals in de inleiding uitgelegd, heeft de gemeenteraad de grens voor strategische aankopen gelegd bij 5 miljoen balanswaarde. De aankoop van de Piet Mondriaanstraat 3b past daarom binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders.

Voor de bouwkundige splitsing is een investeringskrediet (op dit pand) nodig van € 325.000 inclusief BTW. De BTW is in dit geval niet aftrekbaar of compensabel en daarmee kostprijshogend.

Op basis van een afschrijvingstermijn van 20 jaar (geldt voor verbouwingen) bedragen de jaarlijkse kapitaallasten van dit krediet gemiddeld € 18.300 per jaar over de komende 5 jaar. Bij verkoop van het eerste deel, stopt deze lastendruk voor deel 1 en bij verkoop van deel 2, stopt deze lastendruk volledig.

Na de bouwkundige en juridische splitsing volgt ook een administratieve splitsing in de boekhouding van de gemeente. Het oorspronkelijke actief gaat teniet en daarvoor in de plaats komen twee nieuwe delen die afzonderlijk worden verkocht.

Bij verkoop stoppen de bij de nieuwe panden behorende kapitaallasten. Een eventueel verlies wordt ten laste gebracht van het resultaat. Zoals hiervoor vermeld, staat nog niet vast of sprake zal zijn van een verlies. Of dit het geval zal zijn, is afhankelijk van de waardestijging van de gebouwen tot aan verkoop.

7. Juridische aspecten

De strategische verwerving vindt plaats binnen de kaders die de raad hiervoor heeft vastgesteld.

Het college is bevoegd om te besluiten tot aankoop.

Het college is ook bevoegd om te besluiten om de verbouwing in opdracht te geven. Voor de hiervoor benodigde middelen is het college echter afhankelijk van de gemeenteraad. Vandaar het verzoek om een krediet te voteren.

8. Relatie raadsprogramma

Dit voorstel sluit aan op het onderdeel Vitale kernen. Met de verwerving en splitsing van het pand Piet Mondriaanstraat 3b ontstaan kansen voor een snelle verplaatsing van bedrijven vanuit transformatielocaties zoals het plangebied de Groene Heerlijkheid. Door transformatie van gebieden naar passendere functies ontstaat een betere ruimtelijke structuur en wordt invulling gegeven aan de behoefte naar deze functies. In het geval van de Groene Heerlijkheid is de gewenste functie woningbouw, wat betekent dat de aan de Haspelweg gelegen bedrijven moeten worden verplaatst.

9. Communicatie en participatie

Participatie is voor dit dossier niet aan de orde. Het college draagt zorg voor deugdelijke communicatie aan de pers via een persgesprek of een persbericht.

10. Vervolg en evaluatie

Na kredietvoting kan de opdracht voor de bouwkundige splitsing worden verleend aan de aannemer. Als alles goed gaat, zou de levering van deel 1 aan de verplaatser van de Haspelweg dan kunnen plaatsvinden in december 2026.

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,

R.R.M. Halffman

De burgemeester,

G.T. Buter