

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Beëindiging erfpacht- en opstalovereenkomst Brandweerkazerne Venray
<b>Zaaknummer</b>	
<b>B&amp;W datum</b>	11 februari 2025
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

### Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 3 februari 2025

### Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

### Bevoegd orgaan

B en W

N.v.t.

---

## Advies

1. De erfpacht- en opstalovereenkomst Brandweerkazerne Venray d.d. 8 december 2021 door middel van ondertekening van bijgevoegde verklaring beëindigen.

## Inleiding

Op 9 november 2021 bent u akkoord gegaan met o.a.:

1. het vestigen van een recht van erfpacht op de gronden behorende bij de huidige brandweerkazerne en Acaciastraat 17 ten behoeve van de Veiligheidsregio Noord Limburg en;
2. de verkoop van de huidige brandweerkazerne (zonder ondergrond) en de opstal op Acaciastraat 17 middels het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van de Veiligheidsregio Noord Limburg.

De overeenkomst voor het vestigen van het erfpacht- en opstalrecht is door beide partijen ondertekend. De vestiging van de nieuwe centrumpost vindt echter niet op deze locatie plaats maar op de locatie van de voormalige Melkfabriek in Leunen. De procedure daarvoor moet nog doorlopen worden, maar is bij de initiatiefnemer in voorbereiding.

Dat betekent dat de getekende erfpacht- en opstalovereenkomst Acaciastraat 15 en 17 niet notarieel wordt ingeschreven en wederzijds beëindigd kan worden. Deze beëindiging ligt vandaag aan u voor.

De beëindiging van de huidige huurovereenkomst voor de Acaciastraat 15 is door ondertekening van de bijgevoegde verklaring ongedaan gemaakt. Deze blijft dus geldig totdat de Veiligheidsregio deze opzegt wegens verhuizing naar de locatie van de Oude Melkfabriek.

## Beoogd resultaat

Beëindiging van de met de Veiligheidsregio Limburg Noord gesloten de erfpacht- en opstalovereenkomst Brandweerkazerne Venray d.d. 8 december 2021.

## Argumenten

- 1.1 De centrumpost voor de Veiligheidsregio Limburg Noord wordt niet aan de Acaciastraat 15 en 17 gevestigd waardoor de gesloten erfpacht- en opstalovereenkomst voor deze locatie niet wordt ingeschreven in het kadaster en daardoor ook niet in werking zal treden. Formeel moet deze overeenkomst beëindigd worden waarvoor besluitvorming door beide betrokken partijen benodigd is.

## **Kanttekeningen of risico's**

n.v.t.

## **Communicatie**

n.v.t.

## **Financiële gevolgen**

n.v.t.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1. Verklaring ter beëindiging van de erfpacht- en opstalovereenkomst Brandweerkazerne Venray d.d. 8 december 2021

## **Naslagwerk**

1. B&W-nota d.d. 9 november 2021.
2. Erfpacht- en opstalovereenkomst Brandweerkazerne Venray d.d. 8 december 2021

---

<b>Onderwerp</b>	Transacties ten behoeve van de uitbreiding van de brandweerkazerne		
<b>Zaaknummer</b>		<b>Teammanager</b>	Margon van den Hoek
<b>B &amp; W datum</b>	9 november 2021	<b>Afdeling/Team</b>	Stad Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Margo van der Meer	<b>Portefeuillehouder</b>	Jan Jenneskens
<b>Besproken met portefeuillehouder</b>	Ja, met Jan Jenneskens op 28-10-2021		
<b>Openbaarheid</b>	Deze adviesnota is openbaar	Na informeren betrokkenen. Openbaar op 11 november 2021 Muv bijlage 1 wegens economische belangen en de aankoopovereenkomst (bijlage 2) vanwege privacy	
<b>Bevoegd orgaan</b>	Uw college inzake de aankoop, vestiging erfpacht- en opstalrecht; de Raad inzake de kredietverlening		
<b>Ter advisering</b>	Aanbieden via de Griffie aan Commissie Werken en Besturen		

---

## ADVIES

1. In te stemmen met de aankoop van Acaciastraat 17 ten behoeve van de uitbreiding van de brandweerkazerne, onder de voorwaarde dat de gemeenteraad akkoord gaat met de kredietverlening ten behoeve van deze aankoop.
2. In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel.
3. In te stemmen met het vestigen van een recht van erfpacht op de gronden behorende bij de huidige brandweerkazerne en Acaciastraat 17 ten behoeve van de Veiligheidsregio Noord Limburg.
4. In te stemmen met de verkoop van de huidige brandweerkazerne (zonder ondergrond) en de opstal op Acaciastraat 17 middels het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van de Veiligheidsregio Noord Limburg.
5. Wethouder Jenneskens machtigen om de onder 3 en 4 genoemde erfpachtovereenkomst en de overeenkomst tot het vestigen van een opstalrecht aan te gaan met de Veiligheidsregio Noord Limburg, met dien verstande dat deze pas door wethouder Jenneskens kan worden ondertekend indien de gemeenteraad heeft ingestemd met de financiële dekking van de aankoop van Acaciastraat 17.

## Samenvatting

Om uitvoering te geven aan de repressieve zorg, het adequaat bestrijden van incidenten, kent de brandweerorganisatie basisposten, robuuste posten en centrumposten. Venray is, evenals Weert, Roermond en Venlo, een centrumpost. De eisen van een volwaardige centrumpost (capaciteit werkplaats, oefen- en opleidingslocatie, kantoorruimte) en de eisen van arbeidshygiëne, maken verbouwingen c.q. vergroting van de huidige brandweerkazerne noodzakelijk. De beschikbare ruimte van zowel het gebouw als het perceel is onvoldoende om de minimaal noodzakelijke aanpassingen door te voeren. In Venray is een nieuwe of sterk aangepaste centrumpost nodig omdat de huidige kazerne te klein is. Dit leidt al jaren tot een inefficiënte bedrijfsvoering en past niet binnen de doorontwikkeling van de brandweer. Ook is het gebouw niet energiezuinig en verduurzaming is een uitdaging. Het gebouw voldoet niet aan de eisen rondom arbeidshygiëne.

De gewenste omvang van een centrumpost is tussen de 1800 en 2500 m<sup>2</sup>. De huidige omvang van de kazerne in Venray is 1300 m<sup>2</sup> waarvan 150 m<sup>2</sup> door de ambulancezorg in gebruik is. Om te komen tot een volwaardige centrumpost is uitbreiding met 600 m<sup>2</sup> naar 1700/1800 m<sup>2</sup> gewenst.

Deze uitbreiding is gevonden in het naastgelegen perceel Acaciastraat 17.

Met de eigenaar van het perceel (plus opstal) is overeenstemming bereikt over de aankoop door de gemeente van dit perceel.

De bedoeling is dat dit perceel, en de ondergrond van de huidige brandweerkazerne in eigendom van de gemeente blijft en in erfpacht gegeven wordt aan de Veiligheidsregio Limburg Noord, en dat de opstal op Acaciastraat 17 en de huidige brandweerkazerne in eigendom komen van de genoemde Veiligheidsregio middels het vestigen van een recht van opstal.

De opstal op Acaciastraat 17 wordt door en voor rekening van de Veiligheidsregio gesloopt waarna de Veiligheidsregio de uitbreiding van de brandweerkazerne gaat realiseren. Vooruitlopend daarop wordt de huidige brandweerkazerne verbouwd door de Veiligheidsregio zodat deze aan alle wettelijke vereisten voldoet en hetzelfde kwaliteitsniveau krijgt als de overige brandweerkazernes in de regio.

Acaciastraat 17 is verhuurd. Wij gaan samen met de huurder op zoek naar een andere geschikte nieuwe locatie in Venray.

## Beoogd resultaat

Uitbreiding en verbouwing brandweerkazerne tot een volwaardige centrumpost.

## Argumenten

- 1.1 De koopsom past in de taxatie, opgesteld door een externe onafhankelijke deskundige
- 1.2 Aankoop van Acaciastraat 17 is nodig om de brandweerkazerne op een gedegen wijze uit te breiden tot volwaardige centrumpost.
- 1.3 Door de uitbreiding van de brandweerkazerne kan de ambulancepost gehuisvest blijven op het terrein van de brandweerkazerne.
2. Ten behoeve van de aankoop is een krediet nodig; dit betreft een raadsbesluit.  
  
behorende bij beslispunten 3 en 4:
3. De meeste kazernes zijn niet in eigendom van de Veiligheidsregio maar worden gehuurd. Omdat in Venray sprake is van een uitbreiding van de brandweerkazerne die door de Veiligheidsregio wordt gefinancierd, is hier gekozen voor de erfpacht -en opstalconstructie. Eigendomsverhoudingen en verantwoordelijkheden zijn daarmee duidelijk.

4. Het vestigen van een erfpachtrecht en een opstalrecht (verkoop opstal) is uw bevoegdheid. Volgens het beleid "Verkoop gemeentelijke vastgoed" moet de gemeenteraad in gelegenheid gesteld worden zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van een voorgenomen verkoop naar voren te brengen indien de verkoop geschiedt tegen een waarde lager dan de vastgestelde taxatiewaarde. De retributie (koopsom) van de huidige kazerne is gelijk aan de taxatiewaarde. Met de retributie worden kosten ten behoeve van noodzakelijke werkzaamheden aan de kazerne verrekend. Eveneens wordt de huurprijs van de ambulancezorg voor de resterende periode verrekend. De gemeenteraad hoeft in dit geval niet in de gelegenheid gesteld te worden zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen verkoop (vestiging opstalrecht) aangezien de overeengekomen retributie (koopsom) conform taxatie is.

Behorende bij beslispunt 5:

5. Uit efficiencyoverwegingen wordt u voorgesteld deze volmacht af te geven. De overeenkomsten met de Veiligheidsregio kunnen pas definitief gemaakt worden wanneer de gemeenteraad heeft ingestemd met het geven van een krediet voor de aankoop van Acaciastraat 17.

## **Risico's**

Acaciastraat 17 wordt gekocht in verhuurde staat. Het is aan ons om samen met, en voor, de huurder een nieuwe locatie te vinden. Pas als de huurder verplaatst is, kan de uitbreiding van de kazerne plaatsvinden.

## **Kanttekeningen**

Indien u niet besluit aan te kopen, kan de huidige brandweerkazerne wel verbouwd worden op het huidige perceel, doch niet tot volwaardige centrumpost. Tevens kan de ambulancezorg alsdan niet gehuisvest blijven op het terrein van de brandweerkazerne.

## **Communicatie**

Via persbericht op 11 november 2021 (volgt nog).

Op 9 november namiddag worden de huurder van Acaciastraat 17 en de medewerkers van de brandweerkazerne Venray geïnformeerd. De ambulancezorg wordt op 10 november geïnformeerd door de Veiligheidsregio.

## **Financiële gevolgen**

De aankoop kan gedekt worden uit de uitgifte in erfpacht, het vestigen van de opstalrecht en uit de, na eigendomsoverdracht van de huidige brandweerkazerne, vrij te vallen voorziening voor het onderhoud van de huidige brandweerkazerne.

Het definitieve vrijvallen van de voorziening, inclusief de meerjarige gevolgen van de overdracht van de kazerne door het wegvallen van jaarlijkse kosten en opbrengsten, wordt verwerkt in het, op het daadwerkelijke vestigen van het opstalrecht (eigendomsoverdracht) volgend P&C-product.

Zie bijlage 1 voor een uitgebreide financiële analyse (niet openbaar).

## **Personele/organisatorische gevolgen**

n.v.t.

## **Juridische gevolgen**

Wij worden eigenaar van Acaciastraat 17 en derhalve verhuurder tov de huidige huurder. Omdat wij het pand eerder nodig hebben dan dat de huur eindigt, gaan wij met de huurder in overleg over een tussentijdse beëindiging en de verplaatsing van de activiteiten van de huurder.

## **Rechtmatigheid**

Het voorstel is conform huidige wet- en regelgeving.

## **Fatale termijnen**

Afspraak is dat de erfpachtovereenkomst en de overeenkomst tot het vestigen van een opstalrecht ingaan uiterlijk per 2 januari 2023.

## **Vervoltraject besluitvorming**

Behandeling van het raadsvoorstel vindt plaats in de commissie Werken en Besturen waarna de gemeenteraad op 14 december 2021 gevraagd wordt een krediet te verlenen voor de aankoop van Acaciastraat 17.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1. Financiële gevolgen (niet openbaar).
2. Aankoopovereenkomst (niet openbaar) plus conceptbesluit.
3. Raadsvoorstel plus conceptbesluit.

## **Naslagwerk**

n.v.t.

## VERKLARING

Hierbij verklaren ondergetekenden dat de eerder afgesloten overeenkomsten tussen de gemeente Venray en de Veiligheidsregio Limburg-Noord voor vestiging van een erfpacht- en opstalrecht betreffende de Acaciastraat 15-17 in Venray ontbonden worden. De genoemde rechten zijn tot op heden niet gepasseerd bij de notaris. Aangezien de brandweerpost Venray gehuisvest zal gaan worden op een andere locatie (voormalige Melkfabriek in Venray) is vestiging van genoemde rechten voor de locatie Acaciastraat 15-17 niet meer aan de orde.

Opgemaakt in tweevoud,

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats:

Namens de gemeente Venray,

Namens de Veiligheidsregio Limburg-Noord,

M. Uitdehaag, burgemeester

C.M. Angevaren, algemeen directeur