



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	2025-052206
Uw kenmerk:	-	Contact:	M. Quik
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	0180-451234
		E-mailadres:	m.quik@ridderkerk.nl
		Datum:	11 juli 2025

Betreft: aankoop pand Havenstraat 53

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over ons besluit van 8 juli jl. om tot aankoop van het pand aan de Havenstraat 53 - ook wel bekend als het pand van Jan Verschoor B.V. - over te gaan. Het college heeft deze zaak als “brandzaak” aangemerkt en heeft daarbij gehandeld conform de Verordening financieel beleid, beheer en organisatie Ridderkerk 2024 (artikel 5, lid 9, sub a).

Achtergrond

Met de huidige eigenaar van het pand aan de Havenstraat 53 zijn in 2024 en 2025 gesprekken gevoerd over de mogelijke aankoop van het pand door de gemeente Ridderkerk. De gemeente heeft naar aanleiding van deze gesprekken een taxateur gevraagd het pand te taxeren. Het pand is op 19-09-2024 getaxeerd op € 1.800.000,- k.k..

Op 6 januari 2025, een dag voorafgaand aan de bespreking van de mogelijkheid tot aankoop in het college, heeft de eigenaar van het pand een overeenstemming bereikt met een andere partij voor de aankoop van het pand. De huidige eigenaar en de toekomstige eigenaar zijn hiervoor een koopcontract met elkaar aangegaan.

Recente ontwikkelingen

Vrijdag 20 juni jl. heeft de toekomstige eigenaar van Havenstraat 53 het pand te koop aangeboden aan de gemeente. Reden hiertoe is een kansrijkere ontwikkeling in een andere gemeente waar de toekomstige eigenaar in wil investeren. Hij is bereid het pand aan de gemeente te verkopen voor een bedrag van € 1.865.000,- k.k..

Strategische aankoop

Verwerving van dit pand kan beschouwd worden als een strategische aankoop door de gemeente. De locatie biedt voor zowel de korte als middellange termijn kansen voor de huisvesting van één of meerdere maatschappelijke partijen en voor de lange termijn kansen voor de nog op te stellen gebiedsvisie Centrum-Oost.



Brandzaak

De notariële overdracht van het pand heeft tussen de huidige eigenaar en de toekomstige eigenaar nog niet plaatsgevonden. Deze stond gepland voor 1 juli 2025 maar is in overeenstemming met de huidige eigenaar uitgesteld tot 14 juli 2025. Een gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Om te voorkomen dat de toekomstige eigenaar overdrachtsbelasting over de aankoop af moet dragen dient er een ABC-transactie plaats te vinden tussen de huidige eigenaar, de eerder beoogde eigenaar en de gemeente. Aangezien deze transactie op korte termijn moet plaatsvinden, beschouwt het college deze investering en strategische aankoop als een "brandzaak" (cf. artikel 5, lid 9, sub a van Verordening financieel beleid, beheer en organisatie Ridderkerk).

Financiële consequenties

Met de verkopende partij is een aankoopbedrag van € 1.865.000 overeengekomen. Er is een bedrag van € 5.000 nodig voor de kosten koper (notariskosten, kadasterkosten, etc). Het totaalbedrag resulteert in een jaarlijks afnemende kapitaallast van € 74.800,-. Voor de korte termijn is tevens een budget van € 50.000 nodig voor eenmalige kostenposten, zoals: bouwkundige keuring, leegstandsbeheer, opstellen exploitatieplan, etc. Wij verwerken deze financiële gevolgen in de P&C documenten.

Vervolg

De komende periode wordt in beeld gebracht hoe het toekomstige gebruik en de bijbehorende exploitatie (kosten en huurinkomsten) eruit gaat zien.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris

mevr. M. Kitselar

de burgemeester,

dhr. C.A. Oosterwijk