

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 15 december 2009
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij : E. van Hout en mevr. N. Zwartelé
Portefeuillehouders : wethouder A. Plomp

Onderwerp: Aankoop perceel Heereweg 56/ Sportlaan 5 te Schoorl.

Aan de raad,

Beslispunt: - Instemmen met de aankoop van het perceel Heereweg 56/ Sportlaan 5, te Schoorl, voor een bedrag van € 900.000,00 kosten koper;
- De bij dit besluit behorende begrotingswijzing vaststellen

1. Waar gaat dit voorstel over?

Op 2 december 2009 is de nadere uitwerking van de nota Grondbeleid in de Algemene raadscommissie besproken. Een van de essenties van deze nota is de introductie van de gedragslijn dat er voor een project eerst door de gemeenteraad een grondexploitatie wordt vastgesteld, voordat grondaankopen in het betreffende plangebied kunnen plaatsvinden. Het kan evenwel voorkomen dat de gemeente Bergen in de gelegenheid wordt gesteld een perceel grond te kopen ten behoeve van de realisatie van een project waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld. Het kan strategisch gezien noodzakelijk zijn om zo'n perceel aan te kopen en van vorenbeschreven gedragslijn af te wijken. Dit wordt een strategische verwerving genoemd. Strategische verwervingen worden van geval tot geval beoordeeld en apart aan u voorgelegd.

De Rabobank Noord-Kennemerland heeft in 2008 besloten haar kantoor aan de Heereweg 56 te Schoorl te sluiten en naar een andere en kleinere locatie in het centrum van Schoorl te verhuizen. Op 3 november 2008 heeft Rabobank Noord-Kennemerland haar perceel aan Heereweg 56/ Sportlaan 5 te Schoorl te koop aangeboden aan de gemeente Bergen.

Het perceel ligt in het plangebied voor het project Schoorl Klopt. Voor dit project is nog geen sprake van een vastgestelde grondexploitatie. De aankoop van dit perceel wordt door ons beschouwd als een strategische verwerving.

Wij hebben in december 2008 besloten om in onderhandeling te treden met de directie van de Rabobank Noord-Kennemerland over de aankoop. Deze onderhandelingen hebben, met een kleine tussenpauze, op 28 september 2009 geresulteerd in een akkoord met Rabobank Noord-Kennemerland over de prijs en voorwaarden. Wij stellen u voor, onder verwijzing naar onderstaande overwegingen, in te stemmen met de aankoop van het perceel.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Het perceel Heereweg 56 / Sportlaan 5 heeft een oppervlakte van circa 2.985 m² en maakt onderdeel uit van het plangebied voor het project Schoorl Klopt. In uw vergadering van 24 november 2009 heeft u de uitgangspunten vastgesteld voor de op te stellen structuurvisie. Het project Schoorl Klopt voorziet in het realiseren van een planologische visie waarbij diverse ruimtelijke vraagstukken (woningbouw, parkeren, verkeer, recreatie, economie en natuur) in samenhang met elkaar bekeken en geworden worden.

Ontwikkelscenario's

Voor wat betreft de toekomstige mogelijkheden van dit perceel zijn er 4 scenario's te bedenken:

- a. het project Schoorl Klopt vindt doorgang en er wordt uiteindelijk een bestemmingsplan opgesteld, waardoor dit perceel in combinatie met het gemeentelijk perceel direct ten oosten van onderhavig perceel (waar thans de Jeu de Boulesvereniging Schoorl is gevestigd) integraal onderdeel zal uitmaken van dat plan. Dat betekent naar huidig inzicht: het verleggen van de weg, sociale woningbouw en vrije kavels;
- b. het project Schoorl Klopt vindt geen doorgang, waardoor dit perceel, samen met het naastgelegen perceel solitair kan worden ontwikkeld als woningbouwlocatie;
- c. Indien scenario b. ook niet haalbaar is (bijvoorbeeld doordat een herziening van het planologisch regime niet mogelijk is) kan het perceel Heereweg 56 met pand (circa 835 m²) conform de huidige bestemming "kantoordeleinden" worden verkocht. Het perceel Sportlaan 5 leent zich qua omvang en omgeving in onze beleving goed voor de realisatie van een twee-onder-1-kapwoning. Dat kan als zodanig door de gemeente ontwikkeld laten worden;
- d. Indien scenario c. ook niet mogelijk is, blijft over dat het hele perceel Heereweg 56/ Sportlaan 5 conform de huidige bestemming "kantoordeleinden" kan worden verkocht.

Mogelijke opbrengsten van de scenario's

Er is een eerste vingeroefening gedaan naar de mogelijke opbrengsten van de verschillende scenario's. Bij de scenario's A, B en C is ons idee dat een grondwaarde, in combinatie met de ontwikkeling van het genoemde naastgelegen kavel, residueel benaderd rond of boven € 1 miljoen moet kunnen uitkomen. De eerste grofmazige grondexploitatie-opzet waaruit dit blijkt, kan op verzoek ter inzage worden gelegd in de raadskamer. Het spreekt voor zich dat die rekensommen en de daaraan ten grondslag liggende aannames in dit stadium vertrouwelijk zijn. Wat scenario D. betreft is de inschatting dat de investering terugverdiend zou moeten kunnen worden, waarbij wel wat kanttekeningen moeten worden geplaatst. Immers, het betreft een uniek en relatief groot pand op een locatie buiten het centrum. Hiervoor moet zich wel die ene geïnteresseerde aanmelden die in dit economisch klimaat een dergelijke aankoop wilt doen.

Waarom moet de gemeente Bergen dit perceel aankopen?

Door het perceel nu aan te kopen van de Rabobank verzekert de gemeente zich ervan om dit deel van het plangebied te kunnen ontwikkelen op ieder gewenst moment (enkel afhankelijk van de planologische situatie). Daarnaast gaat er een duidelijk signaal uit van de aankoop van een dergelijk perceel. Zeker indien uw raad, conform ons voorstel, de uitgangspunten voor het project Schoorl Klopt vaststelt.

Als de gemeente niet koopt zijn er twee scenario's denkbaar die voor (veel) vertraging kunnen zorgen voor de planontwikkeling.

- Als een projectontwikkelaar het pand zou kopen, dan kan dit ertoe leiden dat er jarenlang onderhandeld moet worden voordat er overeenstemming komt en gebouwd kan worden.
- Het kan ook zo zijn dat er een koper komt die het gebouw als kantoor (huidige bestemming) gaat gebruiken. Na een bestemmingswijziging is er dan altijd nog overgangsrecht, waardoor het gebruik als kantoor kan voortduren en een woningbouwontwikkeling mogelijk uitblijft.

Wat maakt dit perceel een strategische aankoop?

- in Schoorl vindt al vele jaren een discussie plaats over de behoefte aan woningbouw en het gebrek aan goede locaties hiervoor. Al die tijd was er feitelijk maar 1 locatie denkbaar waar woningen gebouwd zouden konden worden, en dat is het gemeentelijk perceel waar de Jeu de Boulesvereniging Schoorl momenteel is gehuisvest en wellicht een stukje van het v/m voetbalveld. Dat laatste was al wat minder logisch in verband met de overgang naar het groene hart. De locatie Rabobank ligt juist aan de andere

kant, tussen de jeu de boulesbaan en de Heereweg en is in deze gedachte voor woningbouw nog logischer. Wij verwachten dat hiervoor maatschappelijk draagvlak is te verwachten, mits de woningbouw qua uitstraling en bebouwingsintensiteit goed past in de omgeving. Een uitgangspunt overigens, dat expliciet wordt benoemd in het concept-besluit voor het project Schoorl Klopt.

- Voor uitvoering van project Schoorl Klopt is het noodzakelijk te beschikken over dit perceel, aangezien de te verleggen Sportlaan (feitelijk de drager van het stedenbouwkundig concept van dit project) en de langs deze weg te realiseren vrije kavels gedeeltelijk op dit perceel en het naastgelegen gemeentelijk eigendom zijn geprojecteerd;
- De gemeente Bergen krijgt door aankoop van dit perceel in dit plandeel een monopoliepositie. We zijn niet afhankelijk van andere partijen voor realisatie van dit gedeelte. Hierbij zij overwogen dat we ook in gesprek zijn met de eigenaar van de stolpboerderij aan de Heereweg 58 om de, voor het verleggen van de weg, benodigde grond, in eigendom te verkrijgen.

Totstandkoming prijs

De onderhandelingen met de Rabobank Noord-Kennemerland om tot overeenstemming over de prijs en voorwaarden te komen hebben circa 9 maanden geduurd. De oorspronkelijke vraagprijs van de Rabobank was € 1,5 miljoen (met een korting van 3 ton indien op de locatie sociale woningbouw zou komen). Nadien heeft er veel overleg en de nodige correspondentie plaatsgevonden. Uiteindelijk is op 28 september 2009 in een gesprek tussen wethouder Plomp en de directeur van de Rabobank de prijs bepaald op **€ 900.000,- kosten koper**, waarbij de levering van het perceel is gesteld op uiterlijk 31 maart 2010.

Door beide partijen is het voorbehoud gemaakt dat goedkeuring van de gemeenteraad respectievelijk de raad van commissarissen en de regiodirectie van Rabobank Nederland moet worden verkregen voor deze transactie.

3. *Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?*

- collegebevoegdheid
- raadsbevoegdheid
- opiniëren
- kaderstellend
- maatschappelijk urgent
- budgetrecht

4. *Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?*

Het betreft een grondtransactie tussen de gemeente Bergen en Rabo Onroerend Goed Nederland. In het voortraject hebben wij ons laten adviseren door Van der Borden Makelaardij en onze planeconomisch adviseur, de heer T. van der Neut.

5. *Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?*

- Om te voorkomen dat er verder met de grond gespeculeerd wordt, bestaat er geen andere mogelijkheid dan aankopen;
- Als het alleen gaat om het invloed uit oefenen op de ruimtelijke ontwikkelingen dan kan ook gebruik worden gemaakt van de Grondexploitatiewet. De eigenaar moet dan wel willen meewerken;

- Als de (nieuwe) eigenaar niet wenst te ontwikkelen of niet (meer) wenst te verkopen terwijl de gemeente wel plannen heeft met de locatie, dan kan eventueel gebruikt worden gemaakt van de Ontheffingswet.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Na instemming met de transactie door uw raad, zal uiterlijk 31 maart 2010 het perceel notarieel geleverd worden.

De uitvoering van de plannen hangt nauw samen met besluitvorming inzake het project Schoorl. In dat raadsvoorstel is een planning aangegeven. Het voornemen is om dit plandeel zo snel mogelijk te ontwikkelen. De inschatting van dit moment is dat binnen drie jaar zou moeten kunnen worden begonnen met het invullen van deze locatie.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemeoid?

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de aankoop van het perceel en hiervoor een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 900.000,--

Aangezien het pand enige jaren gelden is gerenoveerd en in goede staat is, wordt de in de nota activabeleid gestelde afschrijvingstermijn van 40 jaar gebruikt.

Het eerste jaar bedragen de kapitaallasten alleen 2,5% rente ad € 22.500,-- het tweede jaar 5% rente en afschrijving totaal ad € 67.000,--. De jaren daarna verminderden de kapitaallasten met circa € 1000,-- per jaar.

In verband met de kapitaallasten is het van belang om de locatie zo snel mogelijk te ontwikkelen. Het voornemen is dan ook om dit deel van Schoorl zo snel mogelijk na het gereedkomen van de structuurvisie te ontwikkelen. De verwachting is dit binnen drie jaar te kunnen doen.

Er zijn geen tijdelijke huurinkomsten te verwachten. Aangezien het pand maar voor hooguit enkele jaren in bezit van de gemeente zal zijn, zal het niet in gebruik worden gegeven aan instellingen of andere derden. Op die manier wordt voorkomen dat rechten worden ontleend aan een eventuele huurrelatie.

Doordat het voornemen is om het gebouw binnen uiterlijk drie jaar te slopen zullen de onderhoudskosten verwaarloosbaar zijn. De beheerskosten (klein onderhoud, verzekeringen en belastingen) kunnen worden gedekt uit de huidige budgetten hiervoor.

Wat zijn de financiële risico's?

- Een van de risico's is dat het project Schoorl Klopt niet doorgaat, waardoor de gemeente met een moeilijk verkoopbaar pand blijft zitten. Gezien de tamelijk geïsoleerde ligging en het gegeven dat de markt voor dit soort panden klein is, zal een verkoopprijs van circa € 950.000,-- haalbaar kunnen zijn met de nodige mitsen en maren. De investering van € 900.000,-- kan worden terugverdiend. Dit risico achten wij klein aangezien het planologisch gezien in de rede ligt dat in dit gebiedje een bepaalde mate van woningbouw mogelijk zal zijn. Wij verwachten dat hiervoor maatschappelijk draagvlak kan zijn;
- Een ander risico is dat wanneer de planvorming concreter is geworden, blijkt dat de prijs van € 900.000,-- op deze locatie niet kan worden terugverdiend doordat er te weinig woningen op de grond worden gerealiseerd of de prijs hiervan te laag zal zijn. In dat geval kan nog geprobeerd worden om het eventuele verlies in de rest van het plan goed te maken.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

Doelstelling is de regie over de ontwikkeling van het gebied van Schoorl Klopt in het algemeen en deze locatie in het bijzonder te verkrijgen tegen een geschikte prijs

Bijlagen: bijgevoegde bijlagen nummeren en benoemen

1. collegebesluiten van 16 december 2008 en 27 januari 2009; (ter inzage)
2. kadastrale situatie;
3. kaartje Schoorl Klopt;
4. memo Theo van der Neut van BMB Utrecht B.V.
5. memo Van der Borden makelaardij;
6. briefwisseling met Rabobank Noord-Kennemerland;
7. kopie uit bestemmingsplan

Bergen, 27 oktober 2009

College van Bergen

R. Groninger,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester