

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 J. Stam

Onderwerp: Aankoop percelen Plein 7 en Plein 13a, te Bergen in het kader van het project Mooi Bergen.

**Aan de raad,**

**Beslispunt:**

- Instemmen met de aankoop van het perceel Plein 7 te Bergen, voor een bedrag van € 790.000,-- kosten koper;
- Instemmen met de aankoop van het perceel Plein 13a te Bergen, voor een bedrag van € 225.000,-- kosten koper;
- De bij dit besluit behorende begrotingswijzigingen 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 percelen Plein 7 en 13a te Bergen behoren tot het plangebied van het project Mooi Bergen. Deze percelen zijn te koop aangeboden aan de gemeente Bergen. Voor het project Mooi Bergen is nog geen sprake van een vastgestelde grondexploitatie. De aankoop van deze percelen wordt door ons beschouwd als een strategische verwerving.

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

U heeft op 27 mei 2009 de uitgangspunten vastgesteld voor de nieuwe structuurvisie. Daarbij is onder meer gesteld dat bij de planvorming wordt uitgegaan van amovering van het gehele Bakema-complex (flat en winkels) op het Plein, zodat een nieuwe stedenbouwkundige structuur voor het centrum van Bergen kan worden ontworpen. Momenteel bevinden we ons in de fase van het proces dat deze structuurvisie wordt voorbereid. Het zal nog enige maanden duren voordat u een besluit kunt nemen over de structuurvisie en de daarbij behorende stedenbouwkundige contouren en grondexploitatie.

Plein 13a

De gemeente heeft tot en met december 2009 het eerste recht van koop gekregen op een appartement in de Bakemaflat, plaatselijk bekend Plein 13a te Bergen. Deze locatie maakt

onderdeel uit van plandeel 4 van het plangebied dat behoort bij de te ontwikkelen structuurvisie voor "Mooi Bergen".

De Bakemaflat bestaat uit 7 appartementen, waarbij 1 eigenaar twee appartementen heeft samengevoegd tot 1. Er zijn dus 6 eigenaren. Als het gebouw daadwerkelijk gesloopt wordt, dan zal de gemeente of een te benaderen projectontwikkelaar alle appartementen moeten opkopen.

Onlangs is ambtelijk overleg gevoerd met de eigenaren van de appartementen in de Bakemaflat en het idee van sloop en nieuwbouw werd unaniem onderschreven als serieus te onderzoeken optie. Dit is eerder al schriftelijk aangegeven, en nu nog eens mondeling bevestigd. Twee appartementen worden verhuurd en drie eigenaren wonen ook daadwerkelijk in hun appartement. Met de eigenaren worden verschillende scenario's van ontwikkeling besproken.

De vraagprijs is € 225.000,-. Wij hebben door Ruijters Makelaardij een waardebeoordeling laten maken. Hierin is de waarde ook vastgesteld op € 225.000,-. Er is sprake van behoorlijk achterstallig onderhoud.

### Plein 7

Het pand Plein 7 maakt onderdeel uit van plandeel 3 van het project Mooi Bergen. Voor dit gedeelte zijn een parkeergarage, winkels en woningen op de verdiepingen geprojecteerd. In dit plandeel hebben we te maken met diverse winkeliers die ook eigenaar zijn. Het is voor een goede afloop van de gesprekken over de wijze van realisatie van de plannen wenselijk zo niet noodzakelijk dat de gemeente er niet vrijblijvend, dus alleen faciliterend in zit. Om goed aan de onderhandelingstafel te zitten is het noodzakelijk ook eigenaar van een pand te zijn. Het pand Plein 7 is 252 m<sup>2</sup> (met daaronder nog een kelder van 225 m<sup>2</sup>) en is daarmee op het pand van de ABN-AMRO na het grootste pand in dit plandeel. Dat gegeven in combinatie met de wetenschap dat de openbare ruimte voor plandeel 3 ook van de gemeente is, geeft de gemeente Bergen een goede positie in de gesprekken met de overige eigenaren.

Geconcludeerd kan dus worden dat het verkrijgen van het pand voor de gemeente van strategisch belang voor het project Mooi Bergen is.

Daarnaast 'versoepelt' de aankoop van Plein 7 het fusieproces van de 5 instellingen. De KCB heeft zich tot de rechtbank verzet tegen de verkoop, na de voor de NHKC gunstige uitspraak doet de KCB weer mee aan het fusieproces. Aangezien de relatie tussen de NHKC en de KCB, mede door de rechtszaak, enigszins vertroebeld is, achten wij het van belang dat het pand in eigendom overgaat naar de gemeente. Dus niet alleen vanwege het inbrengen van de opbrengst in het dekkingsplan van Nieuw-Kranenburg, maar nog meer om het fusieproces niet te frustreren. De nieuwe stichting Nieuw-Kranenburg zal per 1 januari 2010 operationeel zijn. In ieder geval wordt deze stichting dan de werkgever van de nieuwe directeur, ook het huidige personeel van Kranenburgh, KCB en Kunstuitleen zullen dan in dienst komen van de nieuwe stichting.

Wij hebben DTZ Zadelhoff Makelaars een waardebeoordeling laten maken. Hierin is de waarde vastgesteld op € 790.000,-. Aanvankelijk werd in het dekkingsplan voor Nieuw-Kranenburg rekening gehouden met een inbreng door de NHKC ad € 1.000.000. Gelet op genoemd taxatierapport heeft u in uw vergadering van 26 mei 2009 een aanvullend krediet ad € 210.000 beschikbaar gesteld als compensatie van de lagere inbreng door het NHKC.

Er zitten twee kanten aan de mogelijke aankopen door de gemeente.

- Aan de ene kant komen deze mogelijkheden eigenlijk te vroeg omdat het plan "Mooi

Bergen” nog niet is afgerond. Met de aankoop zijn dus zeker enkele jaren rentelasten gemoeid. En als de ontwikkeling helemaal niet doorgaat moeten de panden weer worden verkocht.

- Aan de andere kant bestaat de kans dat een speculant of een projectontwikkelaar de panden koopt, of dat een nieuwe eigenaar het achterstallig onderhoud wegwerkt en niet wil meewerken aan de nieuwe ontwikkeling. In beide gevallen zal aankoop in de toekomst duurder of wellicht niet meer mogelijk worden.

Hoewel het nog onzeker is of en wanneer dit het geval zal zijn, is het een fantastische kans om deze panden nu aan te kopen. Bovendien geeft de gemeente met aankoop het signaal af naar betrokkenen het project “Mooi Bergen” zeer serieus te nemen en heeft de gemeente als mede-eigenaar invloed op de keuze van een projectontwikkelaar.

#### Risico aankoop Plein 13a

Het is de inschatting van door ons benaderde deskundigen dat, mocht de ontwikkeling niet doorgaan, het appartement Plein 13a redelijk makkelijk weer verkocht kan worden en het aankoopbedrag zodoende kan worden goedge maakt. Om deze reden stellen wij u voor om het appartement aan te kopen en hiermee te voorkomen dat het in een later stadium voor een aanzienlijk hoger bedrag in de ontwikkeling moet worden betrokken.

#### Risico aankoop Plein 7

Het is de inschatting van door ons benaderde deskundigen dat, mocht de ontwikkeling niet doorgaan, het pand Plein 7 redelijk makkelijk weer kan worden doorverkocht. Immers, het aankoopbedrag van € 790.000,- gaat teruggerekend uit van een maandelijkse huurprijs van circa € 250,- per m2. Elders in het centrum van Bergen zijn en worden vastgoedtransacties gedaan die zijn gebaseerd op – in sommige gevallen aanmerkelijk – hogere huurprijzen. Die wetenschap, in combinatie met het gegeven dat het perceel Plein 7 op een absolute A-locatie in het centrum van Bergen is gelegen, sterkt ons in de gedachte dat het genoemde aankoopbedrag, indien nodig, terugverdiend kan worden.

Voor beide panden is het zaak niet eindelijk eigenaar te blijven. De verwachting is dat binnen 1 a 2 jaar helder is of en op welke termijn dit plandeel kan worden herontwikkeld. De doelstelling moet zijn maximaal 3 a 4 jaar eigenaar te zijn en de percelen dan of te verkopen op de vrije markt of in te brengen in de nieuwe ontwikkeling.

### **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?***

Wat betreft de aankoop van Plein 13a is er sprake van een grondtransactie tussen de gemeente Bergen en de verkopende partij. In het voortraject hebben we ons laten adviseren door Ruijters Makelaardij en onze planeconomisch adviseur de heer T. van der Neut.

Wat betreft de aankoop van Plein 7 is voor het opstellen van de door de NHKC gewenste akte advocaat Nabben (Pot, Jonker en Seunke advocaten) en notaris Boeser (Smith, Boeser en van Grafhorst Notarissen) te Haarlem ingeschakeld.

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

- Om te voorkomen dat er verder met de panden 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 (nieuwe) 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 Onteigeningswet.

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

Na goedkeuring door de Raad volgt het traject tot de daadwerkelijke eigendomsoverdracht bij de notaris.

**7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemeoid?**

Voor de aankoop zijn 2 investeringskredieten nodig. Voor Plein 13a een krediet van € 225.000 en voor Plein 7 € 790.000. De kosten bestaan uit 2,5 % rente over het eerste jaar en daarna 5% rente en afschrijving, zie onderstaande tabellen.

Plein 13a (Bakemaflat)				Plein 7 (NHKC gebouw)				Totaal beide aankopen			
Jaar	Afschrijving	Rente	Totaal p/jr	Jaar	Afschrijving	Rente	Totaal p/jr	Jaar	Afschrijving	Rente	Totaal p/jr
2009		5.625	5.625	2009		19.750	19.750	2009		25.375	25.375
2010	5.625	11.109	16.734	2010	19.750	39.006	58.756	2010	25.375	50.116	75.491
2011	5.625	10.828	16.453	2011	19.750	38.019	57.769	2011	25.375	48.847	74.222
2012	5.625	10.547	16.172	2012	19.750	37.031	56.781	2012	25.375	47.578	72.953
2013	5.625	10.266	15.891	2013	19.750	36.044	55.794	2013	25.375	46.309	71.684
2014	5.625	9.984	15.609	2014	19.750	35.056	54.806	2014	25.375	45.041	70.416
2015	5.625	9.703	15.328	2015	19.750	34.069	53.819	2015	25.375	43.772	69.147

Het uiterste moment waarop de bijdrage van het NHKC aan de bouw van Nieuw-Kranenburg moet zijn gerealiseerd is voor afsluiting van het investeringskrediet van Nieuw-Kranenburg. Dit is nu gepland eind 2011. Het NHKC dient het pand dus uiterlijk eind 2011 te hebben verkocht.

Opbrengsten uit verhuur van het pand Plein 13a zijn in de huidige staat niet mogelijk. In het pand Plein 7 is het KCB gevestigd totdat Nieuw-Kranenburg wordt opgeleverd.

De kosten voor beheer en onderhoud van Plein 7 worden geschat op € 7.000 per jaar (belastingen, verzekeringen, onderhoud) voor de eerste twee jaar. Indien sloop langer op zich laat wachten dan twee jaar, zal wellicht groot onderhoud nodig zijn en zal een aanvullend budget moeten worden vrijgemaakt.

De kosten voor beheer en onderhoud voor Plein 13a worden ingeschat op € 2.000 per jaar. Vanwege de slechte staat, zal een anti kraakbeweging in het pand moeten.

Als bij aanlevering van de gegevens voor de voorjaarsnota 2010 er nog geen grondexploitatie voor Mooi Bergen is vastgesteld worden deze kosten opgenomen in de voorjaarsnota 2010. Indien er tegen die tijd een grondexploitatie is vallen deze kosten in de grondexploitatie.

Wat zijn de financiële risico's?

- Een van de risico's is dat het project Mooi Bergen helemaal niet doorgaat, waardoor de gemeente de panden weer moet verkopen. Gezien de ligging in het centrum is de

verwachting dat dit geen probleem zal zijn. De inschatting is dat de investeringen dan goedge maakt kunnen worden tenzij die beslissing pas over enkele jaren genomen wordt. Dit aangezien het dan de vraag is of de verkoopprijs hoog genoeg is om ook de tot dan toe betaalde rente over die jaren te dekken.

- Een ander risico is dat de slechte staat van onderhoud ons ertoe dwingt dat er onderhoudskosten moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld aan het dak van het NHKC gebouw. Dit speelt vooral als sloop nog langer dan twee jaar op zich laat wachten.

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

Om de regie over de ontwikkeling van dit project te verkrijgen.

**Bijlagen:**

1. Begrotingswijzigingen
2. Waardeverklaring Ruijters Makelaardij inzake Plein 13a
3. Taxatierapport DTZ Zadelhoff Makelaars inzake Plein 7

Bergen, 17 november 2009.

College van Bergen

R. Groninger,  
secretaris

drs. H. Hafkamp,  
burgemeester