

Naam: K. Potze
Datum: 1 december 2020
Team/teamonderdeel: BV Financiën/Vastgoed

Collegevoorstel

Onderwerp	sloop van de panden Veldkampsweg 16 en Aadijk 28
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Hamerstuk
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Een tweetal panden, Veldkampsweg 16 en Aadijk 28, zijn leeg en ontruimd ter beschikking gekomen van de gemeente. De panden zullen worden gesloopt om een betere ontwikkeling mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Om de beheersbaarheid van de panden is het wenselijk dat ze zo snel mogelijk gesloopt worden.

Voorgesteld besluit

1. De panden Veldkampsweg 16 en Aadijk 28 niet openbaar te verkopen;
2. Over te gaan tot het laten uitvoeren van de sloop van de voornoemde panden;
3. Een bedrag van € 75.000 beschikbaar te stellen voor de sloopwerkzaamheden;
4. De bij deze sloop behorende boekwaarden van deze opstallen van € 175.000 af te boeken;
5. De totale kosten van € 250.000 ten laste van het begrotingssaldo te brengen en de raad hiertoe in de eerstvolgende tussentijdse rapportage voor te stellen om de begroting 2021 bij verzamelbesluit te wijzigen;
6. De toekomstige verkoop van deze percelen eveneens te betrekken bij toekomstige tussentijdse rapportages.

Inleiding

De gemeente heeft weer de vrije beschikking gekregen over een tweetal panden die bij derden in gebruik zijn geweest. Veldkampsweg 16 is na een gerechtelijke procedure leeg en ontruimd opgeleverd en Aadijk 28 is door de gebruiker afgelopen zomer verlaten. De lijn is dat dergelijke panden die op de lijst met niet-kernportefeuille staan openbaar verkocht kunnen worden. In de nog door de raad vast te stellen Nota Vastgoedbeleid is een heroverweging gemaakt over wat te doen met deze panden. Vanuit het oogpunt van een beter verkoopresultaat en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het wenselijker om de opstallen te slopen. Dit omdat beide panden in zeer deplorabele toestand zijn en om verkoop van de grond tegen een goede (marktconforme) prijs mogelijk te maken. De verwachting is dat deze kavels onbebouwd beter in de markt liggen en daardoor een hogere opbrengt zullen genereren.

Beoogd effect

Door het slopen van deze twee panden ontstaan er mogelijkheden voor een betere ruimtelijke ontwikkeling; ontstaat er meer ruimte om de percelen beter uit te ponden en dit resulteert bij verkoop van de onbebouwde percelen in een hogere opbrengst.

Argumenten voor

1. Het voornemen tot sloop past in de kaders van de nog door de gemeenteraad vast te stellen Nota Vastgoedbeleid.
2. Na sloop van de panden ontstaat een hogere opbrengst doordat er kavels ontstaan die vrij zijn van de deplorabele panden. De verwachting is dat de percelen in onbebouwde staat meer opbrengst zullen genereren. Voor de kavel aan de Aadijk heeft zich een gegadigde gemeld die het gehele perceel van 11.220 m² wil afnemen.
3. Door sloop wordt het risico op ongewenste ontwikkelingen geminimaliseerd. Beide panden zijn gelegen op een plek waar gemakkelijk calamiteiten kunnen ontstaan als brand en vernielingen.
4. De ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving gaat verbeterd worden. Beide panden ogen niet fraai. Handhaving van de panden is continuering van deze situatie.
5. Door sloop is er zekerheid over het amoveren van de opstallen

Kanttekeningen

1. Voor de sloop van de panden worden kosten gemaakt die niet geraamd zijn.
2. Er is geen dekking voor de sloopkosten.

Alternatieven

Niet over te gaan tot sloop en de panden in de huidige staat verkopen. Dit zal tot resultaat hebben dat er een lagere opbrengst behaald zal worden en de ruimtelijke kwaliteit waarschijnlijk niet verbetert.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de uitvoering van de sloop is een bedrag van € 62.000 exclusief BTW en exclusief 17% kosten voorbereiding- en toezicht geraamd. Omdat (het moment van) verkoop niet zeker is kunnen de sloopkosten niet rechtstreeks gedekt worden uit de (toekomstige) verkoopbaten. Dit laatste is eigenlijk alleen mogelijk indien er een grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld. Dat is niet doelmatig en brengt extra kosten met zich mee. Daarom wordt voorgesteld om de totale kosten van € 250.000 ten laste van het jaarresultaat 2021 te brengen en de raad hiertoe in de eerstvolgende tussentijdse rapportage voor te stellen om de begroting 2021 bij verzamelbesluit te wijzigen en de toekomstige verkoop van deze percelen eveneens te betrekken bij toekomstige tussentijdse rapportages. In eerste aanleg ontstaat er een verslechtering van het resultaat 2021 van € 250.000. Er is echter zicht op een spoedige verkoop, waardoor de verwachte verkoopopbrengsten in de tijd dicht bij de voorafgaande sloopkosten liggen.

Uitvoering

Voor de sloopwerkzaamheden zijn offertes aangevraagd, ontvangen en akkoord bevonden. Het betreft hier werken waarvan het drempelbedrag onder de € 100.000 ligt, daarom kan worden volstaan met een enkelvoudige onderhandse aanbesteding. Het werk zal worden uitgevoerd door Kamphuis Sloopwerken en Asbestsaneringen. Direct na het besluit kan de opdracht worden gegeven over te gaan tot het laten uitvoeren van de sloopwerkzaamheden. Het perceel aan de Veldkampsweg zal in de bouwhekken worden geplaatst om te voorkomen dat het een plek wordt waar illegale activiteiten gaan plaatsvinden, bijvoorbeeld het stallen van auto's.

Bijlagen

Int - 98934 offerte sloop Veldkampsweg 16
Int - 99417 offerte sloop Aadijk 28

Procesinformatie

Intern overleg

Dit advies is tot stand gekomen in samenspraak met het sub-teamonderdelen Opstallen en Financiën van het team Bedrijfsvoering.

Afstemming met portefeuillehouder

Er heeft afstemming plaatsgevonden via het portefeuilleoverleg met wethouder Langius.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier