

Strategische aankoop Herenstraat

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-24-411944
Datum collegevergadering: 28 januari 2025
datum raadsvergadering: 13 maart 2025
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten
Mevr. E. Koek
behandelend ambtenaar: Jacqueline van Gils
emailadres: J.vanGils@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Voor de aankoop van het onroerend goed gelegen aan de Herenstraat 124 en 126 een krediet beschikbaar te stellen van 1.400.000 euro.
 2. Voor de planontwikkeling van de herontwikkeling van de panden een voorbereidingskrediet van 100.000 euro beschikbaar te stellen.
 3. De begrotingswijziging nr R4005 vast te stellen.
 4. De geheimhouding van de koopovereenkomst en het taxatierapport op te laten heffen per datum van de juridische levering en inschrijving van de akte in het kadaster.
-

Inleiding

Voor een vitaal centrum is aantrekkelijkheid een belangrijke factor. Deze wordt mede bepaald door de uitstraling van gebouwen en openbare ruimte en aanwezigheid van winkels en voorzieningen. Daarom bevat het Uitvoeringsprogramma van de Centrumvisie Teylingen de versterking van de beeldkwaliteit en het vullen van lege (winkel)ruimtes. In 2024 zijn de panden gelegen aan de Herenstraat 124 en 126 te koop gezet. De begane grond staat deels leeg en de woningen erboven worden verhuurd. De staat van onderhoud van beide panden is matig tot redelijk. De panden bevinden zich op een beeldbepalende locatie in het winkelgebied van Voorhout. De aanpak van deze panden levert een serieuze bijdrage aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum. Er is geen zicht op een ontwikkelaar die bereid is de panden te kopen met het oog op herontwikkeling. Een aantal naastgelegen panden zijn in eigendom van ontwikkelaars. De gemeente voert, in lijn met het Uitvoeringsprogramma, gesprekken met deze partijen. Om een impuls te geven aan een versnelde herontwikkeling van dit beeldbepalende deel van het winkelgebied in Voorhout en daarmee aan de vitaliteit van het centrum is de gemeente in gesprek getreden met de makelaar en eigenaar van de 2 te koop staande panden. Het resultaat van deze onderhandeling is beschreven in een koopovereenkomst d.d. 5 december 2024.

De gemeente heeft een situationeel grondbeleid. Dat houdt in dat per opgave en per project een afweging kan worden gemaakt welke vorm van grondbeleid het meest effectief is voor het bereiken van een of meerdere maatschappelijke doel(en).

Conform de gemaakte afspraak zijn de panden getaxeerd door een onafhankelijke professionele taxateur. De overeengekomen prijs past bij de getaxeerde waarde. In de koopovereenkomst is een voorbehoud voor ondertekening opgenomen dat de raad moet instemmen met de financiering van de aankoop. Indien de raad geen krediet beschikbaar stelt, worden de panden niet aangekocht.

Bestaand kader en context

- Op grond van artikel 189 Gemeentewet besluit de raad over het beschikbaar stellen van budget.
- Op grond van artikel 192 lid 1 Gemeentewet besluit de raad tot wijziging van de begroting (kan tot uiterlijk het eind van het desbetreffende begrotingsjaar).
- Nota Grondbeleid Teylingen 2022-20246
- Centrumvisie Teylingen (raadsbesluit 17 december 2020)
- Uitvoeringsprogramma Centrumvisie (raadsbesluit 11 maart 2021)

Beoogd effect

Met het eigendom van de panden aan de Herenstraat 124-126 kan de gemeente een impuls geven aan de ambities van de Centrumvisie Teylingen.

Argumenten

1.1 De strategische aankoop past in het situationele grondbeleid:

In de Nota Grondbeleid Teylingen 2022-2026 is een beleidskeuze gemaakt voor situationeel grondbeleid. Per opgave en per project wordt op basis van de in het grondbeleid beschreven afwegingscriteria de afweging gemaakt welke vorm van grondbeleid het meest effectief is voor het bereiken van het concrete maatschappelijke doel. De algemene criteria zijn de financiële draagkracht en de professionaliteit van de (ambtelijke) organisatie.

Afweging voor de panden aan de Herenstraat:

- maatschappelijk doel: de aankoop kan een impuls geven aan het (versneld) realiseren van het toekomstbesteding maken (vitaal, aantrekkelijk en klimaat adaptief) van het centrum
- private partijen: de markt heeft de ontwikkeling tot op heden nog niet tot stand kunnen brengen
- financiële draagkracht: de kosten van de aankoop zijn beperkt (de huuropbrengsten dekken de exploitatielasten de komende jaren)
- professionaliteit van de ambtelijke organisatie: de ambtelijke organisatie is ervaren in (centrum)ontwikkeling in samenwerking met private partijen

1.2 Directe invloed op de invulling van de locatie

Met deze strategische aankoop kan de gemeente samen met de andere eigenaren een kwalitatief plan ontwikkelen voor de invulling van de locatie. In lijn met de Centrumvisie kan gedacht worden aan een maatschappelijke voorziening op de begane grond met woningen erboven. Dit zorgt voor een aantrekkende werking van bezoekers wat een positieve bijdrage levert aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum. Het toevoegen van woningen draagt bij aan de woningopgave.

1.3 Stimuleren ontwikkeling centrumgebied

Met het eigendom van de panden kan de gemeente de ontwikkeling van het centrum stimuleren. Door initiatief te nemen in de aanpak van de panden en de samenwerking met de eigenaren van de naastgelegen panden op te zoeken vergroot de kans op een versnelde verbetering van de uitstraling van een beeldbepalende plek in het winkelgebied. En dat kan weer een positief effect hebben op de aanpak van andere delen van het centrum door derden.

1.4 De aankoopprijs is marktconform

De overeengekomen aankoopprijs past bij de getaxeerde waarde.

1.5 Huuropbrengsten dekken exploitatielasten

De panden zijn grotendeels verhuurd en de huurcontracten worden voortgezet. De huurinkomsten zijn voldoende om voor de komende jaren de exploitatiekosten dekkend te houden.

1.6 Herontwikkeling panden

Voor de kwaliteitsimpuls voor het centrum is herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van de panden gewenst. Bedacht moet worden hoe de locatie ingevuld moet worden (programma), welke (stedenbouwkundige) randvoorwaarden er gelden en hoe de ontwikkeling gaat plaatsvinden. Als daarvoor draagvlak is bij de raad start de planontwikkeling: maken van een concreet plan, vergunningsaanvragen, etc. Voor de herontwikkeling is capaciteit van de ambtelijke organisatie nodig en moeten onderzoeken gedaan worden.

2. Geheimhouding waarborgt belangen

Het opleggen van geheimhouding op de afspraken is nodig omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De informatie uit de afspraken kan voor de gemeente tot financieel nadeel leiden. Met name de onderhandelingspositie tegenover partijen kan worden aangetast en verzwakt. Openbaarmaking wordt geacht de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer te kunnen schaden, dat de economische en financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.

3. Gemeenteraad is bevoegd geld beschikbaar te stellen voor de aankoop

Kanttekeningen

1.1 Er is nog geen concreet plan

Op dit moment is er nog geen concreet plan. De ruimtelijke invulling van de locatie is onder andere afhankelijk van de gewenste programmering, stedenbouwkundige (on)mogelijkheden, samenwerking met andere pandeigenaren en financiën. Ook bestaat er een kans dat het niet lukt om tot een concreet en haalbaar plan te komen. In dat geval zullen de gebouwen moeten worden onderhouden, zodat de exploitatie kan worden voortgezet totdat er op een later moment een ontwikkeling kan plaatsvinden.

1.2 De panden zijn (deels) verhuurd

Het onderhandelingsresultaat is dat de panden gekocht worden in verhuurde staat. Met de aankoop verandert er niets in de lopende huurovereenkomsten: op grond van art. 7:226 BW breekt koop geen huur en de rechten en verplichtingen van de verhuurder gaan over op de gemeente. In de panden zitten verschillende huurders met verschillende huurovereenkomsten en waarop verschillende huurregimes van toepassing zijn. De huurder van een woonruimte geniet voor onbepaalde tijd van verregaande huurbescherming. De opzeggingsgronden voor woonruimte is limitatief opgesomd in de wet (7:274 BW). De gemeente kan een beroep doen op de opzeggingsgrond van bijv. dringend eigen gebruik. Daarvoor is een gerechtelijke procedure nodig. Ditzelfde geldt voor huurders van de bedrijfsruimte (7:290 BW). Ook voor hen geldt verregaande huurbescherming.

Voor de gewenste ontwikkeling moeten we met de huurders overeenstemming bereiken over toekomstig gebruik. Indien het niet lukt om tot passende afspraken te komen is, zoals hierboven omschreven, een gerechtelijke procedure noodzakelijk om de huurovereenkomsten te beëindigen t.b.v. de ontwikkeling. Dit brengt kosten met zich mee en kan tot vertraging leiden.

1.3 Exploitatie kan negatief worden

Het uitgangspunt is dat de huurinkomsten de exploitatielasten dekken. Als de huurinkomsten niet worden gerealiseerd en/of de exploitatielasten hoger uitvallen, is het risico op een negatieve exploitatie aanwezig tot maximaal 40.000 euro per jaar. We schatten dit risico in als klein. Er is nu rekening gehouden met een exploitatie van vijf jaar, met de verwachting dat binnen die termijn wordt gestart met de herontwikkeling.

Financiële consequenties

De aanschaf van de panden (1.400.000 euro) betreffen strategische aankopen en worden geactiveerd en afgeschreven. De aankoopwaarde van de panden en kosten voor planontwikkeling (100.000 euro) worden afgeschreven in 40 jaar. De kapitaalslasten en

de beheerskosten van het pand worden gedekt door de huurinkomsten. De strategische aankoop heeft geen impact op de algemene reserve.

De planontwikkelingskosten zijn nodig om een Nota van Uitgangspunten op te stellen voor de ontwikkeling van de panden, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden en gewenste programmering zijn beschreven. Ook wordt onderzocht hoe de ontwikkeling gaat plaatsvinden. De Nota van Uitgangspunten zal aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Voor het vervolgtraject zal opnieuw een budgetaanvraag gedaan worden voor de verdere planontwikkeling. Wellicht kunnen deze uitgaven verhaald worden (bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst).

Juridisch kader

Op grond van artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet besluit het college over de aankoop van de panden.

Op grond van artikel 189 Gemeentewet besluit de raad over het beschikbaar stellen van budget.

Op grond van artikel 192 lid 1 Gemeentewet besluit de raad tot wijziging van de begroting (kan tot uiterlijk het eind van het desbetreffende begrotingsjaar).

Op grond van art. 7:226 BW breekt koop een huur

Verskillende huurregimes (onder andere 7:290 BW, 7:230a BW, huur woonruimte 7:232 BW ev. etc.

Nota Grondbeleid Teylingen 2022-20246

Centrumvisie Teylingen (raadsbesluit 17 december 2020)

Uitvoeringsprogramma Centrumvisie (raadsbesluit 11 maart 2021)

Aanpak, uitvoering en participatie

De gemeente neemt het gebouw in beheer na de juridische levering.

Er wordt contact opgenomen met de huurders om hen te informeren over de aankoop en de toekomstplannen. De bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd.

Tevens start het proces om te komen tot een concreet en haalbaar plan. De eerste stap daarin is komen tot gedragen Nota van Uitgangspunten waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden en gewenste programmering zijn beschreven. Daarin heeft de gemeente de regie en werkt de gemeente samen met de naastgelegen pandeigenaren. De stedenbouwkundige randvoorwaarden komen tot stand in participatie met belanghebbenden en geïnteresseerden. De nota van uitgangspunten wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Naar verwachting duurt dit ca. 1,5 jaar. Na vaststelling worden concrete plannen gemaakt, eventuele planologische procedures doorlopen en vergunningen aangevraagd. Het streven is binnen 5 jaar te starten met de bouw.

Duurzaamheid

Voor een toekomstbestendig centrum is het essentieel de aantrekkelijkheid van dit deel van het winkelgebied te verbeteren.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel ligt enkel voor in de gemeenteraad van Teylingen.

Urgentie

De panden staan nu te koop.

Voor de aantrekkelijkheid van het centrum is het wenselijk zo snel mogelijk een impuls te geven aan de herontwikkeling van dit deel van het centrum. Ook het toevoegen van woningen is gewenst.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Koopovereenkomst Herenstraat 124-126
2. Taxatierapport Herenstraat 124-126
3. Begrotingswijziging R4005

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 28 januari 2025 met als onderwerp Strategische aankoop Herenstraat 124-126

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

Op grond van artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet, op grond van artikel 189 Gemeentewet, op grond van artikel 192 lid 1 Gemeentewet, op grond van de Nota Grondbeleid Teylingen 2022-20246, de Centrumvisie Teylingen en het Uitvoeringsprogramma Centrumvisie,

Besluit:

1. Voor de aankoop van het onroerend goed gelegen aan de Herenstraat 124 en 126 een krediet beschikbaar te stellen van 1.400.000 euro.
2. Voor de planontwikkeling van de herontwikkeling van de panden een voorbereidingskrediet van 100.000 euro beschikbaar te stellen.
3. De begrotingswijziging nr R4005 vast te stellen.
4. De geheimhouding van de koopovereenkomst en het taxatierapport op te laten heffen per datum van de juridische levering en inschrijving van de akte in het kadaster.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 13 maart 2025,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 18-03-2025

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 18-03-2025

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter