Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000040162
Datum:	6 april 2022
Opsteller:	Anthon Koopmans
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Kredietaanvraag bouwrijp maken locatie Handelsweg 1

Het college van B&W besluit:

1. De gemeenteraad voor te stellen voor de aan het bouwrijp maken van de locatie Handelsweg 1 verbonden kosten een krediet beschikbaar te stellen van € 120.000,-, excl. btw, en dit te dekken uit de te realiseren verkoopopbrengst.
2. De heer A. Koopmans van het Domein Stad & omgeving/team Ruimtelijk projectenbureau als krediethouder aan te wijzen.

Inleiding

Aanleiding

Op de locatie Handelsweg 1 is een ontwikkeling voorzien van maximaal 10 sociale huurwoningen. De grond is in bezit van de gemeente. Uw college heeft op 21/04/2020 besloten akkoord te gaan met de verkoop van dit perceel aan UWOON. UWOON heeft het voornemen op dit perceel sociale woningbouw te realiseren, met een voorrangspositie voor jongeren met autisme vertegenwoordigd door de stichting Nobass. Met UWOON zijn hierover nadere afspraken gemaakt die ook zijn vastgelegd in een koopovereenkomst. De stichting NoBass (vertegenwoordigd door ouders van jong volwassenen met een autisme) heeft enkele jaren geleden de gemeente gevraagd om woningen, in eerste instantie specifiek bedoeld voor deze doelgroep, te realiseren. De locatie aan de Handelsweg 1 is hiertoe aangewezen. Met Uwoon is afgesproken dat de gemeente de grond bouwrijp levert en dat UWOON zorgdraagt voor de verdere planontwikkeling.

De eigendomsoverdracht vindt plaats zodra er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. Op dat moment zal UWOON ook de koopsom aan de gemeente betalen. Gelet op de gemaakte afspraken over de levering van de grond is vooruitlopend hierop een krediet nodig voor het slopen van het op het perceel staande pand en het bouwrijp maken van het terrein. Het huidige gebouw is in zeer slechte staat, is niet meer in gebruik en mede door de aanwezige asbest in het pand vormt dit nu een risico. Zo kunnen leegstaande panden uitnodigend zijn voor vandalisme met alle gevolgen van dien. Kortom, het is zaak de opstal op korte termijn te slopen.

Kader

Beheer en exploitatie gemeentelijk vastgoed.

Alternatieven

Zonder recht te doen aan de met UWOON gemaakte en vastgelegde afspraken is er geen ander redelijk/reëel alternatief denkbaar.

Beoogd effect

Het beschikbaar krijgen van een krediet voor de sloop van de op het perceel Handelsweg 1 staande opstallen en het bouwrijp maken van deze locatie.

Argumenten

1.1 Het huidige gebouw is in zeer slechte staat, is niet meer in gebruik en mede door de aanwezige asbest in het pand vormt dit nu een risico. Zo kunnen leegstaande panden uitnodigend zijn voor vandalisme met alle gevolgen van dien.

1.2 Met UWOON is overeengekomen dat de locatie Handelsweg 1 in bouwrijpe staat zal worden opgeleverd.

1.3/2.1 Voor de aan het bouwrijp maken verbonden kosten wordt u verwezen naar het onderdeel 'Financiën'.

Omgevingswet

Het op basis van dit voorstel door uw college te nemen besluit heeft geen gevolgen v.w.b. de omgevingswet.

Financiën

Met UWOON is afgesproken dat de grond bouwrijp zal worden opgeleverd. De hieraan verbonden kosten worden geraamd op een bedrag van € 120.000,-, excl. btw, en kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- sloop gebouw	€ 75.000,- (1)
- bouwrijp maken	€ 25.000,-
- bijkomende kosten	€ 20.000,- (2) +
Totaal	**€ 120.000,-**

1. Dit bedrag is voldoende voor de sloop/sanering en overige kosten voor vergunningen, rapporten en nutsafsluiting. Uitgangspunt is dat er geen bodemsanering hoeft plaats te vinden.
2. Het pand staat strak op of zit vast aan meerdere garageboxen van de achter- en zijburen. Hierdoor kunnen, bij het verwijderen van het pand Handelsweg 1, reparaties van dakbedekking of bouwkundige werkzaamheden aan muren en daken moeten worden uitgevoerd aan de eigendommen van derden.

De grondopbrengst voor de gemeente bedraagt € 200.000,-. Wij adviseren u de gemeenteraad voor te stellen voor de aan het bouwrijp maken van de locatie Handelsweg 1 verbonden kosten een krediet beschikbaar te stellen van € 120.000,-, excl. btw, en dit te dekken uit de te realiseren verkoopopbrengst. Het hierop betrekking hebbende raadsbesluit maakt als bijlage 1 deel uit van dit voorstel.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat het pand Handelsweg 1 op dit moment een boekwaarde heeft van € 80.327,-. Samen met het hiervoor genoemde benodigde krediet wordt daarmee v.w.b. de locatie Handelsweg voor € 200.327,- aan kosten gemaakt. De verkoopopbrengst van € 200.000,- dekt deze kosten (nagenoeg) volledig af.

Duurzaamheid

De sloop- en bouwrijpmaakwerkzaamheden zullen zo duurzaam mogelijk uitgevoerd worden,

Communicatie

UWOON is al begonnen met het maken van plannen voor de nieuwe situatie. Hierover zijn de afgelopen periode twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de omgeving. Specifiek over de sloop van het pand en het bouwrijp maken is dat nog niet gebeurd. Zodra duidelijk is wanneer de werkzaamheden aanvangen en welke impact dit gaat hebben op de omgeving zal de buurt hierover geïnformeerd worden. Sowieso zal met de direct betrokkenen (eigenaren van de garages die strak tegen het gebouw aan staan en direct omwonenden) contact worden opgenomen.

Uitvoering

Na het beschikbaar stellen van het benodigde krediet zal in overleg met de betrokken projectleider civiel techniek en de gebouwenbeheerder van Meerinzicht uitvoering worden gegeven aan de in dit voorstel omschreven werkzaamheden.

Bijlagen

1. Raadsbesluit.