Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Raadsvoorstel Aankoop Amsterdamstraat 3 2023-104186
Auteur	Margret van den Berg +31793468576 N.M.van.den.Berg@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Quentin A. (Angelique)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Mertens

Uiterste behandeldatum (+ reden)	27 november 2023. Een van de verkoopvoorwaarden is dat het bedrijfsverzamelgebouw Amsterdamstraat 3 in 2023 juridisch wordt overgedragen aan de gemeente Zoetermeer.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	2 juli 2021 Initiatiefvoorstel stedenbouwkundige buurtvisie 21 september 2020 Raadsbesluit Visie Binnenstad 2040 31 januari 2022 Raadsbesluit Beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022 en 2023 27 juni 2022 Raadsbesluit Startnotitie stedenbouwkundige buurtvisie Zuidflank Nederlandlaan 5 juli 2022 Collegebesluit Projectopdracht Deelgebied Zuidflank Nederlandlaan 26 juni 2023 Raadsbesluit beschikbaar stellen budget uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2024-2030 26 juni 2023 Raadsbesluit Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan
Samenvatting	Op 10 oktober 2023 hebben de gemeente en de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw Amsterdamstraat 3 voorwaardelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van het gebouw aan de gemeente. Doel van de aankoop is het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling van het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan (deelgebied 5A) van het programma Binnenstad. Het college heeft de bevoegdheid om vastgoed te verwerven. Het project deelgebied Zuidflank bevindt zich in de haalbaarheidsfase en een financieel kader is daarvoor nog niet door de raad vastgesteld. De aankoop kwalificeert daarom als een strategische verwerving en is in lijn met het gemeentelijk Grondbeleid. De besluitvorming ten aanzien van het voor de aankoop benodigde budget is voorbehouden aan de gemeenteraad (budgetrecht). De koop is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming van het college en van de raad ten aanzien van het beschikbaar stellen van de met de aankoop gemoeide financiële middelen.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Aankoop Amsterdamstraat 3
2023-104186

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023

besluit

1. Een investeringskrediet ter grootte van € 770.000,- (koopsom en verwervingskosten) beschikbaar te stellen voor het verwerven van het bedrijfsverzamelgebouw, gelegen aan de Amsterdamstraat 3 te Zoetermeer;
2. Vanaf 2024 een structureel budget beschikbaar te stellen op programma 7 Inrichting van de stad voor de exploitatiekosten van het bedrijfsverzamelgebouw van € 76.000 en deze kosten te dekken uit inkomsten van verhuur;
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 27 november 2023

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 10 oktober 2023 hebben de gemeente en de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw Amsterdamstraat 3 voorwaardelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van het gebouw aan de gemeente. Doel van de aankoop is het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling van het deelgebied Zuidflank Nederlandlaan (deelgebied 5A) van het programma Binnenstad.

Het college heeft de bevoegdheid om vastgoed te verwerven. Het project deelgebied Zuidflank bevindt zich in de haalbaarheidsfase en een financieel kader is daarvoor nog niet door de raad vastgesteld. De aankoop kwalificeert daarom als een strategische verwerving en is in lijn met het gemeentelijk Grondbeleid. De besluitvorming ten aanzien van het voor de aankoop benodigde budget is voorbehouden aan de gemeenteraad (budgetrecht).

De koop is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming van het college en van de raad ten aanzien van het beschikbaar stellen van de met de aankoop gemoeide financiële middelen.

Amsterdamstraat 3
Het pand aan de Amsterdamstraat 3 staat ongeveer een jaar te koop en wordt aangeboden als beleggingsobject (zie afbeelding 1). De gemeente is eigenaar van de grond. Het pand Amsterdamstraat 3 is met een recht van opstal in eigendom bij de huidige eigenaar. In het pand Amsterdamstraat 3 zijn verschillende bedrijven op het gebied van verzorging en welness gevestigd, zoals nagelstudio, kapper, massagesalon etc. Deze profileren zich gezamenlijk als ‘Beautyhart’. De eigenaar heeft de verschillende ruimtes verhuurd aan deze bedrijven.



Afbeelding 1. Bedrijfsverzamelgebouw Amsterdamstraat 3

Amsterdamstraat 3 maakt onderdeel uit van de toekomstige ontwikkeling van blok 3 zoals staat vermeld in de deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan (zie afbeelding 2). Momenteel bestaat blok drie uit de huidige parkeergarage P5, Amsterdamstraat 3 (Beautyhart) en Amsterdamstraat 1 (Sportschool Rhythmsports).



Afbeelding 2: Ontwikkelblokken deelgebied zuidflank Nederlandlaan

Stand van zaken deelgebied Zuidflank Nederlandlaan
Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Binnenstad 2040 vastgesteld. Deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan is aangewezen als één van de gebieden waar een wijziging van gebruik en nieuwe bebouwingsmogelijkheden wordt voorgestaan. In de Uitvoeringsstrategie programma Binnenstad 2022/2023 is deelgebied 5A aangemerkt als prioritair deelgebied. Op 30 januari 2022 heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de herontwikkeling van dit deelgebied te onderzoeken. In 2022 is met de buurt een buurtvisie opgesteld en in 2023 heeft de raad ingestemd met de Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan.

Beoogd effect
Het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling met voorzieningen in de plint in deelgebied Zuidflank Nederlandlaan volgens de eerder vastgestelde Visie Binnenstad en de Deelgbiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

De raad voor te stellen:
1. Een investeringskrediet ter grootte van € 770.000,- (koopsom en verwervingskosten) beschikbaar te stellen voor het verwerven van het bedrijfsverzamelgebouw, gelegen aan de Amsterdamstraat 3 te Zoetermeer;
2. Vanaf 2024 een structureel budget beschikbaar te stellen op programma 7 Inrichting van de stad voor de exploitatiekosten van het bedrijfsverzamelgebouw van € 76.000 en deze kosten te dekken uit inkomsten van verhuur;
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
1.1 Het pand maakt onderdeel uit van het deelgebied 5A van het programma Binnenstad.
Het pand Amsterdamstraat 3 (Beautyhart) is gelegen in het deelgebied 5A Zuidflank Nederlandlaan van het programma Binnenstad. In de Visie Binnenstad en de Deelgebiedsvisie Zuidflank Nederlandlaan is op de locatie van dit pand (zie blok 3 in afbeelding 2 een woningbouwontwikkeling, watersingel en verkeersontsluiting voorzien. De aankoop van dit pand kan bijdragen aan een snellere doorlooptijd van de herontwikkeling en meer regie op de programmering en kwaliteit.

1.2. Het pand staat ongeveer een jaar te koop en kan op minnelijke basis worden aangekocht.
Door de aankoop wordt het risico van eventuele speculatie voorkomen. Door speculatie in het gebied kan de financieel economische haalbaarheid, en daarmee de realisering van de in de visie Binnenstad opgenomen ruimtelijke opgave, in het gedrang komen. In deze fase zijn de verwervingskosten lager dan bij een eventuele gedwongen aankoop (op basis van onteigening).

1.3. De overeengekomen koopsom wordt ondersteund door de uitgevoerde taxatie.
Het pand is getaxeerd en op basis daarvan blijkt dat de koopsom wordt ondersteund door de uitgevoerde taxatie per 29 augustus 2023.

1.4. De gemeenteraad heeft budgetrecht

Voor het deelgebied 5a is nog geen financieel kader door de gemeenteraad vastgesteld, waardoor er geen budgettaire ruimte is voor het doen van aankopen. De raad moet daarom worden gevraagd om vooruitlopend op besluitvorming over het deelgebied budget beschikbaar te stellen.

1.5. De aankoop is voor de gemeentebegroting budgettair neutraal.
Tegenover betaling van de koopsom staat de (getaxeerde) waarde van het pand. Een aankoop tegen getaxeerde waarde is voor dat deel van de aankoopsom voor de begroting neutraal. De veronderstelling is dat, wanneer de plannen niet doorgaan, de gemeente het vastgoed onder de huidige bestemming weer kan verkopen tegen (ongeveer) dezelfde prijs. Wanneer het pand onderdeel wordt van een herontwikkeling geldt de op dat moment geldende boekwaarde als inbrengwaarde voor een te openen grondexploitatie of projectbegroting.

2.1. Een begrotingswijziging is noodzakelijk om de aankoop administratief te verwerken in de Programmabegroting.

Kanttekeningen
1.1. Met de aankoop van Amsterdamstraat 3 loopt de gemeente financieel risico
Het pand wordt in verhuurde staat aangekocht. De huuropbrengsten dekken de exploitatielasten. Een risico is dat huurcontracten van ruimten in het gebouw worden opgezegd en deze niet meer kunnen worden verhuurd. De gemeente kan in dat geval besluiten de ruimten in afwachting van herontwikkeling tijdelijk aan te wenden voor andere doeleinden die bijdragen aan de doelstellingen van het programma Binnenstad.

Financiën
Voor het verwerven van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Amsterdamstraat 3 wordt een krediet beschikbaar gesteld van € 770.000,- (koopsom en verwervingskosten). Het gebouw wordt niet afgeschreven omdat bij toekomstige ontwikkeling het gebouw gesloopt zal worden. Het gebouw wordt geactiveerd als materiële vaste activa voor de verkrijgingswaarde van € 770.000,-.
Wanneer de ontwikkelplannen niet doorgaan, zal de gemeente het gebouw onder de huidige bestemming weer verkopen.

De exploitatiekosten die zijn gemoeid met het tijdelijk beheer van het bedrijfsverzamelgebouw bedragen structureel op jaarbasis € 76.000,- vanaf het jaar 2024 en worden gedekt uit de inkomsten van verhuur.

Controleprotocol
Niet van toepassing

Participatie en Communicatie
De communicatie over de aankoop verloopt via de verkoopmakelaar van de eigenaar.
De huidige huurders worden door de eigenaar/beheerder geïnformeerd over de eigendomsoverdracht.

Duurzaamheid
Het pand wordt in de huidige staat aangekocht.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het pand wordt in de huidige staat aangekocht.

Rapportage en evaluatie
Na de aankoop van de Amsterdamstraat 3 wordt dit pand betrokken bij het project Zuidflank Nederlandlaan. Het project deelgebied Zuidflank Nederlandlaan wordt in de Rapportage Ruimtelijk Fysiek toegelicht.

Planning

Datum	Activiteit
november/december 2023	Raadsbesluit Budget aankoop Amsterdamstraat 3
31 december 2023	Uiterlijke datum notarieel transport