

Onderwerp : Ontwikkeling Tempelstraat 1 te Groessen en Loostraat 35 te Loo

Zaak- & documentnr. : Z/18/041519

Opsteller : Joyce Lammers

Portefeuillehouder : T.J. Spaargaren

Team : Realisatie & Beheer

Telefoonnr. 3130

Samenvatting

De gemeentelijke gebouwen Tempelstraat 1 Groessen (voormalig artsenpraktijk) en Loostraat 35 Loo (voormalig kleutergebouw) zijn niet meer nodig voor beleidsuitvoering en staan inmiddels al geruime tijd leeg. Conform de maatregelen uit de Nota Maatschappelijk Vastgoed kunnen beide panden worden gesloopt ten behoeve van gewenste ontwikkelingen. Hiervoor is een budget nodig van € 192.000,- (incl. BTW).

Beslispunten

1. Een budget van € 192.000,- beschikbaar te stellen voor de sloop van twee gemeentelijke gebouwen ten laste van de algemene reserve;
2. De boekwaarden af te boeken zijnde € 25.600 voor Tempelstraat 1 en € 35.900 voor Loostraat 35 per 31-12-2018.

Aanleiding

Beide gemeentelijke panden zijn zeer verouderd en niet meer nodig voor maatschappelijke beleidsuitvoering. Met de Nota maatschappelijk vastgoed gemeente Duiven 2016 (vastgesteld 5 april 2016, 15DV02910 / 15int02343 / 16 BW0121) is besloten dat accommodaties die geen beleidsdoel dienen kunnen worden afgestoten door middel van sloop of verkoop.

Tempelstraat 1

Voor Tempelstraat 1 is de maatregel uit de Nota Maatschappelijk Vastgoed: verkoop of sloop na opzegging van de huurovereenkomst door de zittende huurder. Eind 2017 is de huurovereenkomst door de huurder opgezegd en sindsdien staat het pand leeg. Het college heeft ingestemd met het voorstel om het pand nog 1 jaar aan te houden om tot een mogelijk nieuwe huurovereenkomst te komen (17BW0418 / 17DV03165). Hierop is geen positief resultaat geboekt.

Loostraat 35

Voor Loostraat 35 is de maatregel uit de Nota Maatschappelijk Vastgoed: slopen. Vanwege de belangstelling van een lokale ondernemer heeft uw college besloten om toch een traject op te starten wat zou kunnen leiden tot verkoop van dit gebouw (17DV00688 / 16BW0516). Dit traject is begin 2018 beëindigd zonder verkoopresultaat, omdat het laatste bod van de potentiële koper ver onder de taxatieprijs lag.

Voor beide panden is 2 jaar na de vaststelling van de Nota Maatschappelijk Vastgoed opnieuw de conclusie dat de accommodaties verouderd zijn en niet nodig zijn voor beleidsuitvoering. De panden in stand houden betekent óf voortgaande leegstand wat kosten meebrengt en veelvuldig tot discussie leidt, óf verhuur tegen afwijkende voorwaarden wat het GTS-beleid en de reeds geboekte voorwaarden daarbinnen ondermijnt.

Bij het vaststellen van de Vastgoednota zijn niet de financiële gevolgen van de uitvoering van de nota in beeld gebracht. Voor het slopen van beide accommodaties is budget nodig. Voor

Tempelstraat 1 is de sloopraming € 102.000,- en voor Loostraat 35 is de sloopraming €90.000,- (bedragen zijn inclusief BTW en gericht op uitvoering in 2019). In beide gevallen betreft het een accommodatie die verbonden is met een andere accommodatie (respectievelijk het bestuursgebouw van SCO R'IJssel en de gymzaal van de Bernadetteschool). Hierdoor vallen de kosten relatief hoog uit. Naast de fysieke sloopwerkzaamheden is er namelijk sprake van afkoppeling van bouwkundige en technische installaties en moeten de buitengevels van de aangrenzende panden worden hersteld.

Planning

Er is geen finale datum voor het nemen van het raadsbesluit. Echter, hoe langer het vastgoed in stand blijft hoe groter het risico op vandalisme etc.

Beoogd effect

Het slopen van de beide accommodaties betekent een afname van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (2 accommodaties, circa 250m²). Hiermee worden kosten voor onderhoud en instandhouding van beide panden bespaard (€15.361,- per jaar). De huidige leegstand van beide panden leidt tot discussie en mogelijk tot verloedering of vernieling. De dorpsraad van Loo ziet de locatie Loostraat 35 als een potentiële woningbouwlocatie. De mogelijkheden hiervoor zijn afhankelijk van de behoefte en in combinatie met andere potentiële locaties.

De dorpsraad van Groessen ziet graag een vergroening van de dorpskern met enkele uitlopers het dorp uit. De locatie van Tempelstraat 1 is hierbij te zien als uitloper van de Koepelwei.

Argumenten

1.1 Onttrekken van deze accommodaties betreft uitvoering van de Nota maatschappelijk vastgoed

Gebleken is dat de beide accommodaties niet nodig zijn voor uitvoering van maatschappelijk beleid. De alternatieve trajecten (verhuurtraject Tempelstraat 1 en het verkooptraject Loostraat 35) hebben niet tot het gewenste resultaat geleid en staan andere gewenste ontwikkelingen in de weg.

1.2 Instant houden van incourant, leegstaand vastgoed leidt tot discussie en verloedering

Het op de markt houden van overtollig vastgoed lost de leegstand niet op. Burgers kunnen dit ervaren als onprettig en verloedering. Daarnaast geeft het ruimte om de huurprijzen ter discussie te stellen en de roep om maatwerk binnen het GTS beleid, wat de reeds geboekte resultaten ondermijnt of tot concurrentie met marktpartijen leidt.

1.3 Instant houden van deze accommodaties vraagt om investering

De jaarlijkse kosten voor beide panden zijn €15.361,-. Daarnaast vraagt instant houding van de panden om een investering ten behoeve van het afkoppelen van de installaties (op verzoek van de gebruikers van de aangrenzende panden). Verder zal elke eventuele nieuwe verhuur eveneens een investering vragen.

1.4 Sloop geeft ruimte voor andere ontwikkelingen

Beide dorpsraden hebben alternatieven aangeven voor andere invulling op de plek van de accommodatie. In Loo gaat het om een woningbouwlocatie en in Groessen om verlenging van de groenzone.

Kantttekeningen

1.1 De kosten van sloop en herstel zijn relatief hoog

Voor beide panden geldt dat de bouwkundige en technische installaties, alsmede het gebouw zelf, verbonden zijn met het naastgelegen pand. Dit betekent aanpassing van de installaties en herstel van de buitenmuur van het deel dat blijft staan.

De totale kosten zijn inclusief BTW, voorbereidingskosten, legeskosten

Omgevingsvergunning en een post onvoorzien.

1.2 Sloop wekt mogelijk weerstand op

Gezien de relatief hoge sloopkosten zullen er mogelijk sentimenten zijn voor het behoud van de panden. Hierbij zal gewezen worden op (commerciële) partijen (bv ZZP-ers) die ruimte zoeken voor hun activiteiten. Dergelijke invulling gaat ten koste van GTS-beleid.

3.1 De boekwaarde zal moeten worden afgeboekt

De boekwaarde voor de Tempelstraat 1 betreft €25.600,- op 31-12-2018. Loostraat 35 heeft geen afzonderlijke boekwaarde, deze staat bijgeschreven op de Loostraat 37. Naar evenredigheid van de oppervlakte betreft het aandeel voor Loostraat 35 € 35.900,- op 31-12-2018.

Financiële paragraaf

De sloopraming voor beide panden betreft in totaal €192.000,- (incl. BTW). Daarnaast boekwaarde afboeken, voor Tempelstraat 1 € 25.600,- en voor Loostraat 35 € 35.900,-.

Deze kosten ten laste laten komen van de algemene reserve.

Communicatie

Gezien de mogelijke negatieve sentimenten wellicht aandacht geven in de Duiven Post met nadruk op de ontwikkelingen die de sloop mogelijk maakt.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen

201380890 – Raadsbesluit Ontwikkeling Tempelstraat 1 te Groessen en Loostraat 35 te Loo

Duiven, 6 november.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J. (Chris) Papjes
seccretaris

drs. HB.I. (Rik) de Lange
burgemeester