



De leden van de Gemeenteraad  
Postbus 1  
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Verzenddatum 5 september 2018  
Ons kenmerk U18.08866  
Uw brief van

**Afdeling**  
**Ruimtelijke Ontwikkeling**

Postbus 1  
2650 AA Berkel en Rodenrijs

**Nadere informatie**  
Wouter van Leeuwen

**Telefoon**  
14 010

**E-mail**  
info@lansingerland.nl

**Fax**  
(010) 800 40 01

Onderwerp **Ontwikkeling De Snip**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad een besluit genomen wat toe ziet op de overdracht van 't Web aan Bibliotheek Oostland. Daarbij is de opdracht aan het college gegeven om te komen met een toekomstplan voor De Snip (Amendement A2017-10). Met deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen rond de Snip.

#### **Voorwaarden in het Amendement**

In het Amendement waren de volgende voorwaarden opgenomen:

- een voldragen & levensvatbaar plan;
- de toekomstige partner(s) dragen bij aan een bruisende, bindende, boeiende dorpskern van Bleiswijk;
- deze partner(s) dragen bij aan een zo rendabel en gezond mogelijke exploitatie van het gebouw;
- huidige gebruikers (Spil en OVMB) moeten bij voorkeur in de Snip blijven;
- commerciële partij wordt niet uitgesloten, geen voorkeur voor invulling via subsidies.

#### **Uitwerking Amendement**

Om tot dit plan te komen heeft het college in 2017 met externe ondersteuning een quick-scan laten uitvoeren naar de mogelijkheden op de "Snip locatie". Hiertoe hebben we onder andere gesprekken gevoerd met huidige gebruikers, de winkeliersvereniging en potentiële initiatiefnemers (3B Wonen, Medisch Hart en meerdere ontwikkelaars). Daarnaast is er gecommuniceerd via social media, is er een inloopmiddag georganiseerd en een beeldvormende avond voor raadsleden.

De belangrijkste conclusies hieruit waren:

- Detailhandel op deze plek ligt niet voor de hand;
- Kantoor- of zorgbedrijvigheid zou goed mogelijk zijn;
- Toevoegen wonen in het centrum (potentiële klanten winkeliers);
- Museum en Spil kunnen als onderdeel van een geheel van toegevoegde waarde zijn.

Deze bevindingen hebben wij aan u voorgelegd in de commissievergadering van 5 oktober 2017. U vond dit voorstel niet concreet genoeg om besluitvorming op te laten plaatsvinden.

### **Ontwikkeling concreet plan**

Om te komen tot een concreet voorstel heeft het college besloten om twee marktpartijen, die in de inventarisatieronde aangegeven hadden geïnteresseerd te zijn in deze ontwikkeling, te benaderen om een concreet plan te ontwikkelen. Voorwaarden die hierbij meegegeven zijn:

- Het plan moet van toegevoegde waarde zijn voor de kern Bleiswijk;
- Het plan moet een financieel bod bevatten, wat we toetsen op marktconformiteit;
- Het OVMB en het Spil moeten gehandhaafd blijven.

Helaas heeft één van de benaderde marktpartijen zich uiteindelijk teruggetrokken. De beoogde ontwikkeling was voor deze ontwikkelaar niet passend binnen zijn portefeuille. Zijn besluit was mede gebaseerd op de hoeveelheid door de gemeente gestelde voorwaarden (zoals bijvoorbeeld het inpassen van de bestaande functies), waardoor er voor deze partij teveel onzekerheden en risico's in het project zijn.

Er is wel een plan ingediend door Secerno. Secerno is een belegger in zorgvastgoed en de (nieuwe) eigenaar van het Medisch Hart. De Snip is mooie uitbreiding en versterking van de huidige voorzieningen. Het ingediende plan is uitgewerkt in een presentatie en gepresenteerd tijdens een beeldvormende avond op 27 juni 2018. Zie hiervoor ook bijlage I18.25487.

### **Beoordeling visie Secerno**

Wij hebben het plan beoordeeld op basis van de meegegeven randvoorwaarden:

#### *Een voldragen & levensvatbaar plan:*

Het ingediende plan is in deze planfase volledig en toekomstgericht. De ontwikkelaar heeft alle aspecten benoemd en een plek gegeven.

#### *De toekomstige partner(s) dragen bij aan een bruisende, bindende, boeiende dorpskern van Bleiswijk/ toegevoegde waarde kern Bleiswijk:*

Het openbare restaurant en de plaats van het OVMB en de Spil geven de gevraagde reuring in de Dorpsstraat. Verder kent het plan een aantal basisvoorzieningen (wonen en zorg) welke nodig zijn in Bleiswijk.

#### *Deze partner(s) dragen bij aan een zo rendabel en gezond mogelijke exploitatie van het gebouw:*

Het plan is ontwikkeld door een belegger met een meerjarig belang. De financiële haalbaarheid is op basis van het ingediende bod geborgd. Dit moeten wij nog wel toetsen op marktconformiteit na de volledige uitwerking. Vooralnog lijken zowel de ontwikkeling als exploitatie levensvatbaar.

#### *Huidige gebruikers (Spil en OVMB) moeten bij voorkeur in de Snip blijven:*

Secerno heeft aangegeven het SPIL en de historische vereniging te willen handhaven. De invulling hiervan moet uitgewerkt worden.

#### *Marktconform bod:*

Het bod is gedaan in een open uitvraag. In het vervolgproces laten wij het bod toetsten door een taxateur om vóór een mogelijke verkoop de marktconformiteit vast te stellen.

Daarmee voldoet de ingediende visie aan de doelstellingen van de gemeente. Wel moeten wij, gezamenlijk met Secerno, een aantal punten nog verder uitwerken. Om duidelijkheid te hebben over de afspraken en deze punten op een goede manier uit te werken sluiten wij een intentieovereenkomst met Secerno.

### **Financiële gevolgen**

Een taxateur adviseert over de uiteindelijke verkoopprijs ten aanzien van marktconformiteit. Dit is de waarde die een redelijk handelend koper in deze casus zou betalen. Dit is dus niet gelijk aan de

boekwaarde. Deze kan hoger of lager zijn, maar in het geval van de Snip verwachten wij dat de verkoopprijs (veel) lager is dan de boekwaarde (deze bedraagt per 31-12-2017 € 2.406.752,19).

Bij een mogelijke realisatie van de verkoop van de Snip moeten wij op grond van het BBV de boekwaarde afschrijven. Immers, het pand is dan niet meer in bezit. Dat leidt dan tot een eenmalige afschrijving van de boekwaarde. De uiteindelijke verkoopprijs bepaalt de hoogte van het totale verlies. Overigens vervallen met de verkoop ook de rente, afschrijvingen en exploitatielasten op het pand. Daarnaast zal, ook in het geval van een herontwikkeling naar (commerciële) koopappartementen of vrije sector woningbouw, er een afschrijving moeten plaatsvinden omdat ook de verkoopprijs bij een dergelijke ontwikkeling (binnen de stedenbouwkundige wensen) niet de boekwaarde zal kunnen dekken.

#### **Aandachtspunten**

Het plan heeft nog een aantal aandachtspunten die in het vervolg nader uitgewerkt moeten worden. Secerno is een zorg gerelateerde belegger. De bewoning in het plan moet daarom (deels) aansluiten op hun vastgoedportefeuille. Echter, wij streven naar een goede mix van doelgroepen, ook in dit gebied. Dit is nog een nader punt van uitwerking.

Verder moet het huidige ontwerp verder uitgewerkt en geoptimaliseerd worden om zo goed als mogelijk bij te dragen aan een bruisende kern van Bleiswijk. Ook dit kan in het vervolg in goed overleg verder ontwikkeld worden.

Tenslotte moeten in het vervolgproces de financiële voorwaarden verder uitgewerkt worden en getoetst worden op marktconformiteit.

#### **Collegestandpunt**

Het college is van mening dat het ingediende plan van Secerno voldoende basis is voor een nadere uitwerking. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat in de afgelopen maanden wel is gebleken dat de gestelde voorwaarden (financiële haalbaarheid, behoud van functies en een bijdrage aan een 'bindend, boeiend en bruisend' Bleiswijk) niet eenvoudig verenigbaar zijn. Het ingediende plan voldoet echter in grote mate aan het door de gemeenteraad gestelde in Amendement A2017-10.

#### **Bespreekstuk commissie Samenleving**

Wij stellen de agendacommissie voor om deze brief, met bijlagen, als bespreekstuk te agenderen voor de commissie Samenleving van 4 oktober 2018. Wij stellen u in de gelegenheid om aanvullende vragen te stellen aan de portefeuillehouder en aandachtspunten mee te geven aan ons college voor de uitwerking van het plan.

Met een vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Ron Jeltema  
Secretaris



drs. Pieter van de Stadt  
Burgemeester

Bijlage(n):

- Presentatie visie De Snip

## **Bijlage: Toelichting financiële omschrijvingen**

**Marktconform bod:** een bieding in geld en aanvullende voorwaarden wat in overeenstemming is met de markt of het marktmechanisme. In andere woorden, is het bod in overeenstemming zoals je mag verwachten in een open markt. Dit wordt het beste benaderd door een open uitvraag met zoveel mogelijk concurrentie. Ook kan een beëdigd taxateur de marktconforme waarde middels marktkennis beoordelen.

**Boekwaarde:** dit is de waarde waartegen een vastgoedobject 'in de boeken' staat, waarbij rekening wordt gehouden met historische kosten (aanschaf, verbouwingen én afschrijvingen). In de regel heeft een relatief nieuw gebouw een hoge boekwaarde en heeft een oud gebouw een lage of zelfs geen boekwaarde.

**Taxatiewaarde:** Berekening van de waarde van roerende of onroerende zaken door iemand die deskundige is in het vakgebied waar deze roerende of onroerende zaken verhandeld worden. Dit kan overigens per doel verschillen: een verzekeringswaarde wordt bijvoorbeeld vastgesteld door een schatting te maken van de herbouwwaarde en de WOZ-waarde kan een afwijkende waarde hebben van de waarde die een koper kan en wil betalen (zowel positief als negatief).

**Marktconforme huur:** is het huurniveau dat op basis van een analyse van de gebruikersmarkt en de locatie in een markt van vraag en aanbod gerealiseerd kan worden.

**Kostprijs dekkende huur:** Huurprijs op basis van de kosten van een object. In het geval de kosten (zoals gas, elektra of de boekwaarde) heel hoog zijn, zal de huur dan ook hoog zijn

**Maatschappelijke marktconforme huur:** Een vaste huurprijs voor maatschappelijk vastgoed op basis van vergelijkend onderzoek. Hierbij wordt dus geen rekening gehouden met de kostprijs van de gebouwen.