

Raadsvoorstel



Datum Raad
27 juni 2019

Portefeuillehouder
Simon Fortuyn

Registratienummer
BR1900072

Onderwerp
Herontwikkeling de Snip

Gevraagde beslissing

Vast te stellen dat de Dorpsstraat 5-7 te Bleiswijk verkocht kan worden aan Secerno voor de herontwikkeling van de locatie en de financiële gevolgen van de verkoop te verwerken in de Kaderbrief 2020.

Samenvatting

De herontwikkeling van de Snip in Bleiswijk biedt kansen om de entree van het dorp een stimulans te geven. De beoogde herontwikkeling sluit goed aan bij de ambities uit het coalitieakkoord Groeien-Versterken-Koesteren om levendige kernen te houden en (de zorg en) aandacht voor ouderen te verbeteren. Met de verkoop en de randvoorwaarden daarbij behouden en versterken we daarnaast een aantal essentiële functies, zoals het gemeentelijk loket en het OVMB. Afgelopen maanden hebben ontwikkelaar en de gemeente de randvoorwaarden om dit doel te bereiken besproken. Op alle relevante onderdelen zijn hiervoor afspraken gemaakt. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de verkoopprijs.

Financiële consequenties

Partijen zijn een verkoopprijs over een gekomen van € 495.000,- (k.k.). De kaderbrief grondprijzen stelt dat marktconformiteit per definitie is aangetoond indien een grondprijs in competitie is bepaald of de grondprijs gebaseerd is op een taxatie door een onafhankelijke, gecertificeerd taxateur. In dit geval is een prijsvraag uitgeschreven op basis waarvan Secerno heeft ingeschreven. Hiermee voldoen we in elk geval aan het criterium marktconformiteit.

De boekwaarde van de Snip is per 31-12-2018 (afgerond) € 2.275.000,-. Hier tegen over komt de opbrengst van € 495.000,- te staan. Bij de verkoop zal de restant boekwaarde afgeschreven moeten worden. Deze lasten komen in het jaar van verkoop in één keer ten laste van de begroting. Dit zal dus een incidentele last zijn van € 1,78 miljoen. De gemeente zal een aantal kostenposten die samenhangen met de ontwikkeling deels moeten dragen. Dit betreffen o.a. interne uren, structurele kosten voor de baliefunctie en backup-systeem, verplaatsen van de opstelplaats voor vrachtwagens en mogelijk kosten voor de herhuisvesting van het OVMB. De kosten die direct samenhangen met de vastgoedontwikkeling (bestemmingsplan, plankosten, onderzoeken) brengen we in rekening bij de ontwikkelaar. We verwachten per saldo een investering van € 120.000,-.

De huidige afschrijvingslasten op de Snip zijn ca. € 130.000,- per jaar. De rente op de boekwaarde is per jaar ca. € 30.000,- (afhankelijk van de rentestand en loopt af naarmate meer is afgeschreven). Deze structurele afschrijvings- en rentelasten vervallen door de verkoop uit de begroting en leidt tot een structureel voordeel van 160.000,-. Het verplaatsen van het back-up systeem zal nader onderzocht worden. Nadat duidelijk is welke oplossing gekozen wordt, kunnen we de gevolgen hiervan verwerken.

De opbrengsten en lasten voor de exploitatie, zoals verhuur, gas, water, elektra en schoonmaak zijn nihil. Het vervallen hiervan heeft geen effect.

Overzicht financieel effect

Incidenteel		
	Afwaardering boekwaarde (t.l.v. alg. reserve)	€ 1.780.000,00
	Samenhangende investeringen (saldo)	€ 120.000,00
Saldo incidenteel effect		€ 1.900.000,00
Structureel effect		
	Vervallen kapitaallasten	€ -160.000,00
	Back-up systeem	PM
	exploitatie	nihil

We hebben afspraken gemaakt over de huurprijzen voor de balie en het OVMB. Deze zijn, mede in relatie tot hun locatie nabij het Medisch Hart en de parkeerplaatsen, bepaald op € 110,- per m2. Daarbij is het uitgangspunt dat we contracten aangaan voor 5 jaar met een mogelijke verlenging van 5 jaar. De lasten van het servicepunt en het OVMB blijven op hetzelfde niveau als in de huidige situatie.

De structurele financiële gevolgen worden verwerkt in de kadernota 2020.

Verdere procedure

Het college wil op basis van een besluit tot verkoop door de Raad, de afspraken definitief maken met Secerno. Na akkoord van deze fase zullen partijen dit in een vervolgovereenkomst vastleggen. Het ontwerp wordt door Secerno na deze fase aangepast op de vastgelegde uitgangspunten.

Voor het backup-systeem van de gemeente bedenken we in het verdere proces een oplossing en locatie die buiten de herontwikkeling van de Snip valt.

Conform toezegging T2019-173 leggen wij de gemeenteraad onderhavig voorstel voor om in te stemmen met de verkoop van de Snip. Na besluitvorming hierover zal het project onderdeel worden van de reguliere gemeentelijke processen.

Juridische aspecten

Op dit moment zijn er geen juridische aspecten. Na akkoord zal door het college en de ontwikkelaar een vervolgovereenkomst vastgelegd worden. Het bestemmingsplan voor de uitvoering van het plan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

In deze fase is contact geweest met de direct betrokkenen, zoals het OVMB en de directe burens aan de Dorpsstraat. In deze fase van vooral financiële voorwaarden was meer inspraak nog niet mogelijk. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat communicatie een prominente plek krijgt in het vervolg.

Duurzaamheid

Over duurzaamheid zijn nog geen afspraken gemaakt. In deze fase van het project zijn de algemene globale randvoorwaarden geschetst. In de volgende concretiseringsfase zal ook dit onderdeel verder uitgewerkt worden.

Bijlagen

Niet van toepassing

Toelichting

De herontwikkeling van de Snip gaat Bleiswijk op een aantal punten versterken:

De entree van Bleiswijk krijgt een stedenbouwkundige impuls.

Als men na de herontwikkeling het centrum van Bleiswijk vanuit het zuiden binnen komt, zal het nieuwe gebouw de eyecatcher worden. De gemeente stelt dat de nieuwbouw aan de zijde van de Dorpsstraat qua massa dient aan te sluiten op de kleinschalige karakter van de aangrenzende bebouwing en dat de bouwmassa aan de zijde van het parkeerterrein hoger zou kunnen zijn zodat er qua maat en schaal aansluiting wordt gezocht op de bouwmassa van het Medisch Hart Bleiswijk. Het gebouw wordt bescheiden in massa, maar zal het centrum wel veel meer accentueren dan nu het geval is.

Er worden extra woningen gebouwd in de sectoren waar de behoefte ligt

Het woningprogramma is ongewijzigd. Er komen 11 zorgwoningen en 10 seniorenwoningen. De huurprijzen van de zorgwoningen liggen rond de sociale huurgrens en van de seniorenwoningen in de midden dure sector. Er is veel behoefte aan deze woningen. We voegen goede woningen met voorzieningen in het centrum toe voor onze bewoners.

We behouden en versterken het voorzieningenniveau in Bleiswijk

In de herontwikkeling wordt een restaurant met terras aan de Dorpsstraat gerealiseerd. Gekoppeld aan het restaurant, nabij het Medisch Hart, krijgen de gemeentelijke balie en het OVMB (Oudheidkundige Verenigingen en Museum Bleiswijk) een plek. We maken van de gelegenheid gebruik om deze functies een nieuwe, frisse, eigentijdse toekomst te bieden. Zo wordt de nieuwe ontwikkeling hier écht 'bindend, boeiend en bruisend'.

Raadsbesluit



Datum Raad
27 juni 2019
Registratienummer
BR1900072

Onderwerp
Herontwikkeling de Snip

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- *De entree van Bleiswijk een stedenbouwkundige impuls krijgt*
- *Er extra woningen gebouwd worden in de sectoren waar de behoefte ligt*
- *het voorzieningenniveau in Bleiswijk wordt behouden en versterkt*

Gelet op

- toezegging T2019-173

Besluit(en)

Vast te stellen dat de Dorpsstraat 5-7 te Bleiswijk verkocht kan worden aan Secerno voor de herontwikkeling van de locatie en de financiële gevolgen van de verkoop te verwerken in de Kaderbrief 2020.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 27 juni 2019,

de griffier,

drs. Marijke Walhout