

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Project 121. Projectexploitatie deelgebied III Standdaarbuiten

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 13 oktober 2016
Agendering en agendanummer : FI 0605
Fase raadsbehandeling : Meningvormend
Verseon kenmerk : 725600

Stukken ter inzage:

1. Koopovereenkomst (locatie) voormalig kruisgebouw Standdaarbuiten;
2. Verkoopovereenkomst Timberwolfstraat 1;

Vertrouwelijk:

3. Project exploitatie deelgebied III.

Gevraagd raadsbesluit

In te stemmen met de projectexploitatie van deelgebied III van project 121 Centrumontwikkeling Standdaarbuiten en het negatieve resultaat ter grootte van € 167.357 ten laste te brengen van de algemene reserve.

(Publieks)Samenvatting

Na de realisatie van de brede school en de multifunctionele accommodatie 't Sandt in Standdaarbuiten (deelgebied I) is gestart met de herontwikkeling in de vorm van woningbouw op de voormalige schoollocatie aan de St. Janstraat (deelgebied II).

Resteert nog de afwikkeling in ruimtelijk en financieel opzicht van deelgebied III: het gebied tussen Timberwolfstaat – Antoniusstraat - evenemententerrein en Dr. Poelsstraat.

Na een oproep daartoe vanuit de dorpsstafel Standdaarbuiten is de haalbaarheid onderzocht van verkoop van het pand Timberwolfstraat 1 met inachtneming van de huisvesting van tennisvereniging en heemkundekring.

Verkoop is mogelijk gebleken met draagvlak vanuit het dorp en betrokken verenigingen.

Ten behoeve van de aanleg van de Antoniusstraat en het evenemententerrein is het voormalige kruisgebouw Timberwolfstraat 3a en 3b aangekocht en gesloopt door Bernardus Wonen (nu Woonkwartier). De gemaakte kosten zijn opgenomen in de projectexploitatie.

De project exploitatie van deelgebied III sluit daarmee op € 167.357 negatief. Het tekort van deelgebied III wordt in voldoende mate gecompenseerd door het resultaat in deelgebied II, zoals eerder vastgesteld in de raadsvergadering van 18 december 2014.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Door de nieuwbouw van de brede school in Standdaarbuiten is het pand Timberwolfstraat 1 (t.a.v. bibliotheek en peuterspeelzaal) vrij gekomen; de tennisvereniging TC Rally bleef als enige gebruiker achter.

Vanuit de dorpsstafel is gepleit voor het behoud van het pand en de huisvesting van tennisvereniging en heemkundekring.

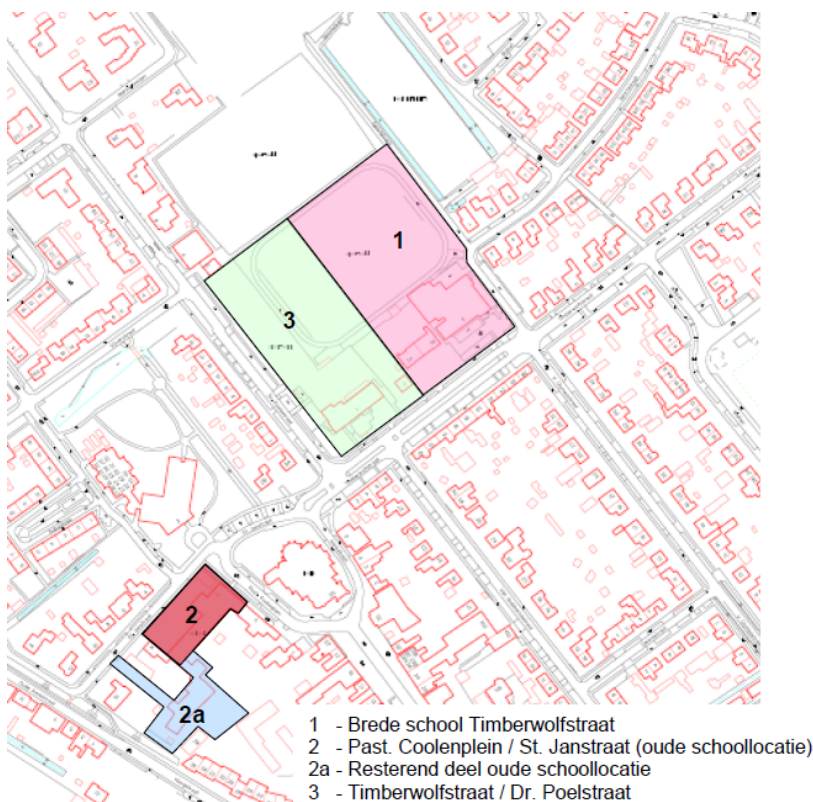
Voorts werd door de woningcorporatie het voormalige kruisgebouw aan de Timberwolfstraat 3a) en b) gekocht en gesloopt ten behoeve van de aanleg van de Antoniusstraat. Eigendomsoverdracht en betaling van de kosten moet nog plaatsvinden.

Met de verkoop van Timberwolfstraat 1 en de eigendomsoverdracht van locatie Timberwolfstraat 3a) en b) kan de projectexploitatie worden vastgesteld en deelgebied III van project 121 worden afgewikkeld.

Belang

Na de realisatie van de deelgebieden I en II van project 121 Centrumontwikkeling Standdaarbuiten resteerde nog de afronding van de projectexploitatie voor deelgebied III.

Project 121 Centrumontwikkeling Standdaarbuiten bestaat uit 3 deelgebieden. Deze deelgebieden hebben verband met elkaar (oorzaak en gevolg); de exploitaties worden separaat verantwoord. Dit voorstel richt zich op de instemming met de projectexploitatie van deelgebied III, waarmee het project kan worden afgesloten.



Centrale vraag

Kan worden ingestemd met de projectexploitatie van deelgebied III van project 121 Centrumontwikkeling Standdaarbuiten en de daarbij gehanteerde uitgangspunten en het daarmee behaalde financieel resultaat en aangegeven dekking.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ruimtelijke invulling en financiële afwikkeling van deelgebied III dient nog te worden afgerond. Dit voorstel geeft inzicht in de bereikte resultaten.

Herbestemming Timberwolfstraat 1

Op grond van wensen vanuit de dorpsafel Standdaarbuiten is de mogelijkheid onderzocht om het pand Timberwolfstraat 1 in Standdaarbuiten te behouden.

Bij het onderzoek is rekening gehouden met de bestaande huisvesting van de tennisvereniging, de wens van de heemkundekring om te worden gehuisvest en de opgave om bij het gebruik van de Timberwolfstraat 1 geen concurrentie voor 't Sandt te creëren. Vervreemding van de gemeentelijke eigendom van het pand past voorts in het bestaande beleid.

Op basis van de in beeld gebrachte kwaliteit en de taxatie van het pand hebben drie partijen belangstelling getoond. Om de inspanning bij de koper tot een adequate huisvesting van tennisvereniging en heemkundekring te bewaken is nadrukkelijk niet voor "hoogste bieder" maar voor "vaste prijs" gekozen. Daarmee wordt immers geen extra financiële drempel opgeworpen ten aanzien van huisvestingswensen van de gebruikers.

Met de drie kandidaat-kopers zijn gesprekken gevoerd door betrokken verenigingen en een afvaardiging van de dorpsafel. Deze hebben aangegeven voorkeur te hebben voor de heer Kuijstermans als kandidaat koper. Hij zou het meest aansluiten bij de wensen van de verenigingen ten aanzien van de beschikbare ruimten.

Afwikkeling eigendom (locatie) voormalig kruisgebouw

In verband met de aanleg van de Antoniusstraat werd het voormalige kruisgebouw Timberwolfstraat 3a) en b) aangekocht en gesloopt door Bernardus Wonen (nu Woonkwartier). De eigendom van die locatie dient nog te worden overgedragen aan de gemeente en de gemaakte kosten te worden afgewikkeld. Kosten van aankoop en sloop hebben € 292.000 bedragen.

Kaders

Vanuit de dorpsafel is gepleit voor het behoud van het gebouw aan de Timberwolfstraat 1. Herontwikkeling in de vorm van woningbouw of supermarkt zoals eerder onderzocht is niet mogelijk gebleken.

Op grond van de vragen vanuit de dorpsafel is onderzocht op welke wijze tot vervreemding van het pand Timberwolfstraat 1 kan worden overgegaan met de opgave om de huisvesting van de tennisvereniging en de heemkundekring op haalbaarheid te onderzoeken.

Met de verkoop van het pand aan de heer Kuijstermans en het vastleggen van verhuur aan beide verenigingen wordt voldaan aan de verlangde voorwaarden.

Ons college heeft op basis van het hiervoor beschreven proces en verkregen advies de bereidheid uitgesproken om Timberwolfstraat 1 te Standdaarbuiten te verkopen tegen de taxatiewaarde ad € 150.000 k.k. op voorwaarde dat in de verkoopovereenkomst voldoende borging is verkregen voor kwaliteit en continuïteit van de huisvesting van tennisvereniging en heemkundekring en eventueel ander gebruik geen concurrentie oplevert voor de exploitatie van 't Sandt. De verkoopsom is vervolgens bijgesteld op € 138.180 k.k. in verband met de verkleining van het te verkopen kavel. De concept koopovereenkomst ligt bij de stukken ter inzage. Wij verwachten dit jaar de afspraken met alle betrokken partijen te kunnen afronden en daarmee de huisvestingsvragen van de verenigingen te kunnen afronden.

Argumenten

Pro

Met de verkoop van Timberwolfstraat 1 en de in de verkoopovereenkomst neergelegde randvoorwaarden is met draagvalk van de bewoners een bestemming voor het pand bewerkstelligd waarin eigendom en het verenigingsgebruik zijn verankerd. Gebruik van deze locatie is niet toegestaan voor verenigingen die zijn aangewezen op de multifunctionele accommodatie in Standdaarbuiten; het gaat dan om gebruik dat een permanent beslag op die ruimte legt (dat is niet mogelijk in de m.f.a.).

Contra

Door verkoop van het gebouw heeft de gemeente niet langer sturing op het gebruik, ook al is dat beschreven in de verkoopovereenkomst. De eigenaar is verantwoordelijk gemaakt voor het huisvesting van tennisvereniging en heemkundekring; absolute garantie dat de gemeente daar in de toekomst bestuurlijk niet over wordt aangesproken is er niet (blijft beperkt politiek risico).

Alternatieven

Het pand zou eigendom van de gemeente kunnen blijven waar de verenigingen huren van de gemeente. In het kader van de kerntakendiscussie wil de gemeente juist af van eigendommen; verkoop onder voorwaarden past daar dan bij.

Maatschappelijk draagvlak

Door het behoud van het pand Timberwolfstraat 1 wordt tegemoet gekomen aan de wensen vanuit de dorpsafel. De gebruikers, tennisvereniging en heemkundekring zijn verzekerd van huisvesting.

Financiële consequenties

Dekking

De investeringskosten voor de Antoniusstraat en het evenemententerrein (€ 263.210) werden op basis van het raadsbesluit van 23-9-2013 verantwoord ten laste van de algemene reserve.

De kosten van het kruisgebouw werden gemaakt door (voorheen) Bernardus Wonen; deze kosten worden met de eigendomsoverdracht van die locatie voor een bedrag van € 292.000 meegenomen in de projectexploitatie van deelgebied III.

Het pand Timberwolfstraat 1 wordt verkocht aan de heer Kuijtermans; de verkoopprijs is nader getaxeerd op € 138.180 (in verband met gewijzigde kavelgrenzen).

Deelgebied III sluit daarmee op een negatief bedrag van € 167.356, welke kosten ten laste komen van de algemene reserve.

De algemene reserve is inmiddels wel gevoed door de opbrengst van deelgebied II met het positief resultaat van € 563.616.

Aan de raad wordt gevraagd in te stemmen met de (uitgangspunten voor de) projectexploitatie van deelgebied III. Het betreft daarmee de formalisering door de raad van reeds eerder geformuleerde ontwikkeling van deelgebied III.

Bij de berekening van de vrije ruimte binnen de algemene reserve in het onderdeel financiële positie in de diverse budgetcyclusproducten is voor de herontwikkeling van de deelgebieden II en III te Standdaarbuiten steeds aangegeven dat hiertoe de algemene reserve mogelijk zou moeten worden ingezet. In eerste instantie was de schatting dat het mogelijk om een bedrag ging van € 500.000. Later, vanaf de Kadernota 2016-2019, is het bedrag teruggebracht naar € 250.000. Met de nu voorziene afwikkeling van het laatste deelgebied kan worden geconcludeerd dat binnen het bedrag gebleven wordt.

Subsidieverwerving

Voor deze ontwikkeling is geen subsidie beschikbaar.

**Communicatie**

De gebruikers zijn vanaf de eerste onderzoeken betrokken evenals (een afvaardiging van) de dorpsafel Standdaarbuiten. Draagvlak is daarmee in voldoende mate verkregen.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

De verkoopovereenkomst van Timberwolfstraat 1 beschrijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar naar de verenigingen toe. Het niet nakomen van de overeenkomst is weliswaar beschreven, maar indien dit gebeurt is er een bestuurlijk probleem (verenigingen zullen politie bestuur benaderen).

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 11 oktober 2016.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. A.E.B. Kandel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 24 november 2016

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2016;

overwegende dat:

- Project 121 Centrumontwikkeling Standdaarbuiten is gericht op realisatie van een nieuwe school (deelgebied I) en herontwikkeling van de vrijkomende gebieden (deelgebieden II en III);
- De deelgebieden I en II reeds zijn gerealiseerd dan wel in uitvoering zijn;
- Met de verkoop van Timberwolfstraat 1 en de eigendomsoverdracht van (de grond van) het voormalig kruisgebouw Timberwolfstraat 3a) en b) en de vaststelling van de project exploitatie van deelgebied III het project 121 kan worden afgerond;

gelet op:

- Het door overleg verkregen draagvlak in Standdaarbuiten en de in de ter inzage gelegde overeenkomsten neergelegde randvoorwaarden;

BESLUIT

In te stemmen met de project exploitatie van deelgebied III en de kosten ad € 167.37 ten laste te brengen van de algemene reserve.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 24 november 2016,
de griffier de voorzitter,

H.D. Tiekstra

J.P.M. Klijs