

Raadsvoorstel Besluitvormend

Aankoop Herenstraat 66-68 Voorhout

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-19-089191
datum voorstel:	10 juni 2020
datum collegevergadering:	11 augustus 2020
datum raadsvergadering:	24 september 2020
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Mevr. H.M.A Hooij
behandelend ambtenaar:	Hein van Amstel
e-mailadres:	H.vanAmstel@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Voor de aankoop van het bedrijfspand met parkeerterrein en ondergrond aan de Herenstraat 66-68 te Voorhout, plaatselijk bekend: gemeente Voorhout sectie A nummer 4151, ter grootte van 18 are en 74 centiare, een krediet beschikbaar te stellen van € 900.000,-.
2. Ten behoeve van de sloop- en bijkomende kosten een krediet beschikbaar te stellen van € 200.000 en dit te onttrekken uit de Algemene Reserve.
3. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 14 vast te stellen.

Inleiding

Op de aan te kopen locatie was in het verleden de Plus supermarkt gevestigd die rond 2010 is verhuisd naar de nieuwbouw Herenstaete. Na een periode van 5 jaar leegstand werd de locatie o.a. gehuurd door een Poolse supermarkt die het parkeerterrein vrij wilde houden voor eigen klanten. Door deze afsluiting in combinatie met het vervallen van parkeergelegenheid door o.a. de ontwikkelingen Herenstaete en Agneshove in de nabijheid van de Boerhavestraat verergerde de situatie van parkeernood in het centrum nog meer. Tegen deze achtergrond zijn de gesprekken gevoerd over de verwerving van het parkeerterrein met het leegstaande supermarktgebouw. Deze gesprekken hebben geleid tot ambtelijke overeenstemming over de aankoop van de onroerende zaak.

Bestaand kader en context

- visie detailhandel Teylingen 2014
- Ontwerp Centrumvisie Teylingen 2019

Beoogd effect

Met de verwerving van de voormalige supermarkt locatie aan de Herenstraat 66-68 krijgt de gemeente een strategische positie in handen op een cruciale locatie aan de zuidzijde van het kernwinkelgebied in het hart van het dorpscentrum. Deze aankoop stelt de gemeente in staat om de bestaande parkeervoorzieningen uit te breiden of de locatie, indien daartoe draagvlak bestaat, aan te wenden voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie in Voorhout. Het bestaande pand is daarvoor ongeschikt. Zowel qua indeling (incourant) als qua technische staat die relatief slecht is te noemen. Uitbreiding van de parkeercapaciteit in het dorpscentrum leidt tot een verlichting van de parkeerdruk, verbetering van de leefbaarheid en het levert een indirecte bijdrage aan de veiligheid. Dat alles bevordert de aantrekkelijkheid, de vitaliteit en de

toekomstbestendigheid van de dorpskern hetgeen ook van belang is voor de lokale economie.

Een multifunctioneel centrum in het drop hart kan ook een positieve bijdrage leveren op tal van terreinen. Op het gebied van welzijn, werk en zorg kan een centraal punt een belangrijke rol spelen.

Argumenten

1.1 De gemeente verkrijgt de regie over een strategische plek in het centrumgebied

Met de aankoop krijgt de gemeente een strategische locatie in handen gelegen aan de zuidkant van het kernwinkel gebied in de Herenstraat.

De primaire aanleiding tot aankoop is gelegen in de ambitie om de hoge parkeerdruk in de Herenstraat en de zijstraten aan te pakken. De locatie kan daarin een bijdrage leveren door het behoud van de bestaande parkeergelegenheid en de uitbreiding daarvan. Met de uitbreiding kunnen we een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen behalen. Naast het feit dat dit bijdraagt aan de bereikbaarheid en veiligheid levert de locatie ook een bijdrage aan andere beleidsdoelen die zien op de verbetering van de kwaliteit van de dorpskern.

De locatie kan ook worden betrokken in het onderzoek naar draagvlak om te komen tot een multifunctionele accommodatie. De motie van 4 juli 2019 die dat onderzoek vraagt is aanleiding om de supermarkt locatie ook vanuit dat perspectief te beoordelen. De functie van een multifunctioneel centrum levert een belangrijke rol aan diverse beleidsdoelen op maatschappelijk vlak. Het is goed voor het welzijn van de inwoners en versterkt de leefbaarheid en de sociale cohesie van de gemeenschap.

Voor beide alternatieven geldt dat de sloop van het gebouw verdere verloedering voorkomt, winkelruimte (in de tweede lijn) gesaneerd wordt en het winkelgebied gecentreerd. Dit is in lijn met de bestaande detailhandelsvisie uit 2014 en de integrale benadering van de dorpskwaliteit in de aanpak om te komen tot een Centrumvisie die eind 2020 moet klaar zijn.

1.2 De aankoopprijs is acceptabel

De aankoopprijs van € 900.000,- is het resultaat van onderhandelingen. In 2009 werd het object op een marktwaarde van € 1.340.000,- getaxeerd. Ambtelijk is berekend dat we in de optimale variant 63 parkeerplaatsen kunnen aanleggen die circa € 22.000,- per parkeerplaats kosten. De kosten van aankoop, sloop en aanleg zijn daarin verdisconteerd. Volgens de parkeernota ligt de kostprijs van een parkeerplaats op circa € 7.000,- (aanlegkosten en grondverwerving). Dat het in dit geval duurder is komt door de afwaardering van de bestemming en de vereiste sloop van het gebouw. De sloop voorkomt wel verdere verloedering en de sanering van winkelruimte levert ook maatschappelijk rendement op.

Hoe de aankoop zich verhoudt tot een eventueel te plegen investering voor de realisatie van een multifunctioneel centrum zal meer duidelijk worden als de resultaten van het draagvlak onderzoek bekend zijn. op dit moment is daar nog weinig concreets over te zeggen.

Alles bijeengenomen is o.i. sprake van een reële aankoopprijs.

2.1 De raad heeft het budgetrecht

De raad heeft het budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van de primaire begroting 2020 vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Door niet in te stemmen met dit voorstel hoeft de gemeente de gevraagde investering niet te doen maar dan is wel de kans verkeken om op een strategische locatie in handen te krijgen voor uitbreiding van parkeerruimte dan wel als mogelijkheid voor de vestiging van een multicultureel centrum. Het risico is bovendien dat een eventuele andere koper het terrein weer kan afsluiten en op die wijze circa 30 parkeerplaatsen kan onttrekken zoals eerder bij de Poolse supermarkt is gebeurd. Dat heeft toen voor de nodige problemen gezorgd die de gemeente met de aankoop als voorgesteld kan vermijden.

1.2 Na aankoop zou de gemeente kunnen overwegen het supermarkt gebouw te behouden en om te bouwen naar een multifunctioneel centrum. Gezien de matige

technische staat en de incurante indeling vraagt dat echter om substantiële investeringen. Met de sloop is sprake van kapitaalvernietiging maar dat is acceptabel gezien de relatief slechte technische staat en de aanwezigheid van een duurzaam maatschappelijk belang.

1.3 Het gegeven dat de markt de locatie niet zal aankopen om een parkeerterrein of multifunctioneel centrum te realiseren, maakt dat een actievare rol voor de gemeente voor de hand ligt. Het bestaande grondbeleid vormt geen blokkade tegen de voorgestelde binnenstedelijke investering.

1.4 Afhankelijk van de uiteindelijke bestemming van de locatie zal een taxatie moeten plaatsvinden van het geheel. Op basis van deze taxatie kan worden bepaald of de aanschafwaarde ten opzichte van de bestemming noopt tot herwaardering en een mogelijke afwaardering ten laste van het bedrijfsresultaat.

Financiële consequenties

De kosten van aankoop van het bedrijfspand met parkeerterrein en ondergrond aan de Herenstraat 66-68 te Voorhout bedragen, met inbegrip van de kosten van sloop van de bebouwing, in totaal € 1.100.000,-.

De genoemde kosten zijn op te splitsen in:

- Aankoopkosten € 900.000,-
- Bijkomende kosten € 10.000,- (indicatief)
- Sloopkosten € 190.000,- (indicatief)

Voor de aankoopkosten wordt een krediet gevraagd van € 900.000,-. Na aankoop wordt dit geactiveerd en brengt als zodanig geen kosten met zich mee voor de gemeentelijke begroting.

Voor wat betreft de bijkomende kosten van totaal € 200.000,- geldt dat volgens de BBV-richtlijnen (Besluit Begroting en Verantwoording) deze uitgaven direct ten laste van het exploitatieresultaat moeten worden gebracht. Het exploitatieresultaat van de begroting 2020 kan momenteel dit verlies niet dragen. Daarom wordt voorgesteld om deze incidentele eenmalige uitgaven ten laste van de Algemene Reserve te brengen (zie ook memo inzet algemene reserve).

Mocht er bij de tweede tussentijdse rapportage een positief resultaat worden behaald, zullen deze uitgaven als nog ten laste van het exploitatieresultaat 2020 worden gebracht.

Afhankelijk van de uiteindelijke bestemming van de locatie zal een taxatie van de grond en de opstellen afzonderlijk moeten plaatsvinden. Op basis van deze taxatie kan worden bepaald of de aanschafwaarde ten opzichte van de bestemming noopt tot herwaardering en een mogelijke afwaardering ten laste van het bedrijfsresultaat.

Niet meegenomen zijn de (her)inrichtingskosten van de locatie als parkeerterrein.

Aanpak, uitvoering en participatie

- De verkopende partij informeren over uw besluit.
- Het zorgdragen voor het aangaan van de koopovereenkomst en het notarieel transport.
- het dossier uitzetten in de organisatie voor wat betreft de sloop.

Duurzaamheid

De investering vindt plaats in het kader van het gemeentelijk streven om het centrum te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. De uitbreiding van de parkeercapaciteit in het centrum draagt bij aan de bereikbaarheid en de veiligheid van de dorpskern. Een multifunctionele accommodatie bevordert vooral de leefbaarheid en sociale cohesie. De duurzaamheid is aan de orde op thema's als een duurzame leefomgeving en een duurzame lokale economie. Wellicht kunnen er een aantal elektrische laadpalen op de locatie worden geplaatst en kan het fiets parkeren worden uitgebreid als dat volgt uit het centrumplan. Mocht het terrein benut worden voor de multifunctionele accommodatie dan spreekt het voor zich dat het duurzaamheidsaspect integraal wordt meegenomen in het project.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is bestemd voor de gemeente Teylingen.

Urgentie

Het heeft de voorkeur om de verkopende partij op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid te bieden over de totstandkoming van de transactie om een mogelijke verkoop aan een derde partij te voorkomen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- Kadastrale kaart
- Begrotingswijziging 14
- Raadsmemo afspraken inzetten algemene reserve

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

Gelezen het collegebesluit van 11 augustus 2020 met als onderwerp "aankoop Herenstraat 66-68 Voorhout",

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Voor de aankoop van het bedrijfspand met parkeerterrein en ondergrond aan de Herenstraat 66-68 te Voorhout, plaatselijk bekend: gemeente Voorhout sectie A nummer 4151, ter grootte van 18 are en 74 centiare, een krediet beschikbaar te stellen van € 900.000,-.
2. Ten behoeve van de sloop- en bijkomende kosten een onttrekking te doen van € 200.000,- ten laste van de Algemene Reserve.
3. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 14 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 september 2020,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter