



2112716

**Memo**

Aan	:	Gemeenteraad
Van	:	Wethouder Prent
Afdeling	:	WWB
Datum	:	14 april 2021
Onderwerp	:	Beantwoording openstaande vragen Fort Henricus d.d. 6 april 2021

Tijdens de behandeling van agendapunt 6 op 6 april 2021 (deeluitwerking Fort Henricus) hebben leden van de raad enkele vragen gesteld, waarop ik heb toegezegd uiterlijk één week voor de besluitvormende vergadering schriftelijk te reageren. Daarom ontvangt u nu een memo met daarin mijn reactie op de openstaande vragen. Daarbij staan ook de vragen uit de toezeggingenlijst.

**Bebouwing**

Vraag: hoe zinvol is het aankopen en daarna slopen van de bestaande bebouwing in de omgeving van het fort?

Antwoord: er is met de betrokken partijen vanuit verschillende perspectieven een gedragen plan voor de locatie opgesteld. Het doel is om dat plan te realiseren, waarbij het de bedoeling is dat alle partijen delen in de realisatiekosten daarvan. Het rendement van het plan is in meer dan alleen financiële termen te duiden. Een sloop van een gebouw is financieel wellicht niet zinvol, maar kan voor een aanzienlijke verbetering in de beeldkwaliteit van de locatie leiden.

Vraag: komen er zonnepanelen op het dak van de (oostelijke) loods?

Antwoord: het gebruik en de vormgeving van de (oostelijke) loods is onderwerp van gesprek met ondernemers. Er is nu niet aan te geven of de uiteindelijke koper zonnepanelen zal plaatsen. Gelet op de conditie van (het dak van) de loods is het plaatsen van zonnepanelen voor verkoop geen optie. Duurzaamheidsmaatregelen in/op overige gemeentelijke eigendommen zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma maatschappelijk vastgoed. Dat programma krijgt u op korte termijn aangeboden.

Vraag: wordt de bedrijfswoningfunctie behouden?

Antwoord: in de huidige uitwerking verdwijnt de bedrijfswoning. En is er in hetzelfde gebied geen nieuwe bedrijfswoning voorzien. Mocht de gemeente de bedrijfswoning verwerven en mocht daarna blijken dat de partij die de loods uiteindelijk van de gemeente koopt de functie bedrijfswoning wil behouden, dan moet dat worden overlegd met de andere partijen.

Vraag: heeft de Romneyloods een relatie met bedrijfswoning en de loodsen?

Antwoord: de Romneyloods heeft fysiek geen relatie met de bedrijfswoning en de loodsen. Planologisch is die relatie er wel. De loodsen en de Romneyloods zijn door middel van een 'lijntje' planologisch aan elkaar verbonden. Dit betekent dat op alle loodsen dezelfde bestemming ligt. Bij wijziging van de bestemming op de loodsen bij het fort, wijzigt in beginsel dus ook de bestemming die op de Romneyloods ligt, tenzij het 'lijntje' wordt verwijderd.

Vraag: indien er maar één belangstellende voor de loods is, is elk bod dan een acceptabel?

Antwoord: in elke verkoopsituatie wordt een ondergrens voor verkoop bepaald. Die ondergrens zal zowel financiële (prijs) als niet-financiële (bv. aanzicht van het pand) aspecten bevatten.

## Financieel

Vraag: Wat hebben de loodsen en bedrijfswoning gekost?

Antwoord: Bij aankoop van de loodsen is een krediet van € 150.000,- door de raad beschikbaar gesteld. Uit dat krediet zijn de volgende kosten gedekt:

- aankoop van de loodsen ad € 109.269,- (inclusief aankoopkosten). De bedrijfswoning is niet aangekocht.
- Onderhoud van de loodsen ad € 8.592,44
- Uitgaven aan het Waterpoort proces ad € 4.121,20

Het krediet is inmiddels afgesloten.

Vraag: welke uitgaven zijn gedaan op het budget van € 59.000,- ?

Antwoord: Uit het bij de PPN 2019 beschikbaar gestelde budget voor de herontwikkeling van de loodsen bij Fort Henricus ad € 59.000,- zijn alleen de kosten voor de opstelling van het Ontwikkelingsperspectief Buitengebied De Heen – Steenberg en de bijbehorende deuluitwerking voldaan. Tot en met 14/4/2021 bedragen deze kosten € 32.005,-. Daarvan is € 26.012,50 besteed aan het Ontwikkelingsperspectief en € 5992,50 aan de deuluitwerking Fort Henricus. Het actuele resterende budget is € 26.995,-

Vraag: Hoe past de (eventuele) aankoop van vastgoed bij het fort binnen de vastgestelde kaders van de nota grondbeleid?

Antwoord: Op 26 maart 2021 heeft de raad de nota grondbeleid 2021 vastgesteld. Daarbij is besloten dat:

- a. de gemeente situationeel grondbeleid voert, dat ruimte laat voor maatwerk;
- b. voor onroerende zaken met een aankoopbedrag van € 250.000,- of meer standaard een tweede taxatie opgevraagd wordt bij een onafhankelijk deskundige, voordat tot aankoop wordt overgegaan;
- c. het college toestemming krijgt om voor een bedrag van maximaal € 250.000,- strategische verwerving te verrichten, met inachtneming van de afwegingscriteria voor strategische verwerving die opgenomen zijn in de Nota Grondbeleid 2021. Het college moet achteraf dergelijke verwervingen aan de raad verantwoorden, conform het afwegingskader zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2. van de Nota Grondbeleid 2021.

Het college handelt binnen deze door de raad vastgestelde kaders.

Vraag: Komt het college voor wat betreft de kosten voor vastgoed naar de raad terug?

Antwoord: indien de aankoopkosten van vastgoed meer dan € 250.000,- per transactie bedragen, biedt het college die transactie voor wensen en bedenkingen aan de raad aan. Indien een vastgoedtransactie voldoet aan de bepalingen uit het grondbeleid legt het college achteraf verantwoording over die transactie aan de raad af.

Vraag: hoe zorgt het college er voor dat de gemeente niet te veel betaalt en voldoende opbrengst krijgt bij verkoop?

Antwoord: voor aankoop van vastgoed wordt tenminste één taxatie uitgevoerd. De opbrengst van een verkoop kan uit meer componenten dan alleen de prijs bestaan. In geval van het fort is de prijs voor de loods onderdeel van een groter plan met de locatie. Daarom zullen ook andere aspecten dan de prijs (bv. de bijdrage aan de levendigheid op en rond het fort; de (visuele) verbeteringen aan de loods door de ondernemer; investering in de groene omgeving van het fort) meewegen in het accepteren van een verkoopprijs. Die verkoopprijs zal niet onder de getaxeerde waarde (in huidige staat) liggen.