



---

Raadsvergadering  
20 juni 2013

Agendanummer

---

Onderwerp

Beschikbaar stellen middelen ad. € 98.0000,- excl. btw voor de sloop- en inrichtingskosten Westdam 22 (voormalig stadskantoor) te Steenbergen

---

Steenbergen; 14 mei 2013

Aan de raad,

**1. Inleiding**

In verband met de niet doorgegangene verkoop van het object Westdam 22, zijnde het voormalig stadskantoor dient een plan van aanpak inzake de verkoop gemaakt te worden..

**2.. Achtergrond**

Er zijn twee opties namelijk het object verkopen waarbij het object behouden blijft of het object verkopen als bouwterrein met de bestemmingsmogelijkheden appartementen- of rijenbouw. Een andere invulling bijvoorbeeld in het kader van het plan Stadhaven is niet voorhanden cq gewenst.

Welke optie gekozen wordt maakt voor de taxatiewaarde niet veel uit daar de taxateur de geraamde opbrengst voor beide opties nagenoeg gelijk inschat.

De keuze kan dan op grond van de beste invulling voor het gebied, gemaakt worden. Kwaliteitsinvulling staat voorop.

Het pand is al geruime tijd niet meer onderhouden en de staat is sterk achteruitgegaan. Het pand staat leeg en het risico op vandalisme en kraken is sterk aanwezig. Instandhouding van het gebouw door de gemeente is een zeer kostbare zaak. Er zijn diverse lekkages, technische installaties niet meer werken en de jaarlijkse kosten voor energie en gewoon onderhoud worden geraamd op € 24.000,- per jaar. Het object welke tot oktober 2012 nog tijdelijk bewoond was is thans niet meer geschikt voor bewoning.

De markt voor verkoop vastgoed waaronder begrepen bestaand als nieuwbouw is slecht..

Enkele geïnteresseerden hebben zich gemeld voor de aankoop van het pand. Twee met intentie het gebouw te behouden ( zonder een bod te doen) en een kandidaat wil het gebouw slopen, tijdelijk inrichten als plantsoen cq park en wil zodra de vastgoedmarkt aantrekt, stadswoningen bouwen. Het bod van deze laatste ligt een stuk onder de taxatiewaarde.

De sloopkosten incl. asbestverwijdering en eenvoudige inrichting van het terrein worden geraamd op € 98.000,- excl btw..

De raad heeft op 25 februari 2010 besloten het object op de vrije markt te koop aan te bieden, zonder aanvullende beperkingen.

De raad heeft laatstelijk de bestemming gewijzigd van maatschappelijk doeleinden naar woningbouw ( appartementen/rijenbouw)

### 3. Overwegingen

Een invulling van het gebied met woningbouw geniet de voorkeur boven behoud bestaande gebouw. De bestemming is recentelijk door de raad gewijzigd naar woningbouw. Met name de bouw van rijenwoningen en stadswoningen geven een kwaliteitsverbetering voor het gebied.

Vanuit kostenoverwegingen en het risico op vandalisme en kraken wordt geadviseerd het object te slopen en het terrein te egaliseren en tijdelijk in te richten.

Daarna kan de bouwgrond met de huidige bestemmingsplanmogelijkheden op de markt te koop aangeboden worden. Afhankelijk van de respons van de markt kan gekozen worden uit de bouw van rijen- cq stadswoningen of appartementenbouw.

### 4. Middelen

In verband met de sloop- en inrichtingskosten € 98.000,- excl. btw beschikbaar stellen. De kosten kunnen ten laste van de exploitatie worden gebracht.

### 5. Risico's

Instandhouding van het pand kan leiden tot grote zorgen vanwege mogelijke inbraak, vandalisme en illegale ingebruikname. Pand zou dichtgetimmerd moeten worden hetgeen naast het kostenaspect ook het aanzien van de binnenstad niet verbeterd.

### 6. Communicatie/Aanpak

Zie advies..

### 7. Advies

In verband met de geraamde sloop- en inrichtingskosten van het object Westdam 22 het bedrag ad. € 98.000,- excl. btw beschikbaar stellen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Steenbergem,  
de secretaris

  
mr. J.M.W.H. Leloux

de burgemeester

  
drs. S.C.C.M. Bolten