



Raadsvergadering
26 oktober 2017

Agendanummer

Onderwerp
Verkoop pand Fabrieksdijk 1 te Steenbergen

Steenbergen; 12 september 2017

Aan de raad,

1. Inleiding

De gemeente is eigenaar van het pand Fabrieksdijk 1 te Steenbergen. Na een periode van particuliere bewoning heeft het pand van 1 januari 2013 tot juni 2016 dienst gedaan als havenkantoor voor de jachthaven van Steenbergen. Na deze periode is het pand nog enkele keren incidenteel gebruikt. Op dit moment staat dit pand leeg.

Nu het pand zijn directe functie voor de jachthaven heeft verloren en het niet meer (structureel) in gebruik is wordt voorgesteld het pand af te stoten. Dit voorstel gaat in op de recente geschiedenis van het pand en het door een derde partij gedane aanbod op het pand.

2. Achtergrond

De gemeente heeft Fabrieksdijk 1 in 2007 aangekocht met het oog op de voorziene (her)ontwikkeling van jachthaven Steenbergen. Nadat het heeft dienst gedaan als particuliere woning heeft het pand van 2013 - juni 2016 gefunctioneerd als havenkantoor voor jachthaven Steenbergen. Na ingebruikname van een nieuw havenkantoor (op de 'pier') door de huidige jachthavenexploitant is het pand nog eenmaal verhuurd (aan de partij die de haven heeft uitgebaggerd) en voor enkele losse activiteiten (zoals havenfeest) gebruikt. Sinds enkele maanden staat het pand ongebruikt leeg. Na de beëindiging van het gebruik van het pand als havenkantoor is het pand via een makelaar in de verkoop gezet. Het doel daarbij is een invulling van het pand te krijgen die de levendigheid in de jachthaven stimuleert en bijdraagt aan het recreatieve karakter daarvan.

De gebruiksmogelijkheden voor het pand volgens het geldende bestemmingsplan zijn breed. Desondanks is er beperkte belangstelling voor het pand geweest. Die belangstelling heeft geleid tot maar tot één bod op het pand. Dat bod wordt nu ter acceptatie aan u voorgelegd.

Het bod bedraagt € 140.000,- k.k.. De koper wil het pand omvormen tot een B&B. In het licht van het versterken van het recreatieve karakter van de jachthaven is koper bereid om een fysieke foldervoorziening ten bate van het publiek te servicen. De aanschafkosten van de voorziening zijn daarbij voor de gemeente.

3. Overwegingen

Er is veel gesproken over het gewenste gebruik van Fabrieksdijk 1. In de gewenste situatie vormt het pand een levend(ig)e verbinding tussen de haven en de stad. Met een gebruik dat bijdraagt aan de recreatieve functie die de jachthaven moet krijgen/hebben. Het gepresenteerde initiatief past daarbinnen. Zeker wanneer deze wordt gecombineerd met passieve (recreatieve) informatievoorziening voor bezoekers van de jachthaven. Een B&B past binnen de huidige bestemming.

Inmiddels staat Fabrieksdijk 1 ongeveer een jaar in de verkoop. De belangstelling voor het pand blijkt beperkt. Onderhavig bod is het eerste en enige bod sinds het pand te koop is gezet. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het verlengen van de periode van 'te koop staan' meer of hogere biedingen zal opleveren.

Het pand Fabrieksdijk 1 is in 2007 aangeschaft voor € 175.647,-. Inmiddels bedraagt de boekwaarde ongeveer € 130.000,- (€ 129.540,- eind 2017). Het door koper gedane bod bedraagt € 140.000,- en ligt daarmee boven de huidige boekwaarde.

4. Middelen

Omdat de boekwaarde van Fabrieksdijk 1 lager is dan de verkoopprijs resulteert de verkoop in een positief resultaat. Dit resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

5. Risico's

Maatschappelijk - de huidige invulling past in het idee van de (nieuwe) functie van de haven. Er zijn echter ook beter passende opties denkbaar. Het uitblijven van dergelijke initiatieven uit de markt zijn een indicatie dat de kans op een optimaler resultaat klein is.

Economisch - het huidige bod kan suboptimaal zijn. Daardoor kan inkomstenderving plaats vinden. Gelet op de biedinggeschiedenis lijkt de kans klein dat een gunstiger bod wordt ontvangen.

6. Communicatie/Aanpak

Uw besluit communiceren aan de koper.

7. Voorstel

1. geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het door het college genomen besluit tot de verkoop van het gemeentelijke eigendom Fabrieksdijk 1 te Steenberg.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenberg,
de secretaris

de burgemeester



M.J.P. de Jongh, RA



R.P. van den Belt, MBA