



Raadsvergadering
25 oktober 2018

Agendanummer

Onderwerp
Verwerving Renaissancestraat 1 Steenbergen

Steenbergen; 2 oktober 2018

Aan de raad,

1. Inleiding

Er loopt op dit moment een onderzoek naar de toekomstige ontwikkelingen van de milieustraat en gemeentewerf aan de Van Andelstraat. Eind 2016 werden wij op de hoogte gebracht van het feit dat het perceel Renaissancestraat 1 in de stille verkoop stond. Wij waren van mening dat een eigen milieustraat buiten kijf staat, waarbij verwerving van aanpalende gronden en uitbreiding van de huidige locatie, gezien de investeringen in het verleden de voorkeur heeft. Besloten is toen om de nodige inspanningen te verrichten om het perceel Renaissancestraat 1 te verwerven. Middels dit voorstel brengen wij u in de gelegenheid wensen en bedenkingen in te dienen tegen de door ons voorgenomen verwerving. Daarnaast stellen wij u voor de benodigde middelen beschikbaar te stellen voor verwerving en primaire voorzieningen.

2. Achtergrond

Stand van zaken onderzoek milieustraat-gemeentewerf.

Op 21 april 2016 is het beleidsplan "van afval naar grondstof 2016-2020" door u vastgesteld. In het beleidsplan is aangegeven dat er een separaat toekomstgericht onderzoek zal worden uitgevoerd naar de gemeentelijke Milieustraat. Conform het plan van aanpak dient er een onderzoek te worden uitgevoerd naar (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen en beperkingen van de milieustraat en de gemeentewerf. Op basis daarvan kan een richting bepaald worden voor de gewenste toekomstige ontwikkeling. Middels het onderzoek worden een aantal ontwikkelingsscenario's voor een toekomstbestendige ontwikkeling van de milieustraat en gemeentewerf in beeld gebracht. Verwacht wordt dat de onderzoeksresultaten in het laatste kwartaal 2018 aan u kunnen worden voorgelegd. Vooruitlopend hierop kunnen we al aangeven dat het scenario "uitbreiden bestaande locatie door de aankoop van Renaissancestraat1 en optimalisatie" hoog scoort.

Onderzoek verwervingsmogelijkheden belendende percelen.

In november 2016 werden wij op de hoogte gesteld van het feit dat Renaissancestraat 1 in de stille verkoop stond. Aanleiding voor het college om vanwege de strategische ligging in actie te komen voor verwerving van het perceel.

* Renessestraat 1

Dit object is eigendom van Ballast Nedam. Deze eigenaar is zonder meer bereid om te verkopen. Vanuit de markt is interesse in huur maar de eigenaar wenst alleen te verkopen. Het betreft een bedrijfshal met kantoor van ca. 586 m² op een perceel van 1.585 m². Dit object wordt te koop aangeboden voor een prijs van € 249.500,- k.k. De geschatte marktwaarde is € 235.000,-

Bodemverontreiniging.

Gebleken is dat in het verleden op het perceel Renessestraat 1 een bodemverontreiniging ontstaan is in verband met een bovengrondse tank. In 2007 heeft sanering plaatsgevonden maar er is nog sprake van een achtergebleven restverontreiniging. De verontreiniging is afgedekt met folie en een leeflaag. Sanering kon destijds niet volledig uitgevoerd worden omdat de restverontreiniging onder en tegen het gebouw zit. Gelijktijdig met een recent in opdracht van de gemeente uitgevoerd verkennend bodemonderzoek hebben wij deze situatie laten becijferen en de kosten worden geraamd op € 10.000,-. Omdat de aanvullende sanering alleen maar mogelijk is als het gebouw gesloopt wordt, is de koopsom met € 10.000,- verlaagd tot € 225.000,-

3. Overwegingen

Voor de verwerving van Renessestraat 1 ligt nu een voorlopig koopcontract met een koopsom van € 225.000,- k.k. met Gebr. Gelten B.V. (Ballast Nedam). Ballast Nedam is haar vastgoedportefeuille aan het herzien en is bereid dit object te verkopen onder de voorwaarden zoals opgenomen in het voorlopig koopcontract. Dit is gebaseerd op het standaard NVM koopcontract, waarbij aanvullend bepalingen zijn opgenomen over het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, de reductie op de koopsom vanwege de restverontreiniging en een ontbindende voorwaarde voor het beschikbaar stellen door de raad van voldoende middelen voor deze aankoop. Ballast Nedam stoot het object af onder de voorwaarde dat de gemeente het object overneemt in de huidige staat, met de thans bekende informatie, waarbij eventuele risico's op andere restverontreinigingen, de aanwezigheid van asbest en overige gebreken en gebruiksbeperkingen bij de gemeente komen te liggen. Gezien de uitgevoerde onderzoeken, bekendheid met de locatie en professionaliteit van partijen (koper, verkoper en makelaar) worden deze risico's aanvaardbaar geacht. Nadat ook de raad positief besluit zal uiterlijk 1 november de akte van levering voor het object bij de plaatselijke notaris gepasseerd worden. De overeengekomen koopsom is een marktconforme prijs voor een object met een strategische ligging ten opzichte van de milieustraat. Zoals aangegeven ligt er een concept rapport onderzoek milieustraat waarbij het scenario "uitbreiden bestaande locatie door de aankoop van Renessestraat1 en optimalisatie" hoog scoort. Het pand is in redelijke staat en biedt zeker mogelijkheden. Geadviseerd wordt dan ook om strategische redenen tot verwerving over te gaan. In verband met de sociale controle en beheersbaarheid dienen dan wel een aantal primaire onderhoudsmaatregelen getroffen te worden. Het gaat dan om het onkruidvrij maken van het terrein, beter afsluitbaar maken. Verwarmingsvoorzieningen nakijken, aanbrengen buitenverlichting, nutsvoorzieningen en een inbraakinstallatie installeren met doormelding. etc. Het pand en terrein zal pas daadwerkelijk in gebruik genomen worden als er een keuze gemaakt is in de varianten, voortvloeiende uit het onderzoek milieustraat-gemeentewerkplaats.

4. Middelen

De Totale kosten voor verwerving en klein onderhoud bedragen:

Koopsom	€ 225.000,-
Notaris en kadasterkosten:	€ 1.500,-
Courtage makelaar:	€ 1.000,-
Onderhoud en nutsvoorzieningen	€ 22.500,-
Totaal benodigd:	€ 250.000,-

Het object wordt gekocht in de huidige staat, dan is in principe overdrachtsbelasting verschuldigd, maar de gemeente is hiervan vrijgesteld.

Geadviseerd wordt om de aankoopprijs met bijkomende kosten, totaal € 250.000,- op de balans te plaatsen. Tezijntijd, als wij de onderzoeksrapportage Milieustraat en Gemeentewerf aan u voor kunnen leggen, zal het gekochte voor de balanswaarde worden ingebracht in de verschillende keuzevarianten.

5. Risico's

- Het is een strategische aankoop. Het perceel met gebouw op zich biedt mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling milieustraat- gemeentewerkplaats. Het wordt gekocht tegen de marktwaarde. Mocht in de toekomst voor een variant gekozen worden waarbij het object niet nodig is dan kan het weer tegen de marktwaarde verkocht worden.
- Er is een restbodemonverontreiniging aanwezig. Deze is ingekaderd. de kosten van de restbodemsanering zijn verrekend in de koopsom.
- Het object wordt overgedragen in de huidige staat met het risico van aanwezige andere restverontreinigingen, asbest en overige gebreken. Het namens ons uitgevoerde bodemonderzoek wijst uit dat er geen andere bodemonverontreinigingen te verwachten zijn. Het pand/perceel is verder uitgebreid geïnspecteerd. Er is geen asbest aangetroffen en het pand is ondanks de ouderdom in een opvallend redelijke staat.

6. Communicatie/Aanpak

Na positief besluit van uw raad zal uiterlijk 1 november de akte van levering voor het object bij de plaatselijke notaris gepasseerd worden. Levering van het perceel met opstallen zo spoedig mogelijk na raadsbesluit 25 oktober 2018. In het 4^e kwartaal 2018 zullen wij de onderzoeksrapportage Milieustraat en Gemeentewerf aan u voorleggen.

7. Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen in te dienen bij het college aangaande voorgenomen verwerving object Sectie E nr. 361 en 781, gelegen aan Renessestraat 1 4651 SV Steenberg, voor een bedrag van € 225.000,-.
2. € 250.000,- beschikbaar te stellen voor verwerving, primair onderhoud en nutsvoorzieningen.
3. Kennis te nemen van het vervolgproces en de rapportage ontwikkeling milieustraat en gemeentewerf afwachten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenberg,
de secretaris,

de loco-burgemeester,


M.J.P. de Jongh, RA


P.W.A. Lepolder

ba.