



Raadsvergadering

Agendanummer:

Onderwerp: Strategische aankoop bedrijfswoning

Steenbergen; 27 januari 2022

Aan de raad,

1. Inleiding

Er is met de verkopende makelaar van de bedrijfswoning aan de Schansdijk 5 te De Heen (kadastrale perceel Steenbergen sectie A 524), onder voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad (uiterlijk 31 januari 2022), overeenstemming bereikt om de bedrijfswoning aan te kopen voor €150.000,-.

2. Achtergrond

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergadering van 23 maart 2021 een besluit genomen over de deulitwerking 'Fort Henricus' (RD2100080). In de deulitwerking komt het vastgoed aan de Schansdijk 5 aan bod. Om het zicht op het fort te bevorderen zijn de westelijke loods en de bedrijfswoning uit het straatbeeld verwijderd. Met dit besluit onderschrijft de gemeenteraad de inhoud van de deulitwerking 'Fort Henricus'.

De gemeente Steenbergen heeft in 2017 de oostelijke- en westelijke loods aan de Schansdijk 5 vanuit een faillissement aangekocht. De bijbehorende bedrijfswoning is later te koop aangeboden. Het heeft enige tijd geduurd om een reële marktwaarde en daarop gebaseerde prijs vast te stellen voordat overeenstemming kon worden bereikt.

3. Overwegingen

De aankoop van de woning is onderdeel van de uitvoering van de deulitwerking van Fort Henricus. Het draagt bij aan de ontwikkeling van het gebied. De bedrijfswoning kan aan een ondernemer (in combinatie met de loods(en)) worden verhuurd, verkocht of verkocht worden waarbij de ondergrond in de erfpacht wordt uitgegeven. Ook kan de woning worden gesloopt zoals opgenomen in de deulitwerking. Het strategische element zit erin dat de gemeente met deze aankoop al het vastgoed aan de Schansdijk 5 te De Heen bezit en de regie pakt. Dat gegeven maakt het makkelijker om de gewenste ontwikkeling te sturen. Mocht de ontwikkeling onverhoopt niet doorgaan dan kan het vastgoed als één functioneel geheel worden verkocht en gebruikt.

4. Middelen

Voor de strategische aankoop van de woning is een bedrag van €160.000,- benodigd. Dit bedrag bestaat uit de koopsom van de woning á €150.000,- en de notariële- taxatiekosten á €10.000,-.

De notitie grondbeleid van de commissie BBV schrijft voor dat soortgelijke strategische aankopen op de balans onder de post materiële activa moeten worden gezet. We stellen dan ook voor om het totaalbedrag van €160.000 op de balans te zetten.

5. Duurzaamheid

Het besluit om de bedrijfswoning aan te kopen heeft niet direct een positief of negatief gevolg op de duurzaamheidscriteria. De vervolg acties met betrekking tot de woning hebben daar wel een effect op:

- Indien de bedrijfswoning wordt behouden om deze vervolgens weer in te zetten om de gewenste recreatieve ontwikkelingen in het gebied kracht bij te zetten, kan dat aangemerkt worden als een social return. Daarbij wordt duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen gestimuleerd.
- Indien de bedrijfswoning aangepast moet worden voor gebruik zal de gedachte People, Planet, Profit worden toegepast.
- Indien de bedrijfswoning gesloopt zal worden, zullen de afvalstromen zo duurzaam mogelijk worden verwerkt.

6. Risico's

Financieel:

Hoewel vastgoed waardevast is, is er het risico van prijsfluctuaties. Mocht de waarde in het economische verkeer onder de boekwaarde komen dan moet er afgewaardeerd worden. Gezien de huidige ontwikkelingen in de vastgoedmarkt is het risico gering.

Er loopt een bodemonderzoek. Uit de eerste resultaten blijkt geen noemenswaardige bodemverontreiniging ter hoogte van de bedrijfswoning. De definitieve resultaten van het onderzoek komen in januari 2022 beschikbaar en worden toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

7. Communicatie/Aanpak

Het aankopen van de bedrijfswoning door de gemeente is in het openbare register van het kadaster voor een ieder in te zien. Indien er vragen zijn over het waarom van deze strategische aankoop zijn, kan er worden verwezen naar de deelluitwerking 'Fort Henricus'.

8. Voorstel

De gemeenteraad besluit geen wensen en bedenkingen in te dienen tegen de strategische aankoop van de bedrijfswoning aan de Schansdijk 5 De Heen, kadastraal perceel Steenbergse sectie A 524.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergse,
de secretaris,

de burgemeester,

M.J.P. de Jongh, RA

R.P. van den Belt, MBA