

| | | | |
|------------------------|--------------------------|--|---|
| Registratienummer: | RVO18.0002 | Portefeuillehouder: | L. Kuipers |
| Van afdeling: | Ruimte en Economie | Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: | <ul style="list-style-type: none"> • Koopovereenkomst • • • |
| Behandelend ambtenaar: | E. Schelfaut | | |
| Telefoonnummer: | 14 0223 | | |
| E-mail adres: | e.schelfaut@denhelder.nl | | |
| Onderwerp: | Aankoop Handelskade 10-B | | |

Gevraagd besluit:

In te stemmen met de aankoop van de loods aan de Handelskade 10-B voor € 376.000,- incl. kosten koper en hiertoe een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Publiekssamenvatting

Het college bereidt een visie voor op het gebied van de Spoorweghaven. Hierin wordt het cultureel erfgoed van de Stelling van Den Helder in ere hersteld door Fort Dirksz Admiraal en Fort Westoever weer met elkaar te verbinden met een groene route en recreatieve functies. Het college is voornemens om deze visie, samen met een bijbehorende grondexploitatie, zo mogelijk nog in 2018 ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Vooruitlopend hierop doet zich nu een buitenkans voor om een loods aan te kopen die onmisbaar is voor het realiseren van de gebiedsvisie. Verwerving is gewenst om de verdere ontwikkeling van de Stelling Den Helder mogelijk te maken.

Inleiding

De Structuurvisie Den Helder 2025 gaat uit van de realisatie van een groene verbinding tussen Fort Dirksz Admiraal en Fort Westoever. Door de loods aan de Handelskade 10-B te verwerven en te slopen wordt de noodzakelijke ruimte vrij gemaakt om deze verbinding mogelijk te maken. Op 12 juli 2017 is echter deze loods aangekocht door Boatex Projectontwikkeling BV die voornemens is in de loods te investeren voor verhuur in afzonderlijke eenheden. Daarmee wordt het moeilijker om de loods in de toekomst te verwerven en ook duurder. De nieuwe eigenaar is bereid de loods aan de gemeente door te verkopen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het resultaat is een betere herkenbaarheid en beleving van De Stelling Den Helder door openbare groene herinrichting volgens de inrichtingsprincipes van de Stelling die zijn opgenomen in het Inrichtingsvoorstel voor de Stelling Den Helder uit 2007. Daarbij wordt zoveel mogelijk, en voor zover passend, gebruik gemaakt van bestaand groen. Het spoortracé wordt hergebruikt, bijvoorbeeld voor een wandel- en/of fietsroute. De kades worden hersteld volgens historische uitgangspunten. Het water en het uitzicht naar Fort Westoever worden beleefd vanaf openbaar toegankelijke kades. Er worden gebruiksfuncties toegevoegd die de beleving van de Stelling terugbrengen en die bijdragen aan een plezierige sociaal veilige omgeving.



Kader

- Structuurvisie Den Helder 2025 → hierin wordt het gebied rondom de Spoorweghaven vooruitlopend op een functiewijziging gekoppeld aan de groene structuur van de Stelling.
- Inrichtingsvoorstel voor de Stelling van Den Helder, Gemeente Den Helder 2007 → hierin wordt een voorstel gedaan voor de inrichting van de groene structuur van de Stelling.
- Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht De Stelling Den Helder, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, 2007 → hiermee wordt de Stelling inclusief groene structuur beschermd.

Argumenten

Ad 1.

Het college bereidt een visie voor op het gebied van de Spoorweghaven en onderzoekt daarbij ook de haalbaarheid en faseerbaarheid van de diverse ontwikkelingen in het gebied. Zodra op basis hiervan een keuze is gemaakt kan de visie met bijbehorende grondexploitatie voor besluitvorming worden voorgelegd aan de raad. De verwerving en sloop van de loods is cruciaal om de Visie Spoorweghaven te kunnen realiseren. Er doet zich nu een eenmalige kans voor om de loods in de huidige staat te kopen. Wanneer de loods door de nieuwe eigenaar wordt herontwikkeld tot verhuurbare eenheden met verschillende huurders wordt het veel moeilijker en ook veel duurder om deze op termijn alsnog te verwerven, te ontruimen en te slopen.

Met Boatex Projectontwikkeling BV is een koopprijs overeengekomen op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs door Boatex van € 239.500,-, vermeerderd met de door Boatex gemaakte kosten van € 82.111,-. De kosten van Boatex zijn met facturen onderbouwd. Over het totaal van € 321.611,- ontvangt Boatex een bonus van 10%, waarmee het netto aankoopbedrag komt op € 353.772,27 excl. kosten koper. Inclusief kosten koper wordt het aankoopbedrag € 376.000,-.

De aangekochte loods kan te zijner tijd voor het aankoopbedrag worden ingebracht in een nog aan de raad aan te bieden grondexploitatie voor de Spoorweghaven. Indien de raad te zijner tijd van mening zou blijken dat het ongewenst is om de visie met bijbehorende grondexploitatie vast te stellen, kan de locatie solitair worden ontwikkeld en kan de kavel, na sloop van de loods, naar verwachting zonder verlies of met winst worden afgestoten.

Kanttekening

Het pand is tot 1 augustus 2018 deels verhuurd voor € 15.000,- per jaar. Vanaf de levering komen deze inkomsten ten gunste van de gemeente. De huur kan per 1 augustus 2018 worden opgezegd.

Ad 2.

Omdat er nog geen grondexploitatie is vastgesteld dient tijdelijk dekking te worden gevonden voor de financieringslasten tot het moment dat de loods wordt ingebracht in de grondexploitatie. Gelet op het doel van deze aankoop wordt voorgesteld de jaarlijkse rentelasten van ca. € 8.000,- ten laste van het Product Stedelijke Vernieuwing te brengen.

Maatschappelijke aspecten

Zie beoogd maatschappelijk resultaat.

Financiële consequenties

Na aankoop zijn de jaarlijkse rentelasten ca. € 8.000,- en deze worden tot het vaststellen van de grondexploitatie ten laste gebracht van het Product Stedelijke Vernieuwing (821), waarbinnen het benodigde budget beschikbaar is.

Voor de loods is een erfpacht verschuldigd van € 1.422,- per jaar. Deze kan samen met de ozb en waterschapslasten geheel worden gedekt uit de huurinkomsten, waarvan tot het einde van de eerste huurtermijn op 1-8-2018 een bedrag van € 6.875,- ten gunste van de gemeente komt.

Communicatie

Geen communicatie vereist.

Realisatie

Na instemming van de raad met dit voorstel vervalt het voorbehoud in de gesloten koopovereenkomst en kan Handelskade 10-B aan de gemeente worden geleverd.

Referendum

Het voorstel is referendabel met uitzondering van de begrotingswijziging op grond van de uitzonderingsgrond in artikel 2 lid e van de Referendumverordening 2012.

Duurzaam

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten. De loods is niet aangesloten op water en elektra, wel op gas.

Den Helder, 16 januari 2018.

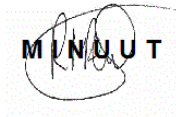
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
Robert Reus



MINUUT