

Raadsvergadering : 2 juni 2016
Naam opsteller : Nicole Zwartelé
Informatie op te vragen bij : Nicole Zwartelé
Portefeuillehouder(s) : Vastgoed
Zaaknummer : BB16.00225
Registratienummer : RAAD160032

Onderwerp: Verkoop voormalige bibliotheek Egmond aan den Hoef

Aan de raad,

Beslispunt:	– De raad besluit geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen de verkoop van de voormalige bibliotheek in Egmond aan den Hoef aan de "Eigenaren De Driehoek"; – De raad stelt bijgaande begrotingswijziging vast.
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel gaat over de verkoop van de voormalige bibliotheek, een appartementsrecht ter grootte van 800 m², op de eerste etage in "De Driehoek" in Egmond aan den Hoef. Eind 2014 heeft het college ingestemd met een voortijdige opzegging van de huurovereenkomst door Bibliotheek Kennemerwaard en met een onderzoek naar verkoop. Het verhuren van commerciële ruimtes en huurwoningen is geen kerntaak van de gemeente. Het onderzoek betrof de realisatie van 4 woningen en uitbreidingsmogelijkheden voor de op de begane grond gevestigde Albert Heijn.



Vooraanzicht

Kaders

Hieronder wordt een zestal kaders benoemd waarbinnen het voorliggende beslispunt tot stand is gekomen: de Nota Vastgoed Portefeuille Management, het besluit van het college om verkoop van het appartement verder te onderzoeken, het onderzoek naar supermarktinitiatieven in De Egmond, de Woonvisie, de Structuurvisie voor Egmond aan den Hoef en de informatie die al met de raad is gedeeld via de Nieuwsbrief.

A) **Nota Vastgoed Portefeuille Management** (vastgesteld 17 december 2013)
Vastgoed dat niet bijdraagt aan het realiseren van beleidsdoelen wordt in principe afgestoten.

B) Collegebesluit

Albert Heijn heeft destijds aangegeven graag met 300 m² te willen uitbreiden. De wens was om het winkeloppervlak op de begane grond te vergroten en de verblijfs- en opslagfunctie deels te verplaatsen naar de eerste verdieping, de huidige bibliotheek. Op het perceel waar de Driehoek zich bevindt, rust volgens het bestemmingsplan Kernen Egmond de bestemming Gemengd – 1. De huidige

bestemmingsplanregels dienen voor een deel te worden gewijzigd. De geplande verblijfs- en opslagfunctie op de eerste verdieping is ten dienste van detailhandel, die uitsluitend op de begane grond mag worden uitgeoefend (artikel 8.1, onder b). Planologisch en ruimtelijk zijn er geen zwaarwegende bezwaren.

- De huidige bestemming is Gemengd-1. Hierbinnen is wonen mogelijk en detailhandel, maar dit laatste uitsluitend op de begane grond. Om de detailhandel op de verdieping toe te staan zal een omgevingsvergunning moeten worden verleend. Planologisch bestaat hier tegen geen bezwaar.
AH zou niet zelf kopen. Nieuwe eigenaar van dit deel zou Coltavast worden. Deze partij is ook eigenaar van het overige commercieel vastgoed in De Driehoek.
 - Voor de overige 500 m2 zou *Kennemer Wonen* (hierna KW) gevraagd worden of er interesse was om een viertal huurappartementen te realiseren.
- C) **Onderzoek 'beoordeling supermarktiniciatieven Egmond'** (maart 2014)
Eén van de kernpunten in het onderzoek was dat de ontwikkeling van een moderne supermarkt in Egmond aan Zee cruciaal is voor het behoud van een divers overig winkelaanbod. Vanwege deze belangrijke trekkersrol, zou een uitbreiding van de supermarkt in Egmond aan den Hoef maximaal 400 m2 bvo mogen bedragen. Verdere uitbreiding zou de gewenste positie van het centrum van Egmond aan Zee ondermijnen. De vergroting in Egmond aan Zee is voorlopig van de baan en de uitbreiding in Egmond aan den Hoef blijft binnen het aangegeven maximum.
- D) **Woonvisie** (vastgesteld januari 2016)
Het verhuren in de vrije sector past bij de uitgangspunten in de recent vastgestelde Woonvisie "Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020".
- E) **Nog op stellen Structuurvisie Egmond aan den Hoef**
Ten behoeve van deze visie worden meerdere deelgebieden onderscheiden. De detailhandelstructuur maakt ook onderdeel uit van de visie. Voorlopige uitkomst is dat versterking gewenst is. Het voorziene besluit past in deze visie..
- F) **Digitale Nieuwsbrief aan de raad** (eind januari 2016)
Hierna volgt de informatie die al eerder met de raad is gedeeld.

Stand van zaken voormalige ruimte voor de bibliotheek in De Driehoek

Huidige situatie

Het appartement is in 2005 door de gemeente aangekocht en ingericht voor circa € 1 miljoen euro. Drie ton was voor de casco aankoop, de rest voor afbouw. Dit was op de top van de vastgoedmarkt. De ruimte staat nu leeg. De huidige bestemming is wonen.

Uitbreiding AH

De AH vestiging op de begane grond is uit zijn jasje gegroeid en maakt al een aantal jaar gebruik van een tijdelijke cool unit naast het laad- en lospunt.

Na het vertrek van de bibliotheek heeft AH dan ook direct interesse getoond in afname van 300 m2 op de eerste verdieping.

De gemeente is in gesprek gegaan met Coltavast, de vastgoedeigenaar van de AH vestiging in De Driehoek en in dit geval ook de beoogde koper.

Vervolgens is de gemeente in gesprek gegaan met KW. KW heeft de mogelijkheid onderzocht om een aantal appartementen te realiseren. KW heeft vervolgens aangegeven, hier niet toe over te willen gaan.

Om de uitbreiding van AH op afzienbare termijn toch te kunnen realiseren, heeft Coltavast aangegeven zelf over te willen gaan tot aankoop van het geheel.

Door te verkopen aan Coltavast:

- *faciliteert de gemeente een lokaal initiatief en een al aanwezig bedrijf;*
- *spelen we in op de slechte situatie op de vastgoedmarkt die niet staat te springen om herinrichtingprojecten op deze locatie.*

Intentie van Coltavast is om 300 m² in te richten als personeel- en opslagruimte voor AH en om de overige 500 m² te herontwikkelen tot een 4-tal appartementen.

Waardebepaling

Zoals bekend, verkeert de vastgoedmarkt al een aantal jaar in minder weer, en zeker de kantorenmarkt.

Twee lokaal bekende taxateurs hebben de verkoopwaarde bepaald op € 425.000. Dit kan gezien worden als een bedrag voor casco-aankoop. De huidige afwerking is namelijk niet geschikt voor de nieuwe functies.

De onderhandelingen verlopen constructief maar vragen veel geduld.

Boekwaarde

De huidige boekwaarde is € 828.000. Bij een opbrengst van € 425.000 moet dus € 403.000 worden afgeboekt.

Hoe nu verder

De huurinkomsten zijn al afgeraamd. De instandhoudingskosten bedragen circa € 20.000 per jaar.

De gemeente is in gesprek met Coltavast, de bewoners en de VVE. Er moet nog heel wat water door de zee.

Zodra er een conceptovereenkomst is, leggen we deze voor aan college en raad. De verwachting is voor het zomerreces 2016.

Laatste stand van zaken

AH en Coltavast zijn nog steeds geïnteresseerd. KW niet, het onderdeel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren en het kleine aantal woningen zijn hiervoor de reden.

Coltavast is bereid het gehele appartementsrecht te verwerven. Vanwege de complexiteit om één ruimte (fysiek) te herontwikkelen, één appartementsrecht (juridisch) te splitsen en hier meerdere functies mogelijk te maken, geniet de verkoop aan één partij de voorkeur boven het verkopen aan twee verschillende partijen.

Ook om deze redenen heeft de koper op dit moment een voorkeur voor huurappartementen in de vrije sector. Bij het realiseren van huurwoningen heeft de eigenaar meer regie op het hele herontwikkelingsproces en daarna.

Bepalen verkoopprijs

De verkoopprijs is conform de Nota grondprijzen residueel bepaald. Met als uitgangspunt de uitbreidingswensen van AH en het realiseren van vier woningen, zijn er twee taxaties uitgevoerd. Daarnaast heeft de gemeente inzicht gekregen in de berekening van Coltavast en deze laten toetsen door twee externe planeconomen. De gegevens zijn deels vertrouwelijk verstrekt vanwege de enorme concurrentie in de supermarkt branche.

Er is sprake van een min of meer casco-aankoop. Op basis van geluidsmetingen moeten er behoorlijke investeringen worden gedaan om wanden, plafonds en vloeren te isoleren. Zo zal de huidige dekvloer zal vervangen moeten worden door een zwevende vloer. Dit kost circa

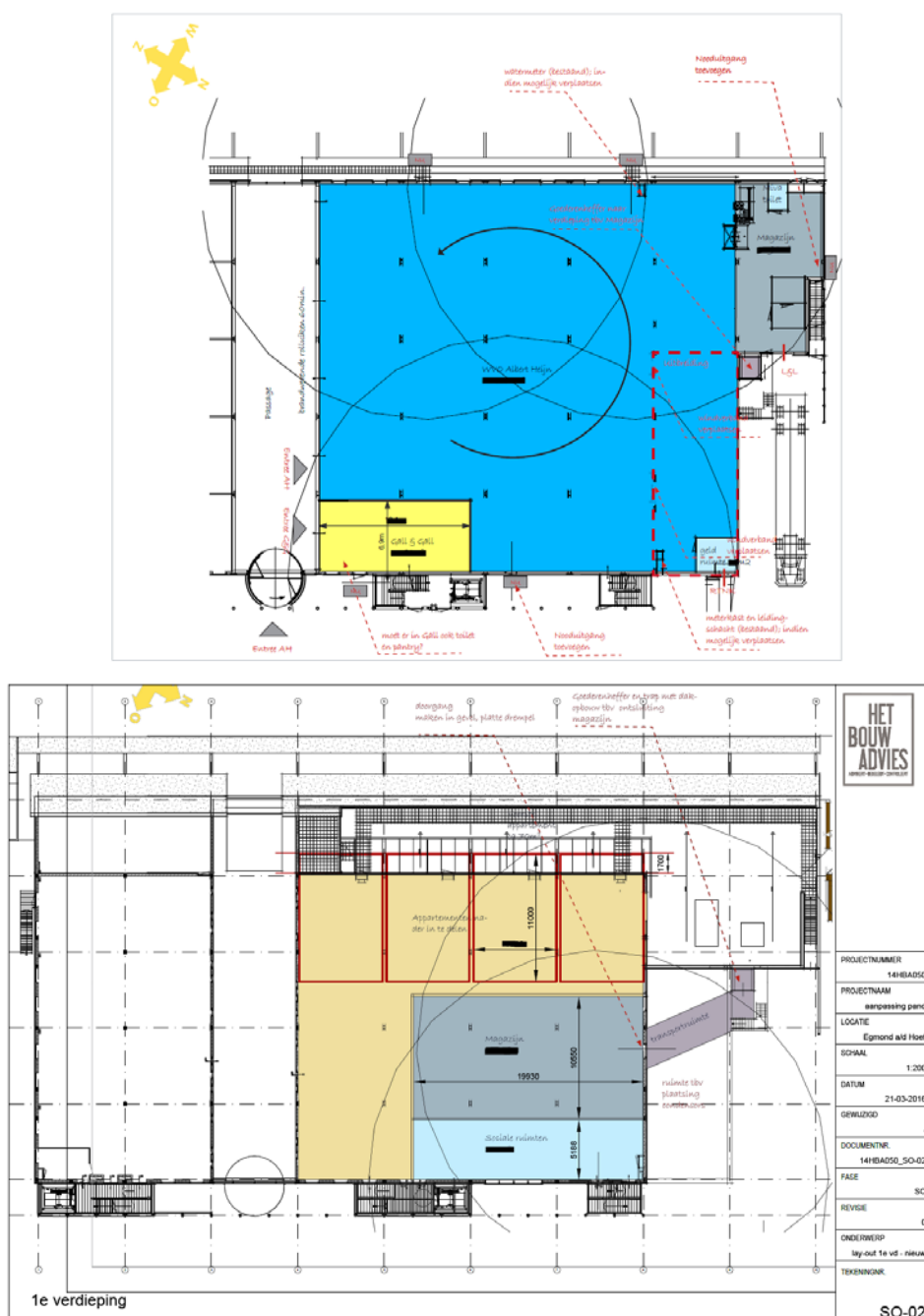
€ 150.000. Ook de kosten van het plaatsen van een goederenlift drukken op het resultaat. De herontwikkeling is niet winstgevend maar de koper maakt deze toch mogelijk om een grote huurder als AH ter wille te zijn. Er is - onder voorbehoud van instemming door de raad - een koopsom overeengekomen van € 425.000, een m2 prijs van € 531.

Boekwaarde

De boekwaarde van € 828.000 is in de jaarrekening 2015 op basis van bovengenoemde taxaties aangepast naar € 425.000.

Conceptschetsen

De daadwerkelijke indeling moet nog getoetst worden (bouwbesluit, overige vereisten en wensen huurder(s) en kan dus nog wijzigen als er een ander inzicht ontstaat.



Planning

Het betreft een reguliere procedure. Dat betekent dat er binnen 8 weken op de vergunningaanvraag wordt beslist. Deze termijn kan met 6 weken worden verlengd. Vervolgens is gedurende 6 weken bezwaar mogelijk. Na het onherroepelijk worden van de vergunning, vindt levering plaats. De verwachting is dat deze plaatsvindt in november 2016.

Benodigde overeenkomsten

De koopakte is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat uiterlijk op

- 6 juni 2016 de gemeenteraad heeft besloten tot verkoop;
- 3 oktober 2016 op een voor koper conveniërende wijze een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de beoogde herontwikkeling. Onder herontwikkeling wordt ook begrepen een permanente aanbouw op de begane grond;
- 3 oktober van de vereniging van eigenaren en beperkt gerechtigden (hypotheekhouders) de benodigde goedkeuring en medewerking zijn verkregen.

Daarnaast is voor de verkoop een wijziging nodig in de akte van splitsing. Deze is in concept gereed.

Bij elke nieuwe ontwikkeling met enige impact op de omgeving wordt met de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Als de raad ja zegt tegen verkopen aan Coltavast / Eigenaren De Driehoek:

- faciliteert de gemeente een lokaal initiatief;
- komen er, als de planologische procedure is afgerond, 4 vrije sector (huur)woningen bij;
- spelen we in op de complexe situatie om deze locatie te herontwikkelen.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid:
Conform de Kadernota Grondbeleid wordt de raad bij verkopen boven de € 100.000 in de gelegenheid gesteld haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☒ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Als de raad positief besluit gaat het college- onder voorwaarden - een koopovereenkomst en een planschadeovereenkomst aan met de "Eigenaren De Driehoek" en gaat akkoord met een wijziging van de splitsingsakte van "De Driehoek".

Alle eigenaren in het gebouw zijn vooraf bij het besluit betrokken. Zie onder burgerparticipatie.

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat: het een lokale aangelegenheid betreft.

Burgerparticipatie: nee, zonder overleg met adviseurs burgerparticipatie

- De leden van de Vereniging van Eigenaren zijn geïnformeerd over de plannen. De commerciële leden hebben al aangegeven geen bezwaren te hebben. Op 20 april tijdens de ledenvergadering van de zeven bewoners verklaart de bewoners VvE formeel op de hoogte te zijn van de plannen. Het bestuur heeft mondeling aangegeven geen bezwaren te verwachten.
- De omwonenden van de Nieuwe Egmonderstraatweg zijn niet vooraf geïnformeerd over het voorliggende voorstel tot verkoop. Zij hebben later een belang bij een fraaie aanbouw aan de noord westzijde en bij een goede bevoorradingspositie voor de vrachtwagens. Bij de vergunningverlening worden deze aspecten meegenomen.

Externe communicatie: ja

Via de reguliere gemeentelijke kanalen wordt gecommuniceerd over de verkoop en de herontwikkeling.

Extern overleg gevoerd met: VvE De Driehoek, Pilaster VvE Beheer, BarentsKrans Notarissen, AH en Coltavast.

5. *Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?*

Als het doel is verkopen dan zijn andere mogelijkheden om

- 1) Het gehele appartementsrecht met de huidige bestemming wonen op de markt aan te bieden.
Nadeel) Vanwege de beperkte daglicht toetreding leent de ruimte zich slecht voor woningontwikkeling.
- 2) Het niet door AH gewenste deel van 500 m² op de markt aan te bieden met de bestemming wonen.
Nadeel) De complexe fysieke en juridische splitsing beïnvloedt de verkoopmogelijkheden nadelig.

6. *Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?*

Zodra de raad postief besluit, vraag Coltavast / Eigenaren De Driehoek een omgevingsvergunning aan.

7. *Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*

Bij verkoop wordt de boekwaarde per 1 januari 2016 van € 425.000 in één keer in 2016 afgeschreven. Omdat er reeds een afschrijving in 2016 van € 4.154,- begroot staat, is de afschrijving in 2016 € 420.848,-. De opbrengst van € 425.000 wordt hiervoor als dekking gebruikt. Het voordeel van € 4.154,- komt in 2016 ten gunste aan het begrotingssaldo.

De kosten voor het wijzigen van de splitsingsakte (deze worden gedeeld met Coltavast) worden gedekt uit het product Verkoop Vastgoed.

Vanaf 2017 worden de structureel geraamde instandhoudingskosten van het gebouw afgeraamd. Deze kosten bestaan onder andere uit belastingen, nutskosten en afschrijvingen. Het voordeel van € 16.000,- dat hierdoor ontstaat komt ten gunste aan het begrotingssaldo.

Naast het vervallen van deze kosten wordt de komende 10 jaar voor het groot onderhoud jaarlijks gemiddeld € 27.000,- minder onttrokken uit de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen. Deze verlaging wordt verwerkt bij de jaarlijkse herijking van de voorziening onderhoud gemeentelijke gebouwen.

De verwachting is dat de levering plaatsvindt op uiterlijk 15 oktober 2016.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit?
Nvt.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☒ risico's gemeentelijke eigendommen: pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is, vindt overdracht plaats. Tot dat het geval is, blijft het appartementsrecht onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris):

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Door dit besluit en te verkopen aan Coltavast / Eigenaren De Driehoek:

- faciliteert de gemeente een lokaal initiatief;
- komen er, als de planologische procedure is afgerond, 4 vrije sector (huur)woningen bij;
- speelt de gemeente in op de complexe situatie om deze locatie te herontwikkelen.

Bijlagen:

Raadsbesluit
Begrotingswijziging

Bergen, 19 april 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester