

Raadsvergadering Papendrecht

Voorstel
Openbaar

Vergadering van 28 maart 2024
Zaaknummer: 2024-0001496

Aankoop pand Douwes Dekkerlaan 1B en investeringsbudget ontwikkeling gebied Douwes Dekkerlaan

Bevoegde portefeuillehouder: Sophia de Keizer

Betrokken portefeuillehouder(s): Arno Janssen;

Gevraagd besluit

1. Een investeringsbudget van € 650.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Douwes Dekkerlaan 1B, de overdrachtskosten en een schadevergoeding voor verhuiskosten.
2. Een voorbereidingsbudget van € 125.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Douwes Dekkerlaan tot woningbouwlocatie.

Inhoud

Inleiding

Op 2 februari 2023 heeft de raad het stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld voor de locaties Van der Palmstraat, Vijzellaan en Douwes Dekkerlaan. Dit heeft tot gevolg dat het gebied dat ligt tussen de Jacob Catslaan, Rembrandlaan en Douwes Dekkerlaan (hierna gebied Douwes Dekkerlaan) niet meer wordt gereserveerd als bouwlocatie voor de VO-scholen. Het gebied is daardoor vrijgekomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Op dit moment wordt een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid die woningbouw in de toekomst mogelijk maakt. Een groot deel van het gebied is in eigendom van de gemeente en een aantal gebouwen (scholen, sporthal en sauna) zijn al gesloopt. Om in de toekomst te kunnen beschikken over het totale gebied is strategische verwerving noodzakelijk. De onderhandelingen met de eigenaren van FitVision en Fysio Papendrecht hebben er toe geleid dat het pand nu kan worden aangekocht.

Geheimhouding

Het college heeft geheimhouding opgelegd op de twee taxatierapporten (bijlage 1 en 2), de eenzijdig ondertekende koopovereenkomst (bijlage 3) en het overzicht taxatiewaarden (bijlage 5) vanwege de bedrijfseconomische informatie die hierin staat.

De periode voor de geheimhouding voor het taxatierapport dat in opdracht van de gemeente is opgesteld (bijlage 1), de eenzijdige ondertekende koopovereenkomst (bijlage 3) en het overzicht taxatiewaarden (bijlage 5) is door het college opgelegd tot 1 mei 2027. Privaatrechtelijk is overeengekomen dat oneindige geheimhouding ligt op het taxatierapport (bijlage 2) dat in opdracht van de verkopers is opgesteld,

Beoogd effect

Bestuurlijke besluitvorming over de verwerving van het pand Douwes Dekkerlaan 1B alsmede budget beschikbaar stellen ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied Douwes Dekkerlaan tot woningbouwlocatie.

Argumenten

- 1.1 *Aankoop van het pand is van groot belang voor de ontwikkeling van het gebied Douwes Dekkerlaan*

Om een stedenbouwkundig aantrekkelijk plan te kunnen maken is zeggenschap over de grond van groot belang voor de ontwikkeling van de totale locatie Douwes Dekkerlaan. De afgelopen maanden zijn de gemeente en de huidige eigenaren in overleg getreden om te komen tot minnelijke verwerving. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de aankoop van het pand voor een bedrag van € 550.000 exclusief de overdrachtskosten. Een voorwaarde voor de verkoop is een aanvullende schadevergoeding van € 70.000 exclusief BTW voor verhuiskosten e.d. De kosten voor de overdacht en de BTW over de schadevergoeding bedragen tezamen € 30.000. Met de aankoop van het pand is bijna het hele gebied in eigendom van de gemeente.

1.2 Voor de aankoop van het pand is nog geen budget beschikbaar

In de begroting is geen rekening gehouden met de verwerving van het pand van de fysiotherapie. Voor zowel de gemeente als de verkopers heeft het voordelen om de koop van het pand nu te regelen. De gemeente heeft de zekerheid van het eigendom en de verkopers hebben nu duidelijkheid over hun toekomst.

2.1 Voor de locatie Douwes Dekkerlaan is nog geen grondexploitatie opengesteld

Wanneer een gebied wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie wordt een omgevingsplan en een grondexploitatie vastgesteld. Sinds 1 januari 2024 vindt dit plaats bij de wijziging van het omgevingsplan. De voorbereidingen voor de wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie zijn in volle gang. De wijziging van het omgevingsplan wordt in het vierde kwartaal van 2024 aan de raad ter besluitvorming aangeboden .

2.2 De voorbereidingen tot woningbouwlocatie vragen investeringen

De ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie vergt veel tijd en inspanning. Vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan en de grondexploitatie moeten diverse kosten gemaakt worden ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de planvorming, de onderzoekskosten, de verwerving van het laatste perceeltje grond, enz. Een globale kostenraming voor het investeringsbudget treft u aan in Bijlage 4.

2.3 De gemaakte kosten worden opgenomen in de grondexploitatie

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn al kosten gemaakt. Deze historische kosten en de nog te maken kosten worden in de betreffende grondexploitatieberekening opgenomen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan zal voorgesteld worden om voor deze locatie dit jaar of begin 2025 een grondexploitatie te openen. Het investeringsbudget en het voorbereidingsbudget worden in deze grondexploitatie ondergebracht. Alle historische kosten, waaronder deze aankoop, worden dan in de betreffende grondexploitatieberekening opgenomen.

Uitvoering

De koopovereenkomst is eenzijdig al ondertekend door de verkopers. Na besluitvorming door het college en na beschikbaarstelling van het investeringskrediet door de raad kan de koopovereenkomst door de gemeente worden ondertekend. De overdracht vindt plaats bij de notaris.

Communicatie & participatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheid & ecologie

Niet van toepassing.

ICT

Niet van toepassing.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Bijlagen

1. bijlage 1 - Taxatierapport Douwes Dekkerlaan DEF 10-6-2022.pdf
2. bijlage 2 - Taxatie pand uitgevoerd in opdracht van fysiotherapie.pdf
3. bijlage 3 - Eenzijdig ondertekende koopovereenkomst Douwes Dekkerlaan 1B.pdf
4. bijlage 4 - Raming voorbereidingskosten 2024.xlsx
5. bijlage 5 - Taxatiewaarden Douwes Dekkerlaan 1B.docx