



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	17 november 2022
Voorstelnummer	D369280
Datum raadsvoorstel	
Portefeuillehouder(s)	Arend Jan van den Beld
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	3 november 2022
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Arie Hogendoorn
Datum B&W besluit	20 september 2022
Bijlagen:	4

Onderwerp : **Onderwerp**
Koopovereenkomst Paardenmarkt 19 te Schoorl-centrum

Voorgesteld besluit

- a. De raad neemt kennis van het aangaan van de koopovereenkomst t.a.v. de Paardenmarkt 19 in Schoorl-centrum tussen de gemeente en Westerhof e.a..
- b. Besluit bijgaande begrotingswijziging vast te stellen en € 875.000,- ten laste te brengen van het begrotingsaldo 2022 en € 40.000,- ten laste te brengen van het begrotingsaldo 2023.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

De aankoop van het pand Paardenmarkt 19 is een langlopend dossier. Gesprekken met de eigenaar over de ontwikkeling van die locatie speelden daarbij een rol. Bij de bespreking en vaststelling van de Dorpsvisie Schoorl-centrum in 2017 is door uw raad gesproken over de ontwikkeling van de Paardenmarkt en het gebied tussen de Viersprong en Pinokkio. Op de Paardenmarkt zou met name een plein moeten worden gerealiseerd. Zichtlijnen richting het Klimduin zouden daarmee worden verbeterd. Daartoe zou het pand Paardenmarkt 19 (voormalig postkantoor) moeten worden aangekocht en gesloopt.

De afgelopen jaren is een aantal malen overleg gevoerd met de eigenaren en hun juridisch vertegenwoordiger. Tevens zijn er zowel door de eigenaar als de gemeente makelaars ingeschakeld om het pand te taxeren en het ontwikkelrecht waar de eigenaren een beroep op deden.

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat er met de eigenaren overeenstemming is bereikt over de aankoopprijs van het pand Paardenmarkt 19. Daarmee kan ook een belangrijke stap worden gezet in de ontwikkeling van het centrum van Schoorl.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De getaxeerde waardes liepen uiteen van € 755.000,- tot € 1.530.000.

Het compromisbedrag van € 875.000,- is gebaseerd op:

1. De taxatie van BaseValue van € 755.000,-.
2. De notaris- en kadastrale kosten ad € 5.000,-
3. Drie jaar leegstand van het pand gedurende de onderhandelingen van € 27.500,- (huurwaarde conform BaseValue) x 3 = € 82.500,-, dat zijn dus gedeerde inkomsten.
4. Bijdrage deskundigenkosten vergoeding € 32.500,-, zijnde een bijdrage in de advocaatkosten.

Over het bedrag van € 875.000,- is dus uiteindelijk overeenstemming bereikt. Naar de mening van ons college is dat een goed compromis. Wij verzoeken u daarmee in te stemmen. Het maakt de weg vrij voor de ontwikkeling van de Paardenmarkt en daarmee ook naar wij hopen voor de ontwikkeling van het deel van het centrum richting de Viersprong.

Ten behoeve van deze verdere ontwikkeling is het noodzakelijk dat het pand wordt gesloopt. De sloopkosten worden, incl. een flora-en faunaonderzoek, geraamd op € 40.000,- excl BTW. Daarmee komt het totaal bedrag, benodigd voor aankoop en sloop van het pand op € 915.000,-.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Niet tot aankoop overgaan leidt tot verdere verloederings van de directe omgeving van dit pand.

Aankoop voor een lagere prijs behoort niet tot de mogelijkheden. Dit resultaat is uit onderhandeld, mede gelet op de drie taxaties die zijn gemaakt.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

nvt

RISICO'S

In de overeenkomst is in artikel 10 een bepaling opgenomen die een verzwarende betekenis heeft ten opzichte van de gebruikelijke voorwaarden. Het gaat om art. 10 lid 7, waarin is opgenomen dat de gevolgen van de (eventuele) aanwezigheid van asbest en verontreiniging van de bodem voor rekening en risico van de gemeente komen. Dit heeft mogelijk financiële consequenties.

FINANCIËN

De aankoop van Paardenmarkt is een strategische aankoop zoals deze is beschreven in de Nota uitgangspunten grondbeleid voor de gemeente Bergen.

De aankoop en sloop van de Paardenmarkt voor € 875.000,- dient voor de realisatie van een plein zijnde openbare ruimte. In deze context wordt de aankoop geactiveerd als MVA op de balans. Openbare ruimte vertegenwoordigt geen waarde op de balans. Dit houdt in dat de aankoopwaarde van € 875.000,- direct wordt afgeboekt naar € 0. Deze incidentele waardevermindering van € 875.000,- komt ten laste van het begrotingssaldo 2022. Omdat de sloop in 2023 wordt uitgevoerd, kunnen de sloopkosten van € 40.000,- ten laste van het begrotingssaldo 2023 worden gebracht. De begrotingswijziging is bijgevoegd.

DUURZAAMHEID

Nvt

PARTICIPATIE

Nvt

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na besluitvorming door uw raad wordt de juridische levering bij de notaris gepland. Daarna wordt bezien wanneer sloop van het pand kan plaatsvinden en het plein wordt heringericht. In verband met de vele vragen vanuit de bevolking over de stand van zaken van deze aankoop wordt, na uw besluit, via de gemeentekrant melding worden gedaan van de aankoop van het pand.

BIJLAGEN

1. De koopovereenkomst tussen de gemeente en Westerhof c.a.
2. Drie taxatierapporten, nl van Hanson, Vlieg en Base Value.
3. Visie Dorpshart Schoorl-centrum 2017.
4. De begrotingswijziging.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester