



Raadsvoorstel

Onderwerp	krediet aankoop pand in winkelcentrum 't Harde	Behandelaar:	A. Weelink
Datum	31 januari 2022	Emailadres:	Alex.Weelink@elburg.nl
Portefeuillehouder	H. Wessel	Zaaknummer:	123351
		Bijlagen	

Onderwerp

krediet aankoop van een gedeelte van een te bouwen pand in winkelcentrum 't Harde (3^e fase)

Te nemen besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 280.000 voor de casco aankoop van een deel van de commerciële ruimte in het nieuw te bouwen pand winkelcentrum 't Harde fase 3 en een krediet van € 125.000 voor de afwerking vloeren, wanden en installaties.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 100.000 voor het upgraden van het winkelplein.
3. De 3^e begrotingswijziging 2022 vast te stellen.

Inleiding

De gemeente heeft in april 2018 de grond voor de laatste fase winkelcentrum 't Harde (3^e fase) verkocht aan de huidige projectontwikkelaar Van der Poll Vastgoed. De gemeente was eigenaar van de grond geworden nadat eerdere projectontwikkelaars niet in staat bleken het plan succesvol tot ontwikkeling te brengen. Met de nieuwe ontwikkelaar is afgesproken dat er een plan ontwikkeld wordt voor 18 woonappartementen op de 1^e en 2^e verdieping met op de begane grond een plint ten behoeve van centrumfuncties, (detailhandel, (zakelijke) dienstverlening, kantoren, horeca, maatschappelijke doeleinden e.d). De afronding van het plan winkelcentrum 't Harde 3e fase stagneert al enige tijd. Er is voor de huurappartementen meer dan voldoende vraag. Het zijn vooral de ruimtes op de begane grond waarvoor niet of nauwelijks belangstelling bleek te zijn. Een landelijke tendens waar we ook in 't Harde mee te maken hebben.

Totaal gaat het om ca. 1.000 m2. Om het project alsnog vlot te trekken is in overleg met de projectontwikkelaar afgesproken dat gemeente ca 250 m2 op de begane grond zal kopen om daarmee de bibliotheek naar het centrum terug te halen. De aankoop van een deel van de ruimte is op 9 december 2020 in een vertrouwelijk overleg besproken met alle fractievoorzitters. Het resultaat hiervan is voorliggend voorstel.

De projectontwikkelaar neemt de resterende 750 m2 voor haar rekening ten behoeve van kantoren, startende ondernemers en een lunchroom. Hierdoor kan afronding van het winkelcentrum plaatsvinden. Op basis hiervan heeft de projectontwikkelaar de opdracht voor de bouw inmiddels verstrekt.

Beoogd effect

Afronding van het plan winkelcentrum 't Harde fase 3

Met de aankoop van een deel van de commerciële ruimte kan het plan verder uitgewerkt worden en kan de laatste fase van het winkelcentrum gerealiseerd worden.

Argumenten

1.1. Zonder gemeentelijke aankoop stagneert de verdere planontwikkeling en realisatie

Het afronden van het winkelcentrum is van groot belang voor de zittende ondernemers. Hierover heeft de gemeente veelvuldig overleg gevoerd met de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar zag geen

kans om voldoende gegadigden te vinden om de centrumfuncties volledig te vullen. Door verkoop van een deel ervan aan de gemeente is het plan uitvoerbaar en wordt het hele winkelgebied en daarmee het laatste "gat" in de stedenbouwkundige opzet afgemaakt.

1.2. Realisatie versterkt het hele winkelgebied

De voorgestane invulling (met name bibliotheek en lunchroom) trekken meer bezoekers aan waarvan het hele winkelcentrum kan profiteren.

1.3. Een upgrade van het winkelplein maakt het centrum aantrekkelijker.

Het huidige plein heeft een wat saaie uitstraling. In de afgelopen periode hebben diverse partijen aangegeven dat het winkelplein wel wat meer gezelligheid mag uitstralen zodat het ook meer een plek voor ontmoeting kan zijn. Ook het initiatief van het voormalige dorpscomité voor het plaatsen van een kunstwerk moet ingepast worden. In overleg met de projectontwikkelaar zal een ontwerper hiervoor een voorzet geven om het plein meer een ontmoetingsplaats te laten zijn en meer uitstraling te geven. Daarom wordt tevens voorgesteld om hierin te investeren vanuit de reserve openbare ruimte.

Kanttekeningen

1.1 Aankoop in relatie met het huidige accommodatiebeleid.

De gemeente Elburg heeft, naast door haar zelf gebruikte gebouwen, in principe alleen gebouwen in eigendom als hiermee maatschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden en andere partijen deze ruimten niet kunnen of willen aanbieden.

Omdat met de aankoop de afronding van het winkelcentrum op korte termijn gerealiseerd kan worden is dit gelet op de bijzondere situatie waarin we ons nu bevinden voldoende argument hiervan af te wijken.

1.2 Er is nog geen duidelijkheid over de vrijkomende ruimte als de bibliotheek naar het centrum verhuist.

Door het verplaatsen van de bibliotheek komt uiteraard ook weer ruimte vrij. Het idee is om deze een onderwijskundige invulling te geven. Hieraan is grote behoefte. Dit heeft nadere uitwerking.

Financiën

De aankoopprijs per m2 bedraagt € 1.100 excl. BTW (Casco opgeleverd). Op basis van een inschatting van een bedrijfsmakelaar betreft dit een redelijke prijs. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde aankoopwaarde en met de situatie dat in het al gerealiseerde deel van het winkelcentrum ook sprake is van leegstand.

Omdat het gebouw casco wordt opgeleverd zijn er bijkomende kosten voor afwerking vloeren, wanden, installaties e.d. Deze kosten worden op basis van kengetallen voor kantoorachtige functies geraamd op ca. 500 per m2.

De totale investering wordt als volgt:

1. Kosten ivm aankoop pand:	
- Aankoop Casco 250 m2 x € 1.100	€ 275.000
- Kosten koper	€ 5.000
- Afwerking vloeren, wanden en installaties 250 m2 x 500	€ <u>125.000</u>
	€ 405.000
2. Upgraden winkelplein	€ <u>100.000</u>

Nieuwe huisvesting wordt in 40 jaar afgeschreven tegen een rentetarieff van 1%. Bij een investering van € 405.000 bedragen de kapitaallasten € 14.175 Daarbovenop komen nog exploitatiekosten (waaronder, eigenaarslasten). De jaarlijkse kapitaallasten en exploitatiekosten kunnen gedekt worden uit de huuropbrengsten. Bij verhuizing van de bibliotheek naar het winkelcentrum is de dekking geborgd (€ 18.500).

Beschikbaarstelling van het krediet wordt formeel geregeld middels vaststelling van de 3^e begrotingswijziging 2022.

Over de aankoop van de commerciële ruimte wordt BTW berekend. Wanneer de bibliotheek de aangekochte ruimte gaat huren dan is de BTW aftrekbaar en vormt deze geen kostenpost. Bij bovenstaande raming van de aankoopkosten is er rekening mee gehouden dat de BTW terug gevorderd kan worden.

Indien er in de aangekochte ruimte de eerstkomende 10 jaar activiteiten plaatsvinden die niet als zodanig aftrekbaar zijn, dan zal er met de belastingdienst nog een verrekening van de BTW over de aankoop plaats moeten vinden.

De bijdrage voor het upgraden van het plein van het winkelcentrum is € 100.000. De afschrijvingstermijn van deze investering is 40 jaar. De kapitaallasten bedragen € 3.500 en gaan vanaf 2023 in. Deze lasten worden gedekt uit de reserve Openbare ruimte.

Door het vaststellen van de 3^e begrotingswijziging 2022 kan het bedrag van € 100.000 beschikbaar worden gesteld.

Communicatie/burgerparticipatie

In overleg met de projectontwikkelaar zal hier nader over gecommuniceerd worden

Vervolg

Ontwikkelaar en gemeente gaan nader in gesprek voor invulling van de verdere details en het opstellen van een overeenkomst.

Bijlage(n)

Elburg, 30 november 2021

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

P.W. Wanrooij