

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV18.0004
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer
Portefeuille(s) :
Onderwerp : Aankoop Graaf van Limburg Stirumplein 7 te Brummen

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 9 januari 2018

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Een voorbereidingskrediet van € 265.000 beschikbaar te stellen om (vooruitlopend op de centrumontwikkeling) het pand Graaf van Limburg Stirumplein 7 te Brummen (kad. Gem. Brummen-G-5709) aan te kopen;

Inleiding

Op 29 juni 2010 (RB11.0029) heeft de gemeenteraad besloten tot de gewijzigde vaststelling van de structuurvisie / centrumplan Brummen (PST001204). Om tot uitvoering te komen werden destijds minimale middelen beschikbaar gesteld en werd vertrouwd op marktinitiatieven, echter omstandigheden (met name de economische crisis) hebben er toe geleid dat tot op heden er geen sprake is van een succesvolle uitvoering.

Op 22 juni 2017 heeft de gemeenteraad een motie (nr. 23) aangenomen om in 2018 alsnog de centrumontwikkeling voor Brummen ter hand te nemen door een 'inrichtingsplan' op te stellen (geactualiseerde uitwerking van de structuurvisie) en daarvoor in de programmabegroting € 50.000 beschikbaar te stellen. Dit met als doel per 2019 daadwerkelijk tot uitvoering te kunnen overgaan.

In 2018 wordt dus gestart met het opstellen van een 'inrichtingsplan', maar vooruitlopend daarop deed zich in 2017 de mogelijkheid voor het pand Graaf van Limburg Stirumplein 7 (momenteel nog eigendom van Stichting Verian Thuiszorg) aan te kopen. De afgelopen periode is overleg gevoerd met Verian en op basis van de bereikte overeenstemming is deze adviesnota opgesteld.

Argumenten

1.1 / 2.1 Perceel maakt onderdeel uit van een te herontwikkelen gebied

Het centrumgebied (zoals beschreven in de structuurvisie) waarvoor het inrichtingsplan wordt opgesteld omvat globaal het Marktplaats (met delen van de aangrenzende Arnhemsestraat/Koppelplein/Tuinstraat en Zutphensestraat), Ambachtstraat, Burgemeester Dekkerstraat, Leliestraat en Graaf van Limburg Stirumplein. In de structuurvisie is beschreven dat het Graaf van Limburg Stirumplein kansen biedt voor herontwikkeling en het perceel Graaf van Limburg Stirumplein 7 maakt daar prominent deel van uit.

Het in eigendom verkrijgen van dit perceel maakt dat zonder (private) belemmeringen tot herontwikkeling kan worden gekomen. De aankoop wordt om die reden gedaan vanuit strategisch oogpunt, faciliterend aan het doel om tot een centrumontwikkeling te komen ('regisserend grondbeleid').

Kanttekeningen

Geen herontwikkeling

De overeengekomen aankoopprijs is marktconform, echter mocht het perceel niet tot herontwikkeling worden gebracht dan wordt het alsnog weer verkocht en is er een (minimaal) financieel risico (aankoopkosten).

Asbest



De aankoopprijs is gebaseerd op geen / minimale aanwezigheid van asbest. Op korte termijn wordt nog een inventariserend onderzoek uitgevoerd en mocht blijken dat de aanwezigheid van asbest leidt tot forse extra (sloop)kosten dan heeft de gemeente de mogelijkheid de aankoopprijs in heroverweging te nemen.

Financiën

Mocht het perceel niet tot herontwikkeling worden gebracht in 2018 en het wordt niet verkocht dan ontstaan er jaarlasten voor de begroting die eventueel al via de burap 2018 of verderop in het proces via de meerjarenbegroting geraamd zullen moeten worden.

Burgerparticipatie

Bij het opstellen van het 'inrichtingsplan' wordt (na uitvoering van voorafgaand dossieronderzoek) de Brummense inwoner/ondernemer actief betrokken.

Advies adviesorganen

Nvt

Communicatie

Besluitvorming op basis van deze adviesnota wordt op de reguliere wijze gecommuniceerd. Specifieke communicatie in het kader van het opstellen van het 'inrichtingsplan' volgt in de loop van 2018.

Financiële toelichting

De aankoopkosten bedragen ca. € 265.000 (aankoopprijs van € 260.000 + bijkomende kosten), uitgangspunt is dat voor de centrumontwikkeling een grondexploitatie wordt opgesteld en dit perceel wordt tegen boekwaarde ingebracht. Dit perceel wordt nu vooruitlopend op die grondexploitatie aangekocht en om die reden is er een voorbereidingskrediet vereist (jaarlast ca. € 9.750 te dekken uit het incidentele beschikbaar budget van € 50.000 tot het moment van inbreng in de nieuw vast te stellen grondexploitatie). In de loop van 2018 wordt dit perceel tegen boekwaarde (= aankoopprijs + aankoopkosten + ged. jaarlast) ingebracht in de grondexploitatie en daarmee komt er geen jaarlast ten laste van de begroting.

Juridische grondslag

Op basis van artikel 160 Gemeentewet is het college van B&W bevoegd tot het aankopen van onroerend goed (= privaatrechtelijke handeling). De gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Inkoop en aanbesteding

Nvt

Uitvoering

Pas na een positief raadsbesluit wordt door het college van B&W uitvoering gegeven aan het besluit middels ondertekening van de koopovereenkomst en verdere notariële afhandeling.

Met Verian is overeengekomen dat zij het pand 'om niet' kunnen blijven gebruiken tot (in principe) uiterlijk 31 december 2018. Uiterlijk vanaf dat moment verwachten zij hun diensten aan te gaan bieden vanuit het te realiseren gezondheidscentrum in de vm. RK-kerk (aan de Primulastraat te Brummen). Bij langer gebruik wordt een maandelijkse huursom van € 1.500 (excl. BTW) in rekening gebracht, echter dit voortgezet gebruik eindigt in alle omstandigheden uiterlijk per 30 juni 2019.

Stukken ter vaststelling:

1. Concept raadsbesluit, kenmerk RB18.0004

Stukken ter informatie:

1. Collegebesluit kenmerk BW18.0002 d.d. 9 januari 2018 inclusief bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester