

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer		Opgesteld door: Dorien Kranenburg, ROG	
Besluitvormende vergadering: 6 maart 2025	Registratienummer collegebesluit: 451105		Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Aankoop S. van Drielstraat 4 te Zevenhoven ('t Trefpunt)			
Samenvatting: De eigenaren van Partycentrum 't Trefpunt gaan stoppen met het uitbaten van het pand aan de S. van Drielstraat 4 te Zevenhoven. Als eerste wordt gemeente Nieuwkoop als erfverpachter van de ondergrond in de gelegenheid gesteld om het pand aan te kopen. Het perceel aan de S. van Drielstraat is een geschikte toekomstige ontwikkellocatie.			
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. In te stemmen met de aankoop van het pand S. Van Drielstraat 4, Zevenhoven (Partycentrum 't Trefpunt) voor een bedrag van € 385.000 kosten koper. 2. Een krediet van € 390.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van S. Van Drielstraat 4, Zevenhoven. Voor het pand een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren en de kapitaallasten van deze aankoop ten laste te brengen van het begrotingsresultaat. 3. Het pand tegen de aanschafwaarde plus bijkomende kosten op te nemen in de materiele vaste activa als strategische voorraad. burgemeester en wethouders van Nieuwkoop			

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Sinds februari 2007 verpacht gemeente Nieuwkoop de grond onder de S. van Drielstraat 4 te Zevenhoven (Partycentrum 't Trefpunt). De huidige pachters, tevens eigenaren van het gebouw 't Trefpunt, hebben aan gemeente Nieuwkoop aangegeven te stoppen met hun bedrijf en daarmee het pand en erfpachtrecht te willen verkopen. Voor zij stappen zouden zetten richting reguliere verkoop hebben zij het pand aangeboden aan de grondeigenaar, gemeente Nieuwkoop. Het college stelt de raad nu voor om het 't Trefpunt aan te kopen. Het perceel aan de S. van Drielstraat is een strategische locatie die geschikt is voor toekomstige woningbouw en/of een maatschappelijke voorziening. In de tussenliggende periode tot herontwikkeling, kan de locatie voorlopig benut worden voor het (tijdelijk) opvangen van Oekraïense vluchtelingen.

De vraagprijs voor het pand en het erfpachtrecht is, na onderhandeling, uitgekomen op € 385.000 inclusief bedrijfsinventaris en 'goodwill'. Op basis van de uitgevoerde taxatie is de waarde zonder bedrijfsinventaris en goodwill € 350.000. De huidige eigenaren wensen het pand inclusief bedrijfsinventaris te verkopen. Het college heeft overeenstemming bereikt, onder voorbehoud van onder andere uw instemming, over aankoop van het pand voor de koopprijs van € 385.000 kosten koper.

Beoogd (maatschappelijk) effect

- Door de aankoop van 't Trefpunt zal het erfpachtrecht worden beëindigd, daarmee zal de locatie in de toekomst ingezet kunnen worden als woningbouwlocatie en/of voor een maatschappelijke functie.
- In de tussenliggende periode, tussen aankoop en een toekomstige herontwikkeling, kan het pand worden benut voor in eerste instantie de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Het pand zal om geschikt te zijn voor deze functie wel moeten worden verbouwd.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Besluit tot verpachting van 't Trefpunt (2007)
- Nota Grondbeleid 2021

Participatie / betrokken partijen / personen

Er is door een onafhankelijke taxateur een taxatie opgemaakt van het pand om de reikwijdte van het aankoopbedrag te bepalen.

Er is een uitgebreid onderhandelingstraject met de eigenaren van partycentrum 't Trefpunt aan dit voorstel vooraf gegaan.

Parallel aan de openbaarmaking van dit raadsvoorstel, zijn inwoners via Nieuwkoop Nieuws geïnformeerd over het voornemen van de gemeente om 't Trefpunt aan te kopen en het voornemen van de huidige eigenaar om te stoppen met zijn bedrijf.

Duurzaamheidsaspecten

Leegstand doet een pand geen goed. Het pand zal daarom tijdelijk ingezet worden voor Oekraïne opvang.

Gezondheid

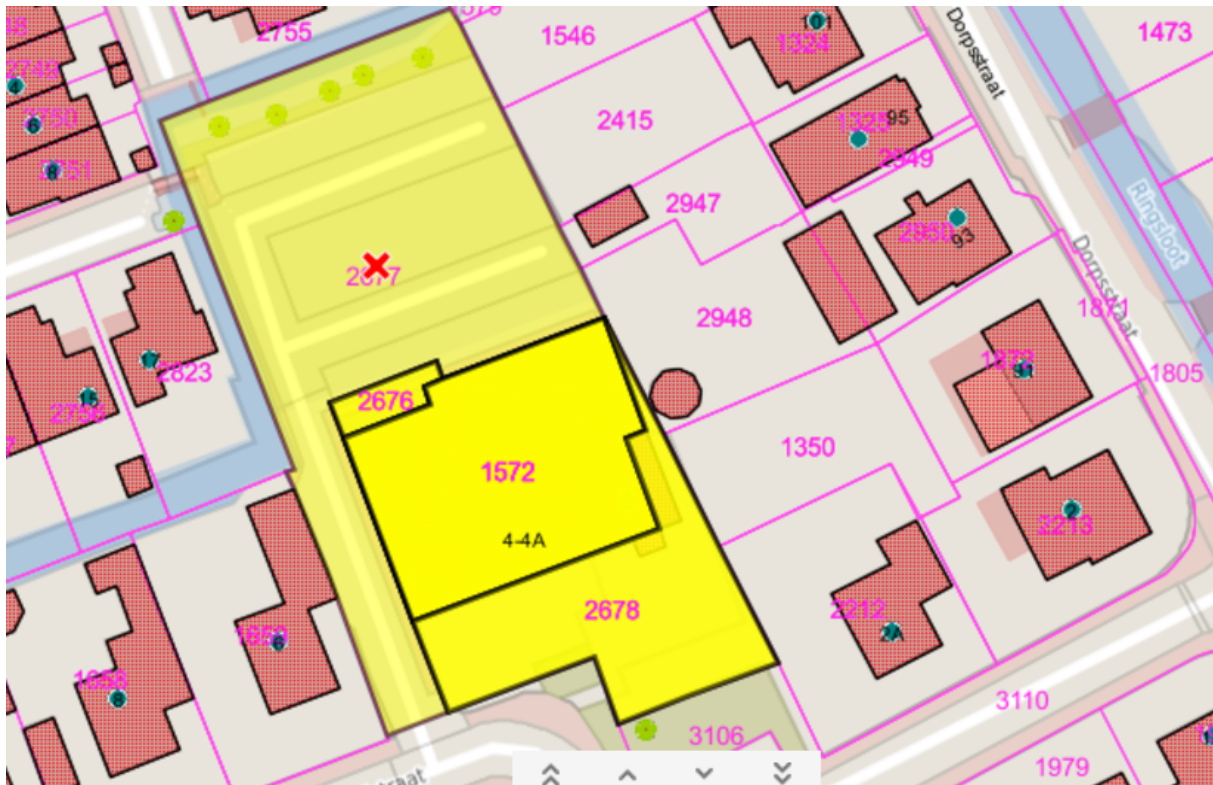
n.v.t.

Varianten met argumenten voor en tegen

Aankopen van 't Trefpunt: 't Trefpunt is gelegen op een strategische locatie midden in de kern Zevenhoven en kan worden ingezet voor de zo gewenste woningbouw in deze kern. De ondergrond van het pand is reeds gemeentelijk eigendom en op dit moment verpacht aan de eigenaren van het gebouw. Achter het partycentrum ligt een grote (gemeentelijke) parkeerplaats. De locatie biedt hierdoor ruimte voor een wat grotere ontwikkeling, waarbij gedacht kan worden aan appartementen, beneden-bovenwoningen en/of gezinswoningen. Juist het type woningen waar een enorme behoefte aan is in onze dorpen. Een dergelijk woningbouwprogramma zou gecombineerd kunnen worden met een maatschappelijke voorziening. Exacte plannen hiervoor moeten nog uitgewerkt worden.

De ligging in het centrum van de kern en binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) maakt de locatie kansrijk voor ontwikkeling in de toekomst. Hiervoor zal de locatie nog wel op de regionale planlijst geplaatst en daarop aanvaard moeten worden door de regio en provincie. De provincie zet hierbij in op (her)ontwikkelingen binnen de dorpskernen, wat de kans van slagen hierop aanzienlijk vergroot. Ook sluit een mogelijke herontwikkeling aan bij de lokale wens van de Dorpsraad om de bestaande woningmarkt aan te vullen met woningen of appartementen rondom het dorpsplein. De inwonerbrief is afgestemd met de Dorpsraad. Op een later moment zal er een gesprek plaatsvinden over deze ontwikkeling in Zevenhoven.

We hebben voor de onderbouwing van deze strategische aankoop een eerste ruwe grondexploitatie op hoofdlijnen opgesteld. Deze grondexploitatie gaat uit van algemene kengetallen en is gebaseerd op een woningbouwprogramma met sociale en goedkope woningen (appartementen). Uitgangspunt is de inbreng van de grond tegen de boekwaarde (nihil) en het pand voor de aankoopprijs plus kosten (€ 390.000). Op basis van deze grondexploitatie lijkt een dergelijke ontwikkeling alleen mogelijk met een beperkt negatief eindresultaat. Voor de dekking van dit negatieve resultaat zou, bij een programma met sociale en goedkope woningbouw, gekeken kunnen worden naar de reserve reservering Woningbouw.



Situatie 't Trefpunt (S. Van Drielstraat 4 te Zevenhoven)

Niet aankopen: wanneer we besluiten 't Trefpunt niet aan te kopen, dan zullen de eigenaren het partycentrum te koop aanbieden op de reguliere markt. We zouden daarmee de kans mislopen om deze strategische (centrum)locatie volledig in bezit te krijgen. Herontwikkeling tot woningbouw en/of voor een maatschappelijke voorziening is daarmee voor langere tijd buiten beeld. Als gemeente hebben we in dat geval minder invloed op de eventuele toekomstige gebruiksfunctie van het pand (binnen de geldende bestemming). 't Trefpunt biedt veel ruimte (met twee grote zalen). Daarnaast is er beperkte vraag naar vastgoed als dit, voor een vergelijkbare horecaexploitatie als nu. Daarmee bestaat de kans dat er zich bedrijvigheid vestigt, die in het centrum van een kern minder wenselijk is.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de aankoop van het pand S. Van Drielstraat 4, Zevenhoven (Partycentrum 't Trefpunt) voor een bedrag van € 385.000 kosten koper.

Op grond van de Gemeentewet besluit het college van burgemeester en wethouders over privaatrechtelijke aangelegenheden, waaronder ook aan- en verkoop. Uw raad neemt derhalve geen aankoopbesluit. Aan- en verkoop heeft wel financiële consequenties, waarvoor het budgetrecht bij uw raad ligt. De aankoop van het pand S. van Drielstraat 4, Zevenhoven zonder financiële dekking is niet denkbaar. Zonder de beschikbaarstelling van een aankoopkrediet zal ons college afzien van aankoop. Reden om de overeenstemming met de verkoper voorwaardelijk te maken voor de instemming van uw raad, die gebonden is aan de beschikbaarstelling van het krediet.

2. Een krediet van € 390.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van S. Van Drielstraat 4, Zevenhoven. Voor het pand een afschrijvingstermijn van 30 jaar te hanteren en de kapitaallasten van deze aankoop ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

De aankoopssom is € 385.000. Vermeerderd met de kosten van de aankoop stellen wij voor een krediet van € 390.000 beschikbaar te stellen. Deze is te verdelen in een deel als waarde

voor de opstal en een deel de waarde voor de inventaris. De kapitaallasten voor afschrijving van de investering kunnen als 't Trefpunt wordt ingezet voor opvang worden gedekt ten laste van de vergoeding voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Anders zullen deze lasten op de reguliere begroting drukken.

3. Het pand tegen de aanschafwaarde op te nemen in de materiele vaste activa als strategische voorraad.

Wegens het strategische karakter dat het pand heeft, ligt het voor de hand het object op te nemen in het zogeheten Beheercomplex als strategisch object. Op de balans komt het als materiele vaste activa, eveneens met het label strategisch.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

- Het pand aan de S. van Drielstraat 4, Zevenhoven is groot en nauwelijks verduurzaamd. Op dit moment ontbreekt het energielabel. Het pand is hiermee niet erg duurzaam wat tot hogere energielasten zal leiden gedurende de (aflopende) exploitatie.
- Er verdwijnt een voorziening uit de kern Zevenhoven. 't Trefpunt is het enige restaurant met bar en zaalfaciliteit in de kern. Of de voorziening zou kunnen blijven voortbestaan als de gemeente het pand niet zou aankopen is echter eveneens onzeker.
- Er is nog geen zekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Een plan hiervoor moet nog opgesteld worden en een eventuele woningbouwontwikkeling moet in de regio en provinciaal worden aanvaard. Daarnaast is de ontwikkeling nog niet opgenomen in de 'Strategische koers Gebiedsontwikkeling Woningbouw' tot 2040.
- Als er geen opvang voor Oekraïense vluchtelingen in 't Trefpunt komt of na beëindiging van de opvang zullen de (overblijvende) exploitatielasten ten laste komen van de reguliere begroting.

Financiële en Juridische gevolgen

Voor aankoop van het 't Trefpunt vragen wij een krediet van € 390.000. Op het gebouw zal worden afgeschreven tot het herontwikkeld wordt. De jaarlijkse kapitaalslasten zijn daarmee € 13.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar. Deze lasten kunnen in geval van huisvesting van Oekraïense vluchtelingen worden gedekt binnen de vergoeding die we voor deze opvang van het Rijk ontvangen. Als er geen opvang komt zullen de lasten drukken op het begrotingsresultaat.

De overige jaarlijkse lasten tot aan herontwikkeling zullen vooral bestaan uit de publiekrechtelijke lasten (ozb, waterschapslasten, etc.) en verzekeringen. Hierbij gaat het om zo'n € 7.000 per jaar. De verkoop van (een deel van) de inventaris kan een kleine (incidentele) opbrengst opleveren.

Wanneer de locatie ingezet wordt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen, zullen er aanvullend exploitatielasten zijn voor gas/water/elektriciteit/internet, verzekeringen en onderhoud. Een ruwe inschatting van deze kosten voor deze grote locatie, gebaseerd op ervaringen elders, is een bedrag van jaarlijks zo'n € 30.000. De exploitatielasten voor de huisvesting van Oekraïners kunnen worden gedekt met de vergoeding die we hiervoor van het Rijk ontvangen. We zullen de definitieve lasten en baten voor deze tijdelijke huisvesting verwerken bij de begrotingswijziging bij de Kadernota.

Naast de exploitatielasten zal het pand, voor het gebruik als tijdelijke huisvesting, verbouwd en ingericht moeten worden. De komende periode maken wij een plan voor deze verbouwing en we zullen vervolgens de raad om een krediet vragen bij de Kadernota. Tegelijkertijd zullen wij dan een

afschrijvingstermijn en dekking voorstellen. Uitgangspunt hierbij is dat wij eerst kijken naar de mogelijkheden een subsidie/vergoeding van het Rijk te ontvangen voor de verbouwing. De resterende lasten zullen we zo veel mogelijk dekken binnen de reguliere vergoeding, die wij voor de opvang van Oekraïners ontvangen. Hierbij aangetekend dat de vergoeding door het Rijk per 1 januari 2025 verder verlaagd is.

Omschrijving	2025	2026	2027	2028
Investering	390.000			
Exploitatielasten				
Kapitaallasten	13.000	13.000	13.000	13.000
Exploitatielasten	7.000	7.000	7.000	7.000
Lasten opvang	15.000	30.000	30.000	30.000
Vervallen erfpacht 't Trefpunt	5.000	5.000	5.000	5.000
Totaal (te dekken vanuit vergoeding opvang vluchtelingen Oekraïne)	40.000	55.000	55.000	55.000

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Taxatierapport S. van Drielstraat 4, Zevenhoven

Advies meningsvormende raad