



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L285851
Datum raadsvergadering	16 december 2021
Portefeuillehouder	P. Kiel
Onderwerp	Kredietaanvraag sloop politiebureau De Twijnderij 32

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. een budget beschikbaar te stellen van € 100.000,- voor de sloop van het politiebureau aan De Twijnderij 32 in Leusden en dit tijdelijk te dekken uit de algemene reserve, basisdeel;
2. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in begrotingswijziging 2021-1040 en deze vast te stellen.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2020 besloten:

- in te stemmen met de aankoop van een perceel grond met opstallen en verdere toebehoren (het politiebureau), plaatselijk bekend De Twijnderij 32 te Leusden tegen een koopsom van € 950.000 kosten koper;
- bij aankoop van het politiebureau door de gemeente de betreffende locatie aan te merken als herontwikkelingslocatie voor woningbouw en hiervoor vast te stellen de kaders op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van de locatie aan De Twijnderij 32;
- een investeringskrediet van € 1.500.000 beschikbaar te stellen voor de renovatie van de brandweerkazerne en de hieruit voortvloeiende lasten op te nemen in de begroting.

Op 29 juni 2021 heeft het college besloten:

- het perceel grond met opstallen en verdere toebehoren (het politiebureau), plaatselijk bekend De Twijnderij 32 te Leusden te verkopen, inhoudende dat:
 - o de gemeente de huidige opstallen voor eigen rekening en risico sloopt;
 - o de gemeente een onbebouwd terrein aan de markt verkoopt.
- die verkoop te organiseren door middel van een Europese niet-openbare aanbesteding en de voorselectie te doorlopen op basis van de door de raad vastgestelde kaders op hoofdlijnen herontwikkeling locatie politiebureau d.d. 1-10-2020 en een minimale financiële bieding.

Op 26 oktober 2021 heeft het college besloten:

- het bestemmingplan, benodigd voor de herontwikkeling van locatie De Twijnderij 32 conform door de raad vastgestelde 'kaders op hoofdlijnen', ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Als ontwikkelstrategie is ervoor gekozen om als gemeente zelf het bestemmingsplan op te stellen. Hiermee wordt het planologisch risico voor de ontwikkelaar beperkt. Hieraan gerelateerd is het de verwachting dat de ontwikkelende partijen in de verkoopprocedure



bereid zijn om een hogere financiële bieding in te dienen. Als strategie is er tevens voor gekozen om de locatie als onbebouwd terrein aan de markt te verkopen. Hierdoor ontstaat namelijk een fiscaal voordeel voor de kopende partij (de levering is belast met verrekenbare omzetbelasting in plaats van kostenverhogende overdrachtsbelasting). Naar verwachting zijn partijen hierdoor ook bereid om een hogere financiële bieding in te dienen. Voor de sloop van de huidige opstallen dient echter nog wel budget beschikbaar te worden gesteld. De kosten voor sloop worden uiteindelijk verrekend met de verkoopopbrengst. Op basis van de huidige inzichten wordt vanuit de herontwikkeling nog steeds een minimale dekking voorzien van € 650.000 ten behoeve van de renovatie van de brandweerkazerne.

Doel / Effect

Met de sloop van het politiebureau wordt uitvoering gegeven aan de uitgangspunten van de verkoop via de Europese aanbesteding, zijnde verkoop van onbebouwde grond. De sloop geldt als opmaat van de herontwikkeling en het realiseren van dekking voor de renovatie van de brandweerkazerne.

Argumenten

1.1 De sloopkosten zijn geraamd op een bedrag van € 100.000 excl. BTW.

Bij de ontwikkeling en verkoop van De Twijnderij 32 wordt een aantal werkzaamheden uitgevoerd die onder verantwoordelijkheid van de gemeente Leusden vallen. Hieronder valt de sloop van de bestaande opstallen. Bureau Spect heeft een kostenraming opgesteld voor de sloop van het politiebureau. Aanvullend wordt rekening gehouden met een prijsstijging tot het moment van sloop, kosten voor de begeleiding van de sloop en een post onvoorzien.

1.2 De sloopkosten worden gedekt uit de verkoopopbrengst van de locatie

De herontwikkeling van het politiebureau dient te voorzien in een minimaal resultaat van € 650.000 ten behoeve van de renovatie van de brandweerkazerne. Op basis van de huidige inzichten is dit, met inbegrip van de voorziene sloopkosten, een haalbaar resultaat. De volgende tabel geeft een overzicht van het voorziene resultaat.

Resultaat		
Verkoopopbrengst	1.850.000	minimale bieding op prijspeil 1 juli 2021
Aankoop politiebureau + bijkomende kosten	-955.000	boekwaarde
Diverse plankosten (o.a. bestemmingsplan, verkoop en planbegeleiding)	-100.000	raming incl. onvoorzien
Rekenvergoeding marktpartijen	-30.000	o.b.v. opgave selectieleidraad
Sloopkosten	-100.000	raming incl. onvoorzien
Planschade	-	o.b.v. planschaderisicoanalyse
Totaal	665.000	

Wij stellen u voor de kosten van de sloop primair te dekken uit de algemene reserve, basisdeel. Op het moment dat de verkoopopbrengst wordt gerealiseerd, i.c. bij levering van het terrein aan de te selecteren ontwikkelende partij, zullen de sloopkosten worden verrekend. Hetzelfde geldt voor de plankosten die thans worden geboekt op het voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten.

2. De financiële gevolgen van dit voorstel moeten in een begrotingswijziging worden verwerkt.

De financiële gevolgen van dit voorstel worden verwerkt in de begrotingswijziging met nummer 2021-1040. Wij stellen u voor deze wijziging, welke voor u in het raadsdossier ter inzage is gelegd vast te stellen.



Tegenargument / Alternatieve scenario's

Niet van toepassing

Risico's

Sloop

In het kader van de aankoop van de locatie heeft er een asbestinventarisatie plaatsgevonden. Er is geen asbest aangetroffen. Omdat het gebouw voor 1994 is gebouwd, kan er tijdens de sloop altijd nog onvoorzien asbest worden aangetroffen waardoor hogere sloopkosten aan de orde kunnen zijn. In de berekening van de sloopkosten is hiervoor een inschatting opgenomen.

Plan van aanpak / tijdsplanning

Sloop van het politiebureau zal plaatsvinden nadat de renovatie van de brandweerkazerne is afgerond, de politie van het politiebureau naar de brandweerkazerne is verhuisd, maar in ieder geval voorafgaand aan de notariële levering van het terrein aan de koper (uiterlijk 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). De sloop is daarom voorzien in 2023.

Bijlagen

1. Begrotingswijziging 2021 – 1040

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 2 november 2021, nummer: L285851

b e s l u i t:

Het college stelt u voor:

1. een budget beschikbaar te stellen van € 100.000 voor de sloop van het politiebureau aan De Twijnderij 32 in Leusden en dit voorlopig te dekken uit de algemene reserve, basisdeel;
2. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in begrotingswijziging 2021-1040 en deze vast te stellen.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 16 december 2021.

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter