



VOORSTEL ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp	:	Sloop panden en heruitgifte kavel Oud Hoenderhoeksedijk 1
Kenmerk	:	D20-5318
Bijlagen	:	-
Besluitdatum	:	13 februari 2020
Vorbereid door	:	T. Leerschoon, P. Plate

1. ONTWERP-BESLUIT

Het bestuur wordt voorgesteld:

- Vaststellen van het slopen van de huidige opstallen op de kavel Oud Hoenderhoeksedijk 1;
 - Vaststellen van het selecteren van een nieuwe ondernemer voor de kavel Oud Hoenderhoeksedijk 1 te Geervliet binnen het vigerende RO-kader "Recreatie horeca 1-3";
 - Een krediet van € 35.000 ter beschikking te stellen t/m 2020 ten laste van de Algemene reserve/Investeringsreserve ter dekking van de kosten van dit voorstel;
-

2. ONDERWERP IN KORT BESTEK

Uitgifte locatie Oud Hoenderhoeksedijk Geervliet

Zoals aan uw bestuur in de vergadering van 6 november gemeld, staat het voormalige horecapand aan de Oud Hoenderhoeksedijk 1 te Geervliet, eigendom van uw schap, nog steeds leeg. Lange tijd is de verwachting geweest dat de winnaar van de uitvraag het pand zou overnemen en gedeeltelijk zou slopen. Helaas heeft uw schap geen overeenstemming kunnen bereiken met de beoogde ondernemer over de exploitatie van de locatie.

Selectie nieuwe ondernemer en uitgifteprocedure 2020

Intussen is verkend of bij de andere inschrijvers van de prijsvraag nog potentiële kandidaten zijn. Helaas zijn de door deze ondernemers ingebrachte plannen niet inpasbaar binnen het vigerende bestemmingsplan of zijn zij reeds voorzien van een andere locatie. Derhalve ligt het voor de hand dat er via advertenties of door het uitzetten van een zoekopdracht bij een makelaar gezocht zal worden naar een nieuwe ondernemer voor deze locatie. Voorafgaand aan deze zoektocht zal in overleg met de gemeente Nissewaard bezien worden welke selectiecriteria en puntenweging passend zijn bij het gebied om te komen tot de beste kandidaat. Daarbij geldt dat de prijsstelling voor de canon zal worden gebaseerd op de Nota Grondbeleid en de tarieven van de daaraan gerelateerde Grondprijnsbrief. Doel is een nieuwe uitgifte te realiseren op de bestaande locatie, binnen het RO-kader "Recreatie horeca 1-3". Geadviseerd wordt om een gespecialiseerde horecamakelaar in te schakelen.

Sloop huidige opstallen

In 2018 zijn de opstallen getaxeerd. Bij taxatie werd geconstateerd dat "er geen rendabele (horeca) exploitatie mogelijk is in de als ouderwets aangemerkte opstallen (...). Renovatie van de eenvoudige panden zal waarschijnlijk geen effect hebben en ligt niet voor de hand vanwege de daarmee gemoeide kosten in relatie tot te behalen effecten en de lage restwaarde van de opstallen. Sloop ligt derhalve voor de hand."

Het pand verkeert in zeer slechte bouwkundige staat en uit bezichtiging door potentiële gegadigden is gebleken dat het voor hen niet aantrekkelijk is om een (horeca) bedrijf te beginnen in dit pand. Uw schap wordt dan ook voorgesteld het pand zo spoedig mogelijk te laten slopen. Inspectie heeft uitgewezen dat er (beperkt) asbest in het pand aanwezig is. Hiervan is reeds een rapport voorhanden. De sloop van het object zal worden uitgevoerd door een erkend sloopbedrijf.

Uw schap wordt verzocht een krediet van € 35.000 beschikbaar te stellen. De sloop zal, na verlening van een sloopvergunning door de gemeente Nissewaard, ter hand worden genomen.

3. VOORAFGAANDE BESLUITVORMING

Mededeling in DB-vergadering van 6 november 2019.
Instemming met het voorstel in DB-vergadering van 23 januari 2020

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Recreatieschap Voorne-Putten is eigenaar van het pand en de onderliggende grond.

5. FINANCIËLE PARAGRAAF

In 2015 is de erfpacht wegens achterstallige betalingen opgezegd en heeft het recreatieschap de volle eigendom van ondergrond en opstal teruggekregen. Vervolgens is de actuele boekwaarde van de opstal op de balans opgevoerd (zodat hierop kon worden afgeschreven). Deze boekwaarde bedraagt € 123.600 en komt overeen met de verkrijgingswaarde (= de som van niet betaalde erfpachtcanons over de jaren 2008-2015).

Op 1 juni 2018 is de opstal getaxeed. Naar inschatting van de taxateur is de opstal voor een rendabele horeca exploitatie niet meer bruikbaar en de renovatiekosten overstijgen zo fors de restwaarde dat sloop de enige overgebleven optie is. Deze sloopkosten mee calculerend komt de taxateur tot een negatieve marktwaarde van €10.000.

Ten gevolge van vorenstaande werkwijze zal de huidige boekwaarde ten laste van de Algemene Reserve moeten worden afgeboekt naar nihil.

Daarnaast wordt thans krediet gevraagd voor de sloopkosten.

De taxateur ging bij de taxatie in 2018 voorzichtig uit van € 10.000 sloopkosten. Uit nader onderzoek en recente offerte uitvraag is gebleken dat het slopen en saneren van de opstallen eenmalig een investering van ca. € 30.000 vergt. Aanvullend hierop dient rekening te worden gehouden met 'meerkosten' zoals leges sloopvergunning en afwerking / herinrichting van het vrijgekomen terrein. Voor het selecteren van een nieuwe ondernemer worden advertentiekosten en honorarium makelaar voorzien Wij stellen u voor een krediet van € 35.000 beschikbaar te stellen.

Op basis van het vigerende planologische kader (bouwvlak 650 m2 horecavoorzieningen) worden de inkomsten bij een nieuwe uitgifte geraamd op ca. € 10.000 per jaar. Tot die tijd leidt de sloop tot een besparing van circa € 12.500 per jaar op bewakingskosten voor de opstal. Na uitgifte kunnen de gemeentelijke- en waterschapslasten ad. circa € 1.000 per jaar ten laste van de gebruiker worden gebracht.

5. COMMUNICATIE

Bij de sloop van het pand kan een nieuw startpunt worden gemarkeerd, die gekoppeld kan worden aan de kwaliteitsimpuls die in dit gebied pas gerealiseerd is. Tevens kan dit moment benut worden om de aandacht op de mogelijke nieuwe horecalocatie te vestigen.

6. WIJZE VAN TOTSTANDKOMING

Ambtelijk voorbereid door Staatsbosbeheer in samenwerking met Nissewaard.

7. VERDERE PROCEDURE

Uitvoering geven aan het besluit.

Hoogachtend,

dhr. J.L. Bal
Secretaris