

Samenvatting

Directe aanleiding voor dit voorstel is de concrete belangstelling van enkele lokaal werkende supermarktondernemers om op de locatie en in de plaats van de huidige Spar in de Vossener een nieuwe full-service supermarkt te realiseren. Vanuit het algemene belang dat de gemeente hecht aan een goede verdeling en kwaliteit van detailhandelsfuncties in de wijken, bestaat hiertegen geen bezwaar. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er ruimte beschikbaar voor een supermarkt van ca. 1400 m² bvo. Alles onder voorbehoud van instemming van uw raad met het beschikbaar stellen van aanvullende middelen indien blijkt dat de transactie en de exploitatieovereenkomst leidt tot een tekort voor de gemeente. (e.e.a. zoals hieronder omschreven onder financiële consequenties) Er is geen markt om aan de beoogde detailhandelsvoorzieningen woningen/appartementen toe te voegen om op die wijze eventuele tekorten te verlagen.

Het te ontwikkelen terrein is in eigendom van de gemeente, deels als openbaar gebied, deels als vastgoed (Vossenerlaan 78: Spar, en Vossenerlaan 80: vac).

Het eigendom Vossenerlaan 78 is in 2006 aangekocht om een einde te maken aan de destijds onwenselijke situatie (overlast, gevaar) en om een strategische positie te verwerven in het gebied voor een grotere regierol in de toekomstige herstructurering in het centrum van de Vossener.

De eventuele herontwikkeling van het terrein ter plaatse van de Spar kan, zoals reeds was voorzien bij de aankoop door uw raad in 2006 leiden tot een negatief exploitatieresultaat voor de gemeente indien de opbrengsten uit herontwikkeling de boekwaarde van het gemeentelijk vastgoed niet kan compenseren. De omvang van het resultaat is afhankelijk van verdere planvorming, taxatie en overleg en onderhandeling met een gegadigde.

Indien een tekort blijkt, kan gedacht worden aan afdoende dekking uit de reserve Besluit Locatiegebonden Subsidies-oud, waarin "De Vossener" als mogelijke bestemming is genoemd. Betreffende reserve staat op de lijst met "te centraliseren reserves en voorzieningen".

Bijlagen geen

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is de kernopgave

In de meest recente detailhandelsnota wordt ingezet op een herstructurering van het matig functionerende en verouderde aanbod in de Vossener en Annakamp in een meer centraal gelegen en naar de toekomst levensvatbaar buurtcentrum voor de omliggende buurten. In de raadsbehandeling van de nota heeft de raad de wens geuit het aanbod in de wijken te willen behouden. Verder stelt de nota dat winkelaanbod op buurt- en wijkniveau hoofdzakelijk een functie moet hebben voor de inwoners van de direct omliggende wijken en dat perspectiefvolle centra eigenlijk een clustering laten zien met een aantal aanverwante winkels voor dagelijkse artikelen. Een solitaire of kleinschalige supermarkt past niet meer bij de wens van de consument en daarmee niet meer in de huidige markt. Voorgesteld wordt in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van detailhandelsbestemming op deze centrale buurtplek, nabij een nieuw te realiseren MFC.

2. Waarom?

Door middel van deze Raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over de mogelijke herontwikkeling van een bestaande, kleine supermarkt (Spar) naar een nieuwe super in de Vossener met als risico voor de gemeente dat de beoogde opbrengsten uit opstal- en grondverkoop niet voldoende zijn om de boekwaarde die op de percelen rusten, geheel af te dekken.

3. De informatie

De gemeente heeft enige jaren geleden het vastgoed met naastgelegen gronden aangekocht van Lavatius Vastgoed BV. De huidige boekwaarde van het vastgoed bedraagt 1,55 miljoen euro. De Spar is in 2006 door de gemeente aangekocht om een einde te maken aan de destijds onwenselijke situatie (overlast, gevaar) en om een strategische positie te bemachtigen in de voorziene herstructurering van het centrum van de Vossener. In het betreffende raadsvoorstel (nr 37 van 2006) is aangegeven dat de herontwikkeling van het eigendom ter plaatse van de Spar kan leiden tot een tekort waarvoor t.z.t. aanvullende middelen gezocht dienen te worden.

Handhaving van de huidige situatie zal op termijn mogelijk ook kunnen leiden tot een tekort omdat de huurvergoeding onvoldoende is om en de rente en de afschrijving en de onderhoudskosten te bekostigen.

Indien het eigendom wordt verkocht tegen een marktconforme waarde die gelijk is of hoger dan de boekwaarde van het vastgoed en indien hiernaast de ontwikkelaar alle kosten van herontwikkeling van het gebied voor haar rekening neemt verloopt deze ontwikkeling voor de gemeente budgettair neutraal.

De kans is echter aanwezig dat de marktconforme waarde onder de boekwaarde ligt waardoor voor de gemeente een tekort op deze ontwikkeling kan ontstaan. Lavatius heeft wel een ontwikkelrecht, maar uitsluitend indien er daarnaast ook sprake is van realisatie van 20 woningen. Aan een toevoeging met woningen is echter geen behoefte.

De eventuele herontwikkeling van het terrein ter plaatse van de Spar kan leiden tot een negatief exploitatieresultaat voor de gemeente. De omvang van het resultaat is afhankelijk van verdere planvorming, taxatie en overleg en onderhandeling met gegadigde.

Indien een tekort blijkt, kan gedacht worden aan de reserve Besluit Locatiegebonden Subsidies-oud, waarin "De Vossener" als mogelijke bestemming is genoemd. Betreffende

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

reserve staat op de lijst met "te centraliseren reserves en voorzieningen"

4. Relatie met programma

Op basis van het programma "Veelzijdige stad in het Groen" wordt met de mogelijkheid van een herontwikkeling van de bestaande supermarkt in de Vossener een impuls gegeven aan de optimalisering van voorzieningen in buurten en wijken.

5. Vervolgprocedure voor de raad

Door middel van deze RIB wordt u in eerste instantie geïnformeerd over deze mogelijke ontwikkeling in de Vossener en de kans op een noodzakelijke financiële dekking van het restant tekort op de boekwaarde. Zodra meer bekend is over de herontwikkeling en de daaraan gekoppelde onderhandelingsresultaten zult u nader geïnformeerd worden.