

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Tijdelijk vastgoedbeheer Peelveldlaan 60 Swalmen

Zaaknummer: 15615-2021

Datum: 16 maart 2021

Inleiding

Op 25 juni 2019 heeft uw college besloten een traject met Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) in te zetten om te komen tot (her)ontwikkeling van de locatie Peelveldlaan 60 tot bedrijfskavels. Op 22 september 2020 is daartoe de grondexploitatieovereenkomst gesloten. Vervolgens zijn in opdracht van OML de noodzakelijk onderzoeken gestart voor het opstellen van een Inrichtingsplan en Planologisch Kader. Uit de quickscan van het flora & fauna onderzoek blijkt dat er mogelijk beschermde diersoorten op de locatie aanwezig zijn waardoor het gebouw pas mag worden gesloopt na ontheffing van de Provincie Limburg. Dit heeft als gevolg dat het pand langer leeg staat dan oorspronkelijk voorzien was met als gevolg dat dit ook meer kosten met zich meebrengt dan oorspronkelijk voorzien was.

Argumenten

- **Flora & fauna onderzoek**

Econsultancy heeft in opdracht van OML een quick scan flora & fauna uitgevoerd. Zij raden aan om aanvullend onderzoek uit te voeren, waarbij met zekerheid de aanwezigheid van beschermde soorten vastgesteld dan wel uitgesloten kan worden. Dit betreft aanvullend onderzoek naar vleermuizen en de huismus, waarbij de aan- of afwezigheid van deze soort/soortgroep wordt aangetoond. Wanneer verblijfplaatsen van huismussen en/of vleermuizen worden aangetoond, dan is een ontheffing nodig voordat de opstal gesloopt mag worden. Hiervoor zullen dan ook verblijfplaatsen gecompenseerd moeten worden. Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen heeft een doorlooptijd van 12 maanden. Wanneer verblijfplaatsen van beschermde soorten in het gebouw worden aangetoond, dan dient een ontheffing bij de Provincie aangevraagd te worden. Hier moet dus met een lange onderzoek tijd rekening worden gehouden.

- **Ongewenste situatie**

Nieuwe inzichten en ontwikkelingen i.z. de leegstand zorgen voor een ongewenste situatie in de omgeving van de locatie. Aangezien deze situatie langer zal duren dan voorzien is een tijdelijke oplossing nodig om de overlast tot een minimum te beperken.

- **Overlast**

Deze leegstaande locatie is een aantrekkelijke plek voor hangjongeren en ongenode gasten. Zeker gezien de huidige tijd waarin we leven tijdens de corona pandemie. Er is een hoge frequentie van het aantal meldingen van inbraak en vandalisme. Het uitvoeren van noodreparaties van inbraakschade brengt veel werk en kosten met zich mee. Bovendien dient voor de bewoners in deze buurt een veilige leefomgeving te worden gecreëerd.

Daarnaast is, bij het niet adequaat handelen van de eigenaar, de eigenaar van het pand in beginsel verantwoordelijk voor vervolgschade en/of persoonlijk letsel.

- **Vastgoedbescherming**

Van leegstaande panden zou men in beginstel verwachten dat schade aan dergelijke objecten een lager risico met zich meebrengt, echter de ervaring leert dat onbeheerde vastgoed objecten een niet verantwoord risico met zich meedragen. Leegstaande en onbeheerde vastgoedobjecten zijn een gemakkelijk prooi voor vandalen en ongenodigde gasten met alle risico's en gevolgen van dien. Directe en indirecte kosten en vervolgschade tot gevolg. Vastgoedbescherming helpt deze directe en indirecte risico's te mitigeren, waarbij aantoonbaar is dat de eigenaar alles heeft gedaan het leegstaande object zo optimaal mogelijk te beheren. Door vastgoedbescherming in te schakelen worden risico's als vandalisme en kraken minder aantrekkelijk gemaakt. Tevens wordt op deze wijze een aanpassing op de opstalverzekering voorkomen bij lang leegstaande panden.

Risico tot claims als gevolg van persoonlijk letsel als gevolg van het (onbevoegd) betreden van het pand worden door vastgoedbescherming minder hoog geacht.

Vastgoedbescherming zorgt voor sociale veiligheid in de directe omgeving.

Leegstaand vastgoedbeheer, bewaking, en alarmopvolging wordt met vastgoedbescherming uitgevoerd door een marktpartij welke hiervoor is ingericht en personeel voor is uitgerust.

De Kabath vastgoedbeheer te Roermond is gevraagd een aanbieding uit te brengen voor het leveren van vastgoedbescherming. Deze firma is benaderd, omdat zij bekend zijn met de omgeving, snel kunnen schakelen, een warme relatie van de gemeente Roermond is en de uitvraag van de dienstverlening in een enkelvoudige onderhandse aanbesteding past.

- **Vaste lasten**

In 2020 zijn de vaste lasten zoals gas, water, elektriciteit, verzekering en alarm maar ook de herstelwerkzaamheden na de inbraken geboekt op kostenplaats (60256) van onderhuisvestiging. In totaal bedroeg dit circa €13.500,00.

Sinds 13 januari 2020 is de locatie notarieel onttrokken aan de onderwijsbestemming. In 2021 kunnen diezelfde kosten daarom niet meer worden toegerekend aan onderwijshuisvesting.

Voor 2021 moet een inschatting van die kosten worden gemaakt. Het is niet realistisch om hiervoor een soortgelijk bedrag als in 2020 aan te houden, daar de energiekosten naar verwachting zullen toenemen.

Daarnaast is een inschatting gemaakt van de overige kosten zoals kosten opvolging bij alarm, beheerskosten en energiekosten etc.

M.b.v. beheersmaatregelen trachten we de lasten zo laag mogelijk te houden.

Kanttekeningen en risico's

- Brandstichting met als gevolg schade voor omgeving en saneringskosten. Gemeente loopt veiligheidsrisico's met eventuele aansprakelijkheden;
- Aantasting sociale veiligheid in de omgeving;
- Letsel- en vervolgschade bij oneigenlijk betreden van het object;
- Kraken van het pand en de hieraan juridische procedure voor ontruimen;
- Als gevolg van vandalisme en sloop, hogere sloopkosten dan voorzien;
- De onderzoekstijd van het flora- en fauna onderzoek duurt langer dan verwacht; Dit voorstel gaat uit van een vertraging van 1 jaar. Indien het langer gaat duren heeft dit financiële gevolgen;
- Het project "herontwikkeling" wordt geheel voor rekening en risico van OML gerealiseerd.

Historisch overzicht

Eind 2019 is het Bisschoppelijk College Broekhin te Swalmen, gelegen aan de Peelveldlaan 60, leeg komen te staan als gevolg van verhuizing naar nieuwbouw te Reuver.

Op 25 juni 2019 heeft uw college besloten een traject met Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) in te zetten om te komen tot (her)ontwikkeling van de locatie Peelveldlaan 60 tot bedrijfskavels.

Op 21 juli 2020 heeft uw college besloten het de eigendom van de locatie Peelveldlaan 60 te Swalmen terug te nemen. Plaatselijk bekend als sectie B nr. 3799 (11.435 m²) en sectie B nr. 3800 (1.200 m²), voorheen in gebruik door Stichting Onderwijs Midden Limburg als voorziening voor onderwijshuisvesting van BC Broekhin Swalmen.

Op 22 september 2020 heeft uw college besloten een grondexploitatieovereenkomst te sluiten met OML Bedrijventerrein BV over de ontwikkeling van Peelveldlaan 60 te Swalmen. Tevens de opdracht voor de sloopwerkzaamheden meervoudig onderhands aan te besteden en te gunnen aan de inschrijver met de laagste prijs, mits deze past binnen de raming.

- ✓ 25-06-2019: collegevoorstel "Ontwikkeling Peelveldlaan 60" (Bijlage 1)
- ✓ 21-07-2020: collegevoorstel "Einde gebruik locatie Peelveldlaan 60 te Swalmen als voorziening voor onderwijshuisvesting" (Bijlage 2)
- ✓ 22-09-2020: collegevoorstel "Anterieure grondexploitatie locatie Peelveldlaan 60 Swalmen" (Bijlage 3)

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen van het feit, dat er later gesloopt mag worden en het pand dus langer in beheer van de Gemeente Roermond is, bedragen (uitgaande van een jaar vertraging) ci. € 45.000. Deze kosten betreffen het risico van de verkopende partij (lees: de gemeente) en zijn niet mee gecalculeerd in het eerdere voorstel grondexploitatieovereenkomst.

Vaste lasten	€ 13.500,00
Vastgoedbeheer	€ 21.294,00
Onvoorzien	€ 10.206,00
Totaal	€ 45.000,00

Voorstel Grondexploitatieovereenkomst (d.d. 12-10-2020)

De verkoopopbrengst voor de door de gemeente aan de ontwikkelaar over te dragen grond bedraagt afgerond € 532.000,-. Deze verkoopopbrengst kan worden geboekt op de post 62106-831000 grondverkoop ruimtelijke plannen. De boekwaarde van deze grond bedraagt afgerond € 8.000,-. Omdat de verkoopprijs hoger ligt dan de boekwaarde is in dit geval sprake van een boekwinst van naar verwachting afgerond € 524.000,-. De sloop van het pand (kosten: € 175.300,-) wordt door de gemeente voorgefinancierd en terugbetaald door OML. (collegebesluit d.d. 22 september 2020)

Dekking

In eerste instantie is een boekwinst van ci. € 524.000 gemeld, zonder er nog vanuit te gaan dat er vertraging in het proces zou optreden. Dit laatste is nu wel het geval en gaat leiden, uitgaande van één jaar vertraging) tot extra kosten in het jaar 2021 van zo'n € 45.000 voor de gemeente Roermond. Voorgesteld wordt, om de extra kosten onderdeel te laten uitmaken van de grondexploitatie, daar deze kosten noodzakelijk zijn voor de tijdelijke instandhouding van het verkochte object. Het is bekend dat een vraag voor extra budget een raadsbevoegdheid betreft, maar vanwege de hoge urgentie bij deze school, i.v.m. acute veiligheidsrisico's, wordt ervoor gekozen om de raad via bijgevoegde concept raadsinformatie-brief te informeren.

Het college wordt verzocht om, vooruitlopend op besluitvorming van de Raad, vanwege de acute veiligheidsrisico's die er spelen, de extra kosten ad € 45.000 te maken en te verantwoorden binnen

de grondexploitatie (krediet 77104). Dit zal gaan leiden tot een overschrijding, die bij effectuering van de grondexploitatie/verkoop tot uiting zal komen in een lagere totale boekwinst (€ 479.000 i.p.v. € 524.000) dan eerder aan de Raad gemeld. De verkoopopbrengst dient op deze wijze als dekking voor deze kosten.

Communicatie en participatie

Bewoners in de directe omgeving van de locatie Peelveldlaan 60 te Swalmen worden middels een bewonersbrief geïnformeerd over de langdurige leegstand en het tijdelijk beheer door De Kabath vastgoedbeheer. (bijlage 5)

Communicatie over de herontwikkeling is primair de verantwoordelijkheid van OML.

Uitvoering en evaluatie

De globale planning van de tijdelijke leegstand is als volgt:

- ✓ Vastgoedbescherming middels bewoning en gebruik door hulpdiensten, 2 weken na collegebesluit
- ✓ Vastgoedbescherming middels alarminstallatie, enkele dagen na opdrachtverlening. Deze optie is inmiddels operationeel. Gezien de risico's voor het bestuur niet meer verantwoord waren in het geval van een calamiteit.

De globale planning van de herontwikkeling is als volgt:

- ✓ 2020/2021: planologische procedure
- ✓ 2020: sloop school
- ✓ 2021: start bouw
- ✓ 2022: oplevering

Na realisatie vindt een evaluatie plaats.

Bijlagen

Bijlage 1: collegebesluit "Ontwikkeling Peelveldlaan 60" d.d. 25-06-2019

Bijlage 2: collegebesluit "Einde gebruik locatie Peelveldlaan 60 te Swalmen als voorziening voor onderwijshuisvesting" d.d. 21-07-2020

Bijlage 3: collegebesluit "Anterieure grondexploitatie locatie Peelveldlaan 60 Swalmen" d.d. 22-09-2020

Bijlage 4: offerte De Kabath vastgoedbeheer d.d. 26-01-2021

Bijlage 5: bewonersbrief Peelveldlaan 60

Bijlage 6: raadsinformatiebrief inzake tijdelijk vastgoedbeheer Peelveldlaan 60 te Swalmen