

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 3 december 2013

Onderwerp Begrotingswijziging in verband met de grondverkoop ten behoeve van de uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt in Leidsenhage.

Categorie A

Verseonnummer 925611 / 928271

Portefeuillehouder De heer Houtzager

Behandeld door De heer De Haan

1. Samenvatting

Koninklijke Ahold N.V. heeft concrete plannen om de Albert Heijn supermarkt in winkelcentrum Leidsenhage uit te breiden en te transformeren in een AH-XL. Om dit mogelijk te kunnen maken dient Unibail-Rodamco Nederland Winkels N.V., als verhuurder aan Koninklijke Ahold N.V., grond van de gemeente aan te kopen. Inmiddels is met Unibail-Rodamco Nederland Winkels N.V. overeenstemming bereikt over de inhoud van een koopovereenkomst. Daarom heeft het college op haar vergadering van 3 december jl. ingestemd met de koopovereenkomst waarbij een perceel grond ter grootte van circa 928 m² nabij de Liguster en de Noordsingel te Leidschendam wordt verkocht aan Unibail-Rodamco Nederland Winkels N.V.

2. Inleiding

De locatie van de Albert Heijn supermarkt aan de Weigelia 48 in het winkelcentrum Leidsenhage wordt door Koninklijk Ahold N.V. (hierna te noemen: Ahold), gevestigd te Zaandam, gehuurd van Unibail-Rodamco Winkels Nederland B.V. (hierna te noemen: Unibail-Rodamco), gevestigd te Amsterdam. Ahold wil deze supermarkt transformeren in een AH-XL. Om te voldoen aan de normen van de AH XL formule dient de supermarkt te beschikken over een minimaal oppervlakte. Omdat de huidige oppervlakte niet toereikend is, dient er door Unibail-Rodamco grond aangekocht te worden om de noodzakelijke uitbreiding mogelijk te maken.

Op 28 juni 2011 (2011/608520) heeft het college mandaat verleend om verkooponderhandelingen te starten met Unibail-Rodamco om te komen tot de verkoop van een stuk grond ten behoeve van de uitbreiding van de Albert Heijn in het winkelcentrum Leidsenhage.. Als uitgangspunt van het mandaat diende de taxatiewaarde, vermeerderd met en bedrag van € 93.195 voor het herinrichten van de openbare ruimte in de omgeving en een bedrag ad € 51.488 voor de plankosten.

3. Inhoudelijke toelichting

a. Koopovereenkomst

Het college heeft op haar vergadering van 3 december jl. (2013/925611) ingestemd met de koopovereenkomst waarbij de gemeente verkoopt aan Unibail-Rodamco:

vier percelen grond, tezamen vormend één aansluitend geheel, gelegen nabij de Liguster en de Noordsingel te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie B nummer 10759, alsmede een gedeelte van de percelen met respectievelijk de nummers 10762, 10764 en 10774, hetwelk bij benadering met streeparcering is aangegeven op een aan deze overeenkomst te hechten en door partijen te waarmerken tekening met nummer G-3-11-614, totaal groot circa negenhonderdachtentwintig centiaren (928 ca), belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Unibail-Rodamco.

b. Koopsom

Met Unibail-Rodamco is een koopsom overeen gekomen van € 900.000,00 exclusief omzetbelasting, kosten koper. Om de koopsom te bepalen is door de heer G. Simonis, registertaxateur van onroerende zaken, en mevrouw K. van Zwart, beiden in dienst van DTZ Zadelhoff V.O.F., statutair gevestigd te Amsterdam, een taxatierapport opgesteld. Daarin is de waarde in het economisch verkeer van de te verkopen grond in bouwrijpe staat per 9 november 2010 gesteld op € 950.000,00 exclusief omzetbelasting vrij op naam.

De grond wordt door de gemeente echter niet als bouwrijpe grond geleverd, maar als onbebouwde grond kwalificeert als bouwterrein in de zin artikel 11 lid 1, letter a, sub 1^o van de Wet op de omzetbelasting 1968 en kosten koper. Dit betekent dat kosten om de grond in huidige staat te verwerken tot bouwterrein in mindering gebracht dienen te worden op de overeengekomen koopsom. Het betreft kosten ten behoeve van het verleggen van kabels en leidingen, plankosten en inrichting van het aangrenzende openbaar gebied.

Gelet op het vorenstaande is het uitgangspunt van het mandaat voor de verkooponderhandelingen niet gerealiseerd.

c. Kabels en leidingen

Gedurende het onderhandelingsproces over de koopovereenkomst zijn er oliedruk hoogspanningskabels in de te verkopen grond geconstateerd. In het kader van de geplande bouw dienen deze kabels verlegd te worden. Van de totaal hiermee gemoeide kosten ad € 164.374,00 (exclusief omzetbelasting). Onderhandelingen over de verdeling van deze kosten in relatie tot het uitgangspunt van levering als bouwterrein hebben ertoe geleid dat Unibail-Rodamco en de gemeente ieder een gedeelte ter grootte van € 74.107,50 dragen. Het resterende gedeelte ad € 16.159,00 wordt, naar aanleiding van onderhandelingen over de door Stedin uitgebrachte offerte, gedragen door Stedin.

d. Plankosten

Binnen de met Unibail-Rodamco overeengekomen grondprijs zijn kosten opgenomen voor het door de gemeente faciliteren van het bouwplan. Het op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven kostenverhaal is hiermee verzekerd. De gemeentelijke inzet bestaat onder andere uit het planologisch mogelijk maken van de toekomstige bestemming, zijnde detailhandel. De gemeentelijke inzet ten behoeve van het faciliteren van het bouwplan bestaat geheel uit interne (ambtelijke) inzet en wordt geraamd op € 25.000.

Het is de gedragslijn dat de gemeentelijke interne inzet ten behoeve van het faciliteren van een bouwplan bijdraagt aan de invulling van de taakstelling kostenverhaal ter grootte van € 153.000.

e. Staatssteun

Volgens de in 1997 door de Europese Commissie gepubliceerde Mededeling over staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen, dient bij verkoop door openbare instanties de verkoopprijs tot stand te komen door middel van een onvoorwaardelijke biedprocedure dan wel door middel van taxatie.

In casu is de waarde van de grond in bouwrijpe staat getaxeerd op € 950.000,00 (v.o.n.), welke waarde daarmee eveneens geldt als marktconforme waarde. De verkoopprijs van de grond kwalificerend als bouwterrein is € 900.000,00. Om te kwalificeren als bouwrijpe grond dient Unibail-Rocamco zminimaal € 974.107,50 (€ 900.000,00 + € 74.107,50) te betalen. Derhalve doorstaat de met Unibail-Rodamco overeen gekomen koopsom de staatssteuntoets.

f. Recht van opstal

Voormeld recht van opstal ten behoeve van Unibail-Rodamco houdt verband met het parkeerdek bij winkelcentrum Leidsenhage langs de Noordsingel. Het recht is gevestigd bij een akte van levering op 17 juli 1998 voor Mr. E.A. Mulder, destijds notaris te 's-Gravenhage verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de voormalige Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage in register 4, deel 14871 nummer 37, in welke akte de inhoud van het opstalrecht woordelijk is omschreven als:

"het opstalrecht tot het hebben, houden, onderhouden en exploiteren van een overbouwning inclusief de daartoe benodigde voorzieningen en ondersteuningsconstructies op de begane grond, eigendom van de gemeente Leidschendam" (thans genaamd de gemeente Leidschendam-Voorburg) "uitmakende gedeelten van de kadastrale gemeente Veur, sectie B nummers 6504 en 10458" (thans de nummers 10758 tot en met 10764 en 10774).

Bij verkrijging door Unibail-Rodamco van de door de gemeente verkochte grond, zal het opstalrecht op grond van artikel 3:81 lid 2 BW door vermenging teniet gaan.

g. Opschortende voorwaarde

De verkoop aan Unibail-Rodamco is geschied onder de opschortende voorwaarde dat uw raad in zijn vergadering van 4 februari 2014 instemt met de met de daarmee samenhangende

begrotingswijziging.

4. Financiële toelichting en risico's

De overeengekomen verkoopprijs van het perceel grond als bouwterrein ten behoeve van de uitbreiding van de Albert Heijn bedraagt € 900.000,00, exclusief omzetbelasting. Op de verkoopprijs dienen de kosten om het perceel in huidige staat te verwerken tot bouwterrein in mindering te worden gebracht. In dit kader zijn kabels & leidingen verplaatst, waarvan de kosten zijn gecijferd op € 74.107,50, exclusief omzetbelasting. Deze werkzaamheden zijn vooruitlopend op de verkoop reeds in 2013 uitgevoerd en ten laste van het rekeningresultaat 2013 gebracht, omdat de verkoop, waarin de vergoeding van deze kosten is opgenomen, in 2014 plaatsvindt. Daarnaast wordt gemeentelijke inzet gepleegd om het bouwplan (planologisch) mogelijk te maken. Deze ambtelijke inzet wordt thans geraamd op € 25.000,00. Voorgesteld wordt om deze inzet conform de te volgen richtlijn bij het mogelijk maken van bouwplannen ten gunste te brengen van de taakstelling kostenverhaal voor 2014. Daarnaast dient de aangrenzende openbare ruimte te worden aangepast, zoals door uw college besloten op 28 juni 2011 (2011/608520) in het kader van de planologische randvoorwaarden voor de uitbreiding van de Albert Heijn, echter worden de kosten hiervan bij nader inzien gecijferd op € 50.000,00, exclusief omzetbelasting. In totaliteit bedragen de met de verkoop als bouwterrein samenhangende kosten derhalve € 149.107,50, exclusief omzetbelasting. De verkooptransactie kent daarmee een positief resultaat ter grootte van € 750.892,50. Rekening houdend met de ten laste van het rekening resultaat van 2013 gebrachte kosten, wordt het resultaat voor 2014 gecijferd op € 825.000,00.

Aangezien financiële voordelen uit het afstoten van gemeentelijke eigendommen ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar worden gebracht, wordt voorgesteld om het positieve resultaat voor 2014 ter grootte van in totaliteit € 825.000,00 ten gunste van de algemene reserve vrij besteedbaar te brengen. Bovenstaande is verwerkt in de als **bijlage 1** aan dit raadsvoorstel toegevoegde begrotingswijziging.

5. Communicatie

N.v.t.

6. Conclusie en voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

- De plankosten ten behoeve van het mogelijk maken van het bouwplan ter grootte van € 25.000,00 ten gunste van de in de begroting opgenomen taakstelling kostenverhaal te brengen;
- Instemmen met het beschikbaar stellen van een budget ter grootte van € 50.000,00 excl. omzetbelasting voor de herinrichting van de aan het perceel grenzende openbare ruimte en deze te dekken uit de de verkoopopbrengsten;
- Instemmen met het toe voegen aan de algemene reserve vrij besteedbaar van het netto

- resultaat van de verkoop voor 2014 ter grootte van € 825.000,00;
- De begrotingswijziging hiertoe vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. ing. J. Eshuis
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

Bijlage(n) bestemd voor de raad:

Registratiekenmerk: @

Onderwerp: begrotingswijziging