

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 11 januari 2022

Nummer 2608

Onderwerp Raadsvoorstel voorbereidingskrediet onderzoek en sloop gemeentelijk vastgoed in Stompwijk

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door W. vd Wiel

1. Gevraagd raadsbesluit

1. In te stemmen met de sloop van de gemeentelijke panden Zustersdijk 18 en Van Santhorststaat 1-3 ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw ter plaatse.
2. Een voorbereidingskrediet van € 250.000 beschikbaar te stellen voor de kosten van sloop – en bouwrijpmaken van twee toekomstige woningbouwlocaties in Stompwijk.
3. Begrotingswijziging nr. 11 van 2022 vast te stellen.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd? (In welke context, bijv. vanwege wet- en regelgeving of nieuw initiatief en wat komt hierna nog)

Op basis van de ontwikkelvisie Stompwijk 2017 worden in Stompwijk nieuwe woningen toegevoegd. Onder meer op de locaties Zustersdijk 18 en Van Santhorststraat 1-3.

Deze twee panden staan vermeld op de zgn. afstootlijst van gemeentelijk vastgoed. Voor beide locaties worden sloop- en nieuwbouwplannen voorbereid. Aan de raad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om de gebouwen te kunnen slopen en de terreinen bouwrijp te kunnen maken.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

- Een groene duurzame woongemeente

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen? (Inhoudelijke uitleg, voor- en nadelen, financieel gevolg en risico's)

4.1 Sloop gemeentelijke panden

Zustersdijk 18

De gebruikers van deze voormalige sociaal culturele voorziening zijn in 2019 verhuisd naar Het Dorpspunt (Dr. van Noortstraat 92). Sindsdien verzorgt de gemeente het leegstandsbeheer. De plannen zijn er op gericht om ter plaatse woningbouw te realiseren met eventueel daaraan een maatschappelijke functie toegevoegd. Een initiatief waarvan het programma tot stand zal komen na ophalen van wensen en ideeën van de Adviesraad Stompwijk.

Van Santhorststraat 1-3

Dit gemeentelijke multifunctionele gebouw kende voorheen verschillende gebruikers, waaronder een kinderopvang en een huisartsenpost. De kinderopvang is ondergebracht in het Dorpspunt en de huisartsenpost in een aanbouw van het nabij gelegen parochiehuus. Met Vidomes wordt in januari 2022 een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid te onderzoeken voor de ontwikkeling van appartementen in de sociale sector.

Voor beide panden geldt nagenoeg een gelijk plan van aanpak. Het jaar 2022 wordt benut voor het voorbereiden van de sloop (onder meer asbestonderzoek en flora en fauna-onderzoek) en bouwrijp maken van de terreinen. Parallel aan dit proces worden de nieuwbouwplannen uitgewerkt zodat deze in 2023 kunnen aanvangen.

Voor beide panden is de boekwaarde, per 31 december 2021, nihil.

4.2 Voorbereidingskrediet

Op basis van de verkennende onderzoeken zijn de sloopkosten (inclusief de kosten voor nadere onderzoeken en begeleiding) voor de beide toekomstige woningbouwlocaties geraamd op een bedrag van € 250.000. (zie bijlage 1). Voorgesteld wordt om voor voornoemd bedrag een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. De werkelijke kosten zullen te zijner tijd worden ingebracht in de nog vast te stellen / te openen nieuwe grondexploitatie "Woningbouwlocaties Stompwijk", waarin naast de reeds gemaakte - en nog te maken kosten ook de nog te realiseren opbrengsten uit de verkoop van de gronden opgenomen worden.

Op grond van de notitie grondexploitaties van de commissie BBV worden de kosten geactiveerd als immateriële vaste activa. Aangezien deze kosten ingebracht kunnen worden in een nog vast te stellen grondexploitatie wordt hierop niet afgeschreven. Overigens mogen dergelijke kosten op grond van het BBV voor maximaal 5 jaar geactiveerd worden totdat deze ingebracht worden in een nieuwe grondexploitatie.

4.3 Risico's

De voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Op het moment dat er geen grondexploitatie wordt geopend of na 5 jaar nog geen grondexploitatie is geopend, dienen deze kosten ineens afgeboekt te worden ten laste van het jaarresultaat. Zoals aangegeven zijn de plannen erop gericht om in 2023 te starten met de realisatie van nieuwbouw ter plaatse.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester

Datum 11 januari 2022
Nummer 2608
Pagina 3/3

Bijlagen bestemd voor de raad:

Nummer	Onderwerp
1	kostenraming
2	begrotingswijziging nr. 11