

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 30 juni 2009

Onderwerp Raadsvoorstel tot aankoop recht van appartement Herenstraat 97/bgg

Categorie A

DIS Nummer 2009/18039

Portefeuillehouder Mevrouw Van Baalen

Behandeld door De heer Vervoort 070 - 300 9344

Samenvatting Voorgesteld wordt om onder voorwaarden akkoord te gaan met de aankoop van het pand Herenstraat 97 (begane grond), alsmede met een verbouwing hiervan en daartoe de nodige middelen ter beschikking te stellen.

1. Inleiding

In het kader van de vernieuwing van het museaal bestel is vastgesteld dat de huidige accommodatie van het Stadsmuseum, Herenstraat 101 niet alleen te klein, maar ook niet geschikt is om de nieuwe museale functie op het gebied van de geschiedenis van Leidschendam en Voorburg goed in te vullen en uit te voeren.

Voor de definitieve oplossing van dit accommodatievraagstuk heeft u besloten voor de hoofdvesting van het Stadsmuseum in Voorburg de volgende drie opties nader te onderzoeken:

- a. Herenstraat 42;
- b. Herenstraat 72/74 (Huize Swaensteyn)
- c. Nieuwbouw aan het Stationsplein.

Dit zijn alle drie opties die op langere termijn in zicht kunnen komen, maar voor de kortere termijn geen soelaas bieden.

Toch is het op kortere termijn van belang dat de museale vernieuwingen geleidelijk zichtbaar en aan het publiek gepresenteerd kunnen worden. Daarnaast worden ook de spankracht en het enthousiasme van medewerkers, vrijwilligers en bestuur van de betrokken instelling al langere tijd op de proef gesteld en is het maar de vraag hoe lang dit nog op dit niveau vol te houden is.

Nu doet zich de mogelijkheid voor de begane grond ("bgg") van het naastgelegen object (Herenstraat 97) en bijbehorende tuin aan te kopen. Dit betreft een recht van appartement. Voorheen was hier een fietsenhandel gevestigd. Dit gebruik is thans beëindigd.

De eerste en tweede verdieping zijn in gebruik als woonhuis en betreft een ander recht van appartement. Dit recht van appartement is niet te koop aangeboden.

Door aankoop van de begane grond van Herenstraat 97 zou het Stadsmuseum de uitbreidingsplannen en vernieuwingsplannen, in afwachting van een definitieve oplossing, kunnen realiseren.

De vraag is of de aankoop van Herenstraat 97 (bgg) functioneel en financieel wel een verantwoorde investering is op een termijn van circa 5 jaar.

Met een verantwoorde financiële investering wordt bedoeld dat, in geval het recht van appartement over circa 5 jaar zal worden verkocht, uit de verkoopopbrengst de aankoopsom, verbouwings- en bijkomende kosten kunnen worden gedekt.

2. Functionele verantwoording

De begane grond is een langgerekte ruimte met een oppervlakte van circa 130 m² en de tuin heeft een oppervlakte van circa 35 m². De ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt: tentoonstellingsruimte, in combinatie met museumwinkel, beperkte horecafaciliteit en een werkruimte. Een doorbraak naar het pand Herenstraat 101 is niet alleen vanuit beheersmatige overwegingen nodig, maar is vooral ook geboden om beide panden tot een herkenbaar samenhangend geheel te maken.

Het bestuur en de directie van het Stadsmuseum zijn enthousiast over deze oplossing en over de museale mogelijkheden en kansen, die deze ruimte biedt. Ook de museumdeskundige Max Meijer ondersteunt deze tussenoplossing.

3. Aankoopsom Herenstraat 97

De onderhandse verkoopwaarde van begane grond met tuin wordt getaxeerd op € 350.000,00 vrij van huur en gebruik. De economische huurwaarde wordt getaxeerd op € 30.000,00 per jaar.

De directeur van het museum heeft verkennende gesprekken gevoerd met de eigenaar van het object Herenstraat 97. Hieruit is gebleken dat de onderhandse verkoopprijs € 360.000,00 zal bedragen. In onze begroting van de aankoopkosten gaan wij daarom uit van een aankoopsom van € 360.000,00. Indien rekening gehouden wordt met bijkomende kosten zoals notariskosten, zijn de totale aankoopkosten € 366.000,00. Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd.

Indien u mocht instemmen met de aankoop van betreffend pand zal wethouder van Baalen de verdere onderhandelingen hierover te starten.

4. Kosten verbouwing en andere bijkomende kosten

De raming van de verbouwingskosten c.q. het geschikt maken van het pand voor de uitvoering van de museale functie, varieert van € 250.000,00 tot € 366.000,00. Uitgaande van de bovengrens worden de verbouwingskosten geraamd op € 300.000,00 exclusief BTW.

Om te bevorderen dat de inrichting van het pand zo optimaal als mogelijk wordt afgestemd op de wensen van de gebruiker zal de verbouwing door het Stadsmuseum worden uitgevoerd.

Wel zijn wij van mening dat de museale verbouwingskosten niet uitsluitend door de eventuele koper c.q. de gemeente gedragen moeten te worden. Ook de direct belanghebbende c.q. het Stadsmuseum zal hieraan een substantiele bijdrage dienen te leveren. Bij de verdere begroting van de kosten gaan wij dan ook uit van een gemeentelijke bijdrage aan de museale verbouwingskosten van 50% ofwel van € 150.000,00 (exclusief BTW).

Mede gezien het tijdelijke karakter van deze oplossing zal de verbouwing zodanig moeten worden uitgevoerd dat het pand weer op een eenvoudige wijze kan worden teruggebracht in zijn oorspronkelijke functie (reversibel).

Bijzondere aandacht verdient de restauratie van de voorgevel. Het monumentenbeleid ("actieprogramma monumenten en archeologie") is er op gericht het straatbeeld in beschermde dorpsgezichten te versterken. Het stadsmuseum is gelegen in het beschermde dorpsgezicht "Oude kern Voorburg". De huidige onderpui is enkele decennia geleden door een verbouwing aangetast. We willen de museale verbouwing benutten om tegelijkertijd de pui kwalitatief te verbeteren en de pui te vervangen op een wijze die passend is in het beschermd dorpsgezicht. Deze verbouwingskosten zijn dan ook niet zozeer te beschouwen als noodzakelijke museale verbouwingskosten, maar veeleer als monumentale verbouwingskosten. Hiervoor zal op basis van een aanvraag van het Stadsmuseum uit het restauratiefonds een monumentensubsidie beschikbaar worden gesteld van maximaal € 15.000,00.

De jaarlijkse onderhoudslasten van het pand zullen worden meegenomen in de gemeentelijke meerjarenonderhoudsplannen.

De totale kosten bedragen daarom:

Aankoopsom	€ 366.000,00
Kosten museale verbouwing	<u>€ 150.000,00</u>
Totaal	€ 516.000,00

5. Subsidieconsequenties

De uitbreiding van het museum zal leiden tot een huurverhoging voor betreffende instelling.

Uitgaande van een huurprijs van € 100,00 per m² zal de huursom € 13.000,00 per jaar bedragen. Dit is een inkomstenbron voor de gemeente.

Voor het Stadsmuseum betekent het een lastenverzwaring met € 13.000,00, welke niet uit eigen middelen of uit de bestaande subsidie kan worden opgevangen.

Ervan uitgaande dat de uitbreiding voor het museum in principe budgettair neutraal zal moeten verlopen, dient de subsidie aan het Stadsmuseum dan ook met € 13.000,00 per jaar verhoogd te worden.

6. Bestemmingsplanwijziging

De begane grond van het object Herenstraat 97 is op basis van het bestemmingsplan Oude Dorpskern Voorburg bestemd voor gemengde doeleinden I. Op basis van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor detailhandel met uitzondering van horecabedrijven. Deze functie mag uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd.

De eerste en volgende verdiepingen van gebouwen mogen worden aangewend voor woondoeleinden.

Het gebruik als museum op de begane grond is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding van het museum op de begane grond van Herenstraat 97 is mogelijk door een wijziging van het bestemmingsplan of een buitenplanse ontheffing (artikel 3:20 WRO). Gelet op de kortere proceduuretijd hebben wij besloten de procedure van een buitenplanse ontheffing toe te passen, zodat naast de functie van detailhandel ook de museale functie mogelijk is.

7. Risico's

De vraag is of de aankoopkosten en de kosten van verbouwing terug kunnen worden verdiend bij een verkoop over 5 jaar.

Aankoopkosten

Voorspellingen over de waarde van onroerend goed over 5 jaar zijn moeilijk te geven. De waarde wordt deels bepaald door de goede ligging in de kern van Voorburg, deels door de bestemming, staat van onderhoud etc. Een verwachting is dat op de langere termijn de waarde (ontwikkeling) van het vastgoed stabiel zal zijn.

In die lijn lijkt het ons aannemelijk dat over een periode van 5 jaar de kosten van aankoop terug kunnen worden verdiend uit de verkoop.

Kosten van verbouwing

De begane grond van Herenstraat 97 dient te worden verbouwd om de uitbreiding van het museum en de uitvoering van de museale functie mogelijk te maken. Ons voorstel is om daartoe een bijdrage te leveren van € 150.000,00.

Het gaat overwegend om specifiek uit te voeren verbouwingen, juist om van de twee ruimten op de bgg tot één geheel te maken. Een volgende koper/gebruiker zal (een deel van) de verbouwing ongedaan moeten maken, omdat deze koper/gebruiker de bgg niet zal aanwenden als museum. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde. Daar staat tegenover dat de restauratie van de voorgevel waardeverhogend zal zijn.

Al met al mogen wij verwachten dat de kosten van verbouwing niet geheel terug zullen worden verdiend en dat deze kosten voor rekening van de gemeente komen.

Vereniging van Eigenaren

Indien de gemeente gerechtigde wordt van het recht van appartement, treedt zij in de Vereniging van Eigenaren Herenstraat 97/99. In de splitsingsakte van 29 juli 2003 is het modelreglement bij splitsing van appartementsrechten (1992) van toepassing verklaard. Indien bij de verbouwing aanpassingen plaatsvinden aan bijvoorbeeld dragende muren en kolommen, ook indien deze zich in de privégedeelten bevinden, dan is toestemming nodig van de andere appartementsgerechtigden (artikel 9 modelreglement). Indien zij geen toestemming verlenen, kunnen zij de verbouwing tegenhouden.

Dat betekent dat vóór de daadwerkelijke aankoop duidelijkheid moet worden verkregen of de andere appartementsgerechtigden instemmen met het op te stellen verbouwingsplan en programma van eisen.

8. Financiële consequenties

De totale aankoopkosten van het appartement Herenstraat 97 zijn geschat op € 366.000,00. Dit bedrag is inclusief taxatierapport, notariskosten en overige kosten.

Het gemeentelijk aandeel in de eenmalige verbouwingskosten wordt begroot op € 150.000,00.

De jaarlijkse huurlasten voor het Stadsmuseum worden geraamd op € 13.000,00 per jaar.

De jaarlijkse onderhoudslasten zullen worden meegenomen in het meerjarig onderhoudsprogramma.

Voor de accommodatievernieuwing van het museum heeft de raad in december 2007 een reserve van € 1.500.000,00 bestemd. Voor de tijdelijke accommodatie uitbreiding wordt voorgesteld een beroep te doen op deze reserve.

Voorgesteld wordt in principe in te stemmen met de aankoop van Herenstraat 97 en daartoe een krediet van € 366.000,00 beschikbaar te stellen (zie bijgaande begrotingswijziging) en de hiermee samenhangende jaarlijkse gemiddelde kapitaallasten ad € 20.317,00 vanaf 2010 – voor de periode dat het Stadsmuseum dit appartement huurt – te dekken uit de reserve accommodatievernieuwing musea.

Wanneer het Stadsmuseum verhuist naar een andere accommodatie dient voor de kapitaallasten van Herenstraat 97 budget beschikbaar gesteld te worden via de gemeentelijke middelen.

Vooralsnog wordt de periode van huur geschat op 5 jaar.

Tevens wordt voorgesteld aan het Stadsmuseum voor de verbouwingskosten een eenmalige subsidiebudget van € 150.000,00 te verstrekken. Hiertoe wordt voorgesteld een budget van € 150.000,00 vrij te maken ten laste van de reserve accommodatievernieuwing musea (zie bijgaande begrotingswijziging).

Voor de restauratie van de voorgevel zal op basis van een aanvraag ten laste van het restauratiefonds een extra budget van maximaal € 15.000,00 beschikbaar gesteld worden.

Bij een prognose van 5 jaar tijdelijke huur zal voor een bedrag van € 251.600 een beroep worden gedaan op de reserve accommodatievernieuwing musea waarna er in de reserve nog € 1.248.400,00 beschikbaar is voor de uiteindelijke nieuwe accommodatievernieuwing van het museum.

Voor de jaarlijkse huurlasten van het Stadsmuseum wordt voorgesteld de subsidie aan het Stadsmuseum te verhogen met € 13.000,00 en deze verhoging te dekken uit de jaarlijkse huuropbrengsten ad € 13.000,00 van de gemeente bij verhuur aan het stadsmuseum. Ingeval de verhuur vanaf 1 september 2009 kan plaatsvinden, bedragen de huuropbrengsten en de subsidie eenmalig € 5.417,00 in 2009.

Voorgesteld wordt akkoord te gaan met de verhoging van de subsidie aan het Stadsmuseum en het opnemen van de huuropbrengst in de begroting (zie bijgaande begrotingswijziging).

Voorstel

1. akkoord gaan met de aankoop van het pand Herenstraat 97, onder voorwaarde dat andere appartementsgerechtigden instemmen met het verbouwingsplan;
2. wethouder van Baalen machtigen om de verdere onderhandelingen te voeren;
3. akkoord gaan met het verhuren van het pand Herenstraat 97 aan het Stadsmuseum;
4. akkoord gaan met het beschikbaar stellen van een krediet van € 366.000,00 voor de aanschaf van het pand Herenstraat 97 (zie bijgaande begrotingswijziging);
5. de kapitaallasten van dit krediet vanaf 2010, voor de periode dat het verhuurd wordt aan het Stadsmuseum, te dekken uit de reserve accommodatievernieuwing musea. Daarna via de algemene middelen;
6. Eenmalig in 2009 een budget van € 150.000,00 beschikbaar stellen voor een eenmalige subsidie aan het Stadsmuseum betreffende de verbouwing van het pand Herenstraat 97 en dit te dekken uit de reserve accommodatievernieuwing musea (zie bijgaande begrotingswijziging);
7. Akkoord gaan met een verhoging van de subsidie aan het Stadsmuseum voor de huurlasten van het pand Herenstraat 97 en deze kosten te dekken uit de huuropbrengsten van hetzelfde pand.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

G. Brinkman, MBA
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester