

Onderwerp: Verhuur bedrijventerrein aan de Veerweg en
aanvraag krediet voor de inrichting van het
terrein.

Schiermonnikoog, 11 mei 2017

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

1. Het terrein aan de Veerweg, naast de milieustraat, verhuren aan gegadigden voor opslag van materiaal.
2. Een investeringskrediet van € 118.300 beschikbaar stellen voor de inrichting van het opslagterrein.
3. De financiële consequenties voor 2017 te verwerken in de 8^{ste} begrotingswijziging en het begrotingsnadeel € 1.380 ten laste te brengen van het begrotingsaldo 2017;
4. De begrotingsvoordelen voor 2018 en verder te verwerken in de betreffende begrotingen

Achtergrond

Op 21 februari 2017 heeft uw raad ingestemd met onderstaand voorstel van ons college:

1. Het terrein aan de Veerweg, naast de milieustraat, aanwenden als bedrijventerrein dat wordt verhuurd aan bedrijven e.d. voor opslag van materiaal en bedrijfsruimte.
2. Het plan verder laten uitwerken in samenwerking met een adviseur van de gemeente Dongeradeel.
3. Op grond van de uitwerking van de plannen een kredietaanvraag van ons college voor de inrichting van het terrein te behandelen in de vergadering van 23 mei 2017.

Dit met de kanttekening dat de fracties van de Christelijke Groepering Schiermonnikoog en Schiermonnikoogs Belang de optie van verkoop (bijvoorbeeld aan een paar gegadigden) open willen houden.

Verhuur of verkoop

Zoals al eerder gesteld in ons raadsvoorstel van 7 februari 2017 vinden wij verkoop van het terrein geen optie en wel om de volgende redenen:

- er zijn op Schiermonnikoog geen andere plekken voor opslag van materiaal;
- het terrein is het laatste braak liggend stuk grond (met bestemming bedrijventerrein) dat in eigendom van de gemeente is;
- bij verhuur van het terrein houdt de gemeente zeggenschap op het gebruik ervan, waardoor ongewenste planologische ontwikkelingen, verrommeling, aantasting van het aanzicht e.d. kunnen worden voorkomen;
- bij verhuur blijft de gemeente de mogelijkheid behouden om in de toekomst het terrein voor andere doeleinden te gebruiken;
- bij verhuur hebben alle bedrijven e.d. de mogelijkheid om gebruik te maken van het terrein. Bij verkoop is dat niet het geval. Niet ieder bedrijf of instelling is financieel in staat om een gedeelte van het terrein te kopen.
- er is op korte termijn dringend behoefte aan opslagruimte. Veertien gegadigden hebben aangegeven direct opslagruimte nodig te hebben. Vier van hen hebben al jarenlang opslagruimte van de gemeente gehuurd. Bij verkoop van het terrein aan bijvoorbeeld een paar

gedigden, moet de rest zoeken naar andere opties. Opties die er nu niet zijn. Met als gevolg dat het materieel overal verspreid in het dorp en in de polder wordt opgeslagen.

- Verhuur van het bedrijventerrein zorgt jaarlijks voor structurele inkomsten voor de gemeente.

Wij willen daarom het terrein op korte termijn “opslag rijp” te maken en daarna overgaan tot verhuur aan bedrijven voor opslag van hun materiaal. Verkoop van het terrein aan één of meerdere bedrijven is, gelet op bovenstaande, geen optie.

Indeling van het terrein

In vervolg op de beslissing van uw raad heeft ons college een nadere inventarisatie gedaan onder de eilander bedrijven en instellingen naar behoefte aan opslagruimte. Daaruit blijkt dat er naast de vijf huidige gebruikers nog negen bedrijven of instellingen zijn die gebruik wil maken van het bedrijventerrein. Op 22 maart jl. is er overleg geweest tussen gemeente, onze adviseur en de gedigden. Het verslag van de bijeenkomst ligt voor uw raad ter inzage. Tijdens de bijeenkomst heeft iedereen aangegeven welke ruimte hij/zijn nodig denkt te hebben. Op basis daarvan is een indeling gemaakt. Ook deze ligt voor uw raad ter inzage.

Op basis van de inventarisatie wordt het terrein volledig verhuurd. Dat betekent “netto” 1.340 m². De concept indeling hebben wij bijgevoegd

Herinrichting van het terrein

We gaan het terrein volledig herinrichten. Dit betekent dat eerst alle overvloedige attributen worden verwijderd. Daarna gaat de aannemer alles bestraten met grijze betonklinkers. Ook de weg naar het bedrijventerrein wordt opnieuw bestraat. Verder wordt riolering aangelegd voor water. Langs het opslagterrein wordt een hekwerk geplaatst met twee poorten. Ook worden twee lichtmasten geplaatst. Na afronding van de werkzaamheden gaat de gemeentelijke buitendienst beplanting in de vorm van bomen en struiken aanbrengen. Daarvoor is ook een post in de raming opgenomen. De totale inrichtingskosten bedragen € 118.300. Verder verwijzen wij naar het “financiële toelichting” van dit voorstel.

Aanzien van het terrein

In de huurovereenkomsten gaan we ook bepalingen opnemen aangaande de maximale hoogte van het opgeslagen materiaal en het onderhoud/de verzorging van de verhuurde kavels. Een en ander, voorzover van toepassing, conform het geldende bestemmingsplan. Na afronding van de werkzaamheden gaat de gemeentelijke buitendienst beplanting in de vorm van bomen en struiken aanbrengen. Daarvoor is ook een post in de raming opgenomen. We vinden het belangrijk dat het terrein er netjes gaat uitzien en zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.

Financiële toelichting

Het terrein heeft (exclusief de toegangsweg naar de waterzuiveringsinstallatie) een oppervlakte van 2.000m² en heeft de bestemming bedrijventerrein. Van die 2.000 m² kan 1.340 m² worden verhuurd. Dit leidt tot het volgende financiële overzicht:

Lasten:

Er is voor de inrichting van het opslagterrein een investering nodig van € 118.300. Bij een afschrijvingstermijn van 25 jaar en 1,3% rente levert dat de volgende kapitaallasten op:

2017: € 4.730

2018: € 6.270

2019: € 6.210

2020: € 6.145

Voor jaarlijks klein onderhoud wordt daarnaast een structureel bedrag van € 2.000 gereserveerd. Deze post wordt voor het eerst meegenomen in 2018.

Baten:

De huurprijs is gesteld op € 10 per m2, excl. BTW. Totaal te verhuren is € 1.340 m2. De structurele huuropbrengst is dan € 13.400. Voor 2017 zal de huur niet eerder in gaan dan per 1 oktober.

Voorgaande leidt tot onderstaande tabel:

	2017	2018	2019	2020
Lasten	€ 4.730	€ 8.270	€ 8.210	€ 8.145
Baten	€ 3.350	€ 13.400	€ 13.400	€ 13.400
Saldo (- =nadeel, + = voordeel)	-/- € 1.380	€ 5.130	€ 5.190	€ 5.255

Risico

De grond heeft een boekwaarde van € 167.000. Dit is toegestaan voor zover de gemeente deze grond gaat verhuren/verkopen. Als de grond niet wordt verhuurd, moet de boekwaarde van de grond worden gecorrigeerd. De grond vervalt dan feitelijk tot landbouwgrond, waarvoor een veel lagere m2-prijs mag worden gehanteerd. Dit zal dan een financieel nadeel opleveren, omdat in dat geval tussen de € 150.000 en € 160.000 moet worden afgeboekt op de grondwaarde.

Voorstel

Het is duidelijk dat er behoefte is aan opslag van bedrijfsmateriaal. Het bedrijventerrein aan de Veerweg is het laatste braak liggend stuk grond in eigendom van de gemeente dat daarvoor kan worden aangewend. Daarbij is verhuur de enige logische optie. Daarom stellen wij het volgende voor:

1. Het terrein aan de Veerweg, naast de milieustraat, verhuren aan gegadigden voor opslag van materiaal.
2. Een investeringskrediet van € 118.300 beschikbaar stellen voor de inrichting van het opslagterrein.
3. De financiële consequenties voor 2017 te verwerken in de 8^{ste} begrotingswijziging en het begrotingsnadeel van € 1.380 ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2017;
4. De begrotingsvoordelen voor 2018 en verder te verwerken in de betreffende begrotingen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

P.G. Küppers

D.J. Stellingwerf