



Advies voor het college van B&W

Dossiernummer : D - 1824487 Datum : 12 april 2021
Voorstelnummer : D-ADV - 21108759
Behandelend ambtenaar : 15 J Portefeuillehouder : Wethouder Schutt
Afdeling/Sectie : Advies en Coördinatie 2e verantwoordelijke : Wethouder Tuijp

Onderwerp:

Update ontwikkelingen voormalig gemeentehuis in Oosthuizen.

Aanleiding en vraagstelling:

Na lange onderhandelingen is in december 2020 de koopovereenkomst getekend voor het gemeentehuis van de voormalige gemeente Zeevang aan de Raadhuisstraat 24 in Oosthuizen. De koper is stichting MFC Zeevang, een stichting waarin een aantal toekomstige gebruikers zijn vertegenwoordigd. De gebruikers zijn partijen op het gebied van horeca en gezondheidszorg. Zo is er een lunchroom/ restaurant, snackbar en afhaal pizzeria gepland. Daarnaast komen er o.a. huisartsen, fysiotherapeuten, een apotheek en een logopedist. Tijdens de gesprekken met de kopers is er vanuit de gemeente altijd aangegeven dat er ook ruimte voor het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en Wijksteunpunt (WSP) gehuurd gaat worden.

In dit collegevoorstel wordt de actuele stand van zaken geschetst en wordt het voorstel gedaan om in te stemmen met het huren van ruimte voor het CJG/ WSP in het voormalige gemeentehuis in Oosthuizen (een nevenvestiging van het CJG in Volendam en het WSP in Edam).

Aansluitend wordt voorgesteld om in te stemmen met toekomstige grond verkoop aan een van de horeca ondernemers t.b.v. de lunchroom/ restaurant en snackbar, onder voorwaarde dat overdracht van Raadhuisstraat 24 heeft plaatsgevonden.

Gevolgde procedure:

De input van de collega's van de secties Voorliggend veld, Ontwikkeling & projecten en Bouwen & Milieu, de financieel adviseurs, de beleidsmedewerker grondzaken is gebruikt bij de totstandkoming van dit collegevoorstel. Aansluitend is op 25 mei de laatste versie financiële informatie bijgewerkt door de financieel adviseur.

Op 26 mei 2021 is het voorstel met portefeuillehouders Tuijp en Schütt besproken en zij zijn akkoord met het voorstel. Op 26 mei is dit voorstel ook met portefeuillehouder Runderkamp besproken en heeft kanttekeningen bij het voorstel. Voornamelijk over de financiën en de timing. Hij zal dit tijdens de bespreking in het college aan de orde stellen.

Welke consequenties en gevolgen heeft dit advies?

Algemene gevolgen	: Ja , zie toelichting
Communicatieve gevolgen:	: Nee
Financiële gevolgen:	: Ja , zie toelichting
Informatieve gevolgen:	: Nee
Juridische gevolgen:	: Nee
Personele en organisatorische gevolgen:	: Nee
Inkoop	: Nee

Onderwerp: Update ontwikkelingen voormalig gemeentehuis in Oosthuizen.

Conceptbesluit:

1. Kennis te nemen van de update verkoop gemeentehuis Raadhuisstraat 24, Oosthuizen;
2. In de begroting 2021 eenmalig een verkoopopbrengst te ramen van € [16 J] voor de verkoop van het pand Raadhuisstraat 24 te Oosthuizen en deze opbrengst toe te voegen aan de Algemene reserve;
3. In te stemmen met het huren van ruimte t.b.v. het CJG/ WSP;
4. In de begroting met ingang van 2022 een structureel budget van [16 J] te nemen voor de huur van ruimte voor huisvesting CJG/WSP;
5. In de begroting met ingang van 2022 een structureel budget van [16 J] op te nemen voor facilitaire kosten voor huisvesting CJG/WSP;
6. In de begroting 2022 eenmalig een exploitatiebudget van [16 J] beschikbaar te stellen voor inrichting van de ruimte voor huisvesting CJG/WSP;
7. Er kennis van te nemen dat bovenstaande wijzigingen voor 2021 niet leiden tot een mutatie van het saldo begroting. In 2022 voor een verlaging van [16 J] vanaf 2023 tot een structurele verlaging het saldo begroting met [16 J];
8. Bovenstaande wijzigingen op te nemen in de Programmabegroting 2022;
9. In te stemmen met een verkoopprijs [16 J] voor 60,4 m2 grond t.b.v. uitbreiding van de horeca, onder voorwaarde dat er pas tot verkoop van deze grond wordt overgegaan na overdracht van de Raadhuisstraat 24 bij de notaris en onder de ontbindende voorwaarde dat voor de uitbreiding een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.

Verdere procedure

Na besluit door uw college conform dit advies en het verkrijgen van financiering en een omgevingsvergunning door de kopers zal het eigendom van het pand overgedragen worden bij de notaris. Tevens zal er een huurovereenkomst aangegaan worden voor de te huren ruimtes.

Niet eerder dan na overdracht van het hele pand, zal de strook grond t.b.v. de horeca verkocht worden.

Vooruitlopend op besluitvorming door uw college is het voorgenomen besluit om de in dit voorstel opgenomen ruimtes te huren al met de kopers van het pand gedeeld. Dit is afgestemd met portefeuillehouders Schütt en Tuijp. Er een voorbehoud gemaakt voor definitieve besluitvorming van uw college.

Algemene gevolgen, belangenafweging, context en maatschappelijke meerwaarde

De eigendomsoverdracht aan de kopers van het voormalige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 24 in Oosthuizen gaat helaas niet zo snel als van te voren verwacht. Hieronder een puntsgewijze opsomming van de laatste stand van zaken.

Verkoop Raadhuisstraat 24

In december 2019 is door de raad ingestemd met verkoop van het pand voor [16 J] (voorstelnr. 103-2019). Pas in december 2020 is de koopovereenkomst getekend met de kopers. De tussenliggende periode is gebruikt voor de onderhandelingen over de inhoud van de koopovereenkomst. Daarnaast bleek het door de Corona situatie lastig voor horeca ondernemers om een financiering te krijgen.

In de koopovereenkomst is een voorbehoud voor het verkrijgen van een definitieve financiering en het verkrijgen van een omgevingsvergunning opgenomen. Dit voorbehoud verloopt op 1 juni 2021. De financiering is door de kopers aangevraagd bij de bank (zie toelichting onder 'Verkoop strook grond t.b.v. horeca') en de omgevingsvergunning is aangevraagd bij de collega's van Bouwen & Milieu (zie toelichting onder 'Omgevingsvergunning').

Huren t.b.v. CJG/ WSP

Tijdens de gesprekken die afgelopen jaren met de kopers zijn gevoerd is steeds door ons aangegeven dat er ruimte zal worden gehuurd voor de huisvesting van het CJG/ WSP. Ook is dit aan de raad gecommuniceerd. Daarnaast is het openen van een Wijksteunpunt in Oosthuizen één van de speerpunten van de beleidsnotitie Wonen en Zorg. Voor de bekostiging van de huur is echter geen dekking in de begroting. Er zijn geen formele afspraken vastgelegd met de kopers over het 'terughuren' van ruimte(s).

Onderwerp: Update ontwikkelingen voormalig gemeentehuis in Oosthuizen.

Pas onlangs hebben wij een huur aanbod ontvangen waarmee in onze optiek ingestemd kan worden.

Dit voorstel ziet er als volgt uit:

		programma	bvo (m2)	Prijs /m2	huur (incl. servicekosten)	huurtermijn
Aangeboden door kopers (mei 2021)	Consultatiebureau en WSP	- wacht- en omkleedruimte en 2 behandel-/spreekkamers (89 m2) - 1 spreekkamer (33 m2) - 2 spreekkamers (65 m2)	totaal: 187	16 J 16 J servicekosten	16 J	- huurtermijn tbv 2 spreekkamers (65m2) 3 jaar; - huurtermijn tbv overige ruimtes 15 jaar*)

*) zie opmerking hieronder over **huurtermijn**.

Het gebruik van deze ruimtes zal bijdragen aan het op peil houden van de gemeentelijke dienstverlening in Oosthuizen. Waarbij er ruimte is om cliënten onderling door te verwijzen binnen de groep van medische huurders binnen het pand. Ook doet het recht aan de uitspraken van de gemeenteraad, zonder ruim in de jas te zitten. Op die manier blijft een vorm van gemeentelijke dienstverlening dichtbij voor inwoners van Oosthuizen (en Beets, Schardam, Etersheim, Warder en Oudendijk).

De 2 spreekkamers van 65 m2 worden ons aangeboden voor een huurtermijn van 3 jaar. Tijdens die periode hebben wij de mogelijkheid om de behoefte aan deze ruimtes te monitoren. En op te zeggen mocht er geen behoefte (meer) zijn aan deze ruimtes.

De **huurtermijn** van 15 jaar is aan de hoge kant, maar de overige huurders hebben allemaal met dezelfde huurtermijn ingestemd. In onze reactie op dit voorstel zullen wij proberen deze termijn naar 10 jaar te krijgen.

Wij stellen voor [redacted] structureel op te nemen in de begroting voor de dekking van de huur en structureel [redacted] voor de dekking van facilitaire kosten. Daarnaast een eenmalig bedrag van [redacted] de inrichting van deze ruimtes.

Wat als er niet gehuurd wordt?

Er is de afgelopen jaren steeds door ons met de kopers gecommuniceerd over het huren van ruimte voor CJG/ WSP. Daarnaast sluit dit aan op de beleidsnotitie Wonen en Zorg waarin het openen van een Wijksteunpunt in Oosthuizen één van de speerpunten is. Het nu niet huren van een ruimte maakt van ons een onbetrouwbare gesprekspartner en maakt de verkoop van het voormalige gemeentehuis aan deze partij een stuk lastiger. De kans bestaat dat de koper afhaakt en dat het pand opnieuw in de markt gezet moet worden.

Verkoop strook grond t.b.v. horeca

De horeca ondernemer van de lunchroom/ restaurant en snackbar heeft ons verzocht om een strook grond te mogen aankopen voor uitbreiding van het pand t.b.v. zijn bedrijf. Wij hebben aangegeven daar in principe mee in te stemmen, maar dat verzoek pas te willen behandelen na eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit om te voorkomen dat de verkoop van de grond de verkoop van het pand zou vertragen.

De koper heeft tijdens een vooroverleg met de collega's van Bouwen & Milieu laten toetsen of de uitbreiding van het pand op deze strook grond mogelijk is. Dat blijkt het geval te zijn.

De financier van deze ondernemer heeft aangegeven alvast de grondprijs te willen weten, zodat dit bij de totale financieringsaanvraag meegenomen kan worden. Hierop is in opdracht van ons door Van Overbeek Bedrijfsmakelaars een taxatie van het perceel grond opgesteld. De waarde is vastgesteld op € 150 /m2. Dit is overeenkomstig ons Grondbeleid 2018-2022. De verkoopprijs van dit perceel komt daarmee [redacted] Dit is informatief aan de koper medegedeeld onder voorbehoud van goedkeuring door uw college.

Onderwerp: Update ontwikkelingen voormalig gemeentehuis in Oosthuizen.

Omgevingsvergunning

Voor het horeca deel van de Raadhuisstraat 24 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van gebruik en voor het aanbrengen van reclame. De behandeling is enige tijd aangehouden, omdat de aanvrager aanvullende gegevens moest indienen. Dat is inmiddels gebeurd en de behandeling is inmiddels weer gestart.

Wat draagt dit voorstel bij aan onze ambities?

Algemene gevolgen, belangenafweging, context en maatschappelijke meerwaarde

Dit voorstel draagt bij aan de ambitie om leegstaand gemeentelijk vastgoed af te stoten. Daarnaast sluit dit aan op de beleidsnotitie Wonen en Zorg waarin het openen van een Wijksteunpunt in Oosthuizen één van de speerpunten is.

Financiële gevolgen algemeen

Wanneer er besloten wordt tot een dependance van het wijksteunpunt in Oosthuizen moet de huur (raming 16 J) en facilitaire kosten 16 J hiervan vanaf 2022 structureel worden opgenomen in de begroting. Dit zal een oplossing zijn voor het huidige ruimteprobleem in WSP Edam en CJG in Volendam, wanneer de professionals overstappen naar de dependance in Oosthuizen.

Om deze reden moet dit onderwerp in direct verband worden opgepakt met de vraag of Oosthuizen een dependance krijgt en zo ja, of dit met bestaande formatie gaat. Het ruimtevraagstuk is dus deels een m2 kwestie (hoeveel mensen kunnen we kwijt).

Hiernaast is het een kwaliteitskwestie: kunnen we in dit gebouw goed uit de voeten? Biedt het voldoende privacy voor een persoonlijk gesprek? Kunnen we ergens bellen zonder dat andere bezoekers de gesprekken kunnen volgen?

Financiële gevolgen samenvatting

Met de opbrengst van de verkoop van kleine stukjes grond is reeds rekening gehouden in de begroting. Dit budget zal vooralsnog niet worden bijgesteld.

In 2022 zorgen bovenstaande wijzigingen voor een verlaging van het saldo begroting met 16 J de jaren daarna voor een structurele verlaging van 16 J

Voorstaande is verwerkt in Lias met journaalposten 102491 (Programmabegroting 2022) en 112578 (Zomernota 2021).

Kostenpla... Code	Kostenpla... Omschrijv...	Kosten... Code	Kostenso... Omschrijv...	Rubriek	Corona	2021	2022	2023	2024	2025	S
40801010	Saldo be...	400000	Niet in te ...	Lasten							
40801010	Saldo be...	400000	Niet in te ...	Lasten							
46102075	Wijksteun...	438005	Uitbested...	Lasten							
46102075	Wijksteun...	438006	Huurkosten	Lasten							
46102075	Wijksteun...	438030	Kleine aa...	Lasten							

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

15 Medewerker gemeente

16 Bedrag