



Dossiernummer : D - 1824487 Datum : 22 april 2022
Voorstelnummer : D-ADV - 22193874
Behandelend ambtenaar : [REDACTED] Portefeuillehouder : Wethouder Schutt
Afdeling : Bedrijfsvoering [REDACTED] 15 J 2e verantwoordelijke : ...

Onderwerp:

Gesplitste verkoop Raadhuisstraat 24 vanwege beroepsprocedure

Beslispunten

Uw college wordt voorgesteld te besluiten om:

- akkoord te gaan met het gesplitst verkopen van het pand gelegen aan de Raadhuisstraat 24, waarbij z.s.m. verkocht zal worden aan de kopers die niet afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning/wijziging bestemmingsplan.
- in te stemmen met de bij de splitsing behorende koopovereenkomsten en de verdere effectuering van de gesplitste verkoop door de notaris.
- voor de overige kopers het voorbehoud van vergunning te behouden en de procedure af te wachten alvorens tot levering van de betreffende delen wordt over gegaan.
- in 2022 de geraamde opbrengst verkoop Raadhuisstraat 24 te verlagen met [REDACTED] 16 J en ook de hieraan gekoppelde toevoeging aan de Algemene reserve met hetzelfde bedrag te verlagen, want dit deel van de verkoop zal op een later moment plaatsvinden. Deze mutatie heeft geen gevolgen voor het saldo begroting en zal worden opgenomen in de Winternota 2022.

Aanleiding

De gemeente wenst het oude gemeentehuis gelegen aan de Raadhuisstraat 24 te verkopen aan kopers. Ter uitvoering van deze verkoop is door alle beoogd kopers een stichting opgesteld zodat de gemeente aan 1 partij het pand kan overdragen. Het risico dat de gemeente met een deel van het pand kon blijven zitten indien 1 of meerdere kopers zich terugtrekken is hiermee destijds afgedekt.

Naar aanleiding van de vergunningsaanvraag door Cafe Seevanck en Pizzeria Maestro voor de toekomstige verbouwing en bedrijfsvoering in een vleugel van het gebouw, is er door 31 omwonende bezwaar gemaakt. Dit bezwaar viel te verwachten. Er zijn echter een drietal bezwaarmakers die na een beslissing op het bezwaar, beroep hebben ingesteld. Na contact met de rechtbank blijkt dat de uitspraak in deze zaak pas in Q4 van dit jaar aan de beurt is. De kopers voor het andere deel van het gemeentehuis staan echter in de startblokken om het pand over te nemen en te starten met de verbouwing maar kunnen, door het voorbehoud van de vergunning in de huidige koopovereenkomst en het ingestelde beroep, nog niet starten.

Het college heeft aangegeven haast te willen maken met de verkoop. Naar aanleiding hiervan is een memo opgesteld met de mogelijkheden die wij als verkoper hebben. Hieruit is slechts één optie naar voren gekomen waar de kopers zich in konden vinden. Gezien de omvang van de verbouwing en de kosten die hiermee gepaard gaan, zijn de opties die uitgaan van starten voor een formele levering heeft plaatsgevonden afgevallen. De optie van gesplitste verkoop is de enige die overeind blijft. Deze optie is alvorens dit voorstel is opgemaakt, reeds tussen partijen uitgewerkt om de haalbaarheid te onderzoeken nu de gemeente eerder meerdere risico's constateerde.

Maatschappelijk resultaat

Er kan na de levering worden gestart met de verbouwing, waarna een deel van de kopers hun intrede kan nemen in het pand. Dit betekent naast een snellere vestiging van de huisarts en andere therapeuten, ook een eerdere terugkeer van het CJG in Oosthuizen.

Kader en context/toetsingskader

De levering betrof oorspronkelijk een zogeheten A-B-C levering. De gemeente levert aan de stichting van de kopers, de stichting van de kopers levert direct door aan de individuele kopers. Gebleken is dat B-C verkoop reeds door de

kopers geheel is uitgewerkt. De koopovereenkomst die hieraan ten grondslag moeten liggen, zijn opgemaakt en tevens ondertekent. Er zijn eerder een aantal risico's genoemd bij ontbinding (met wederzijds goedvinden) van de huidige koopovereenkomst en het opmaken van nieuwe individuele overeenkomsten. Onder andere:

- dat opnieuw over de inhoud kan worden gediscussieerd;
- voor een nieuwe koopovereenkomst tevens opnieuw door kopers met de financier moet worden gesproken;
- gezien de tijd die inmiddels verstreken is, er mogelijk een nieuwe taxatie moet plaatsvinden;
- de kans bestond dat kopers de nieuwe overeenkomst niet allen individueel meer wilden aangaan, waardoor de gemeente alsnog met een deel van het pand achterblijft.

Inmiddels zijn er gesprekken gevoerd met de vertegenwoordiger van de kopers die het gesplitste deel eerder wensen over te nemen. Nu reeds het B-C traject met kopers is afgesloten, kan de gemeente de plaats van de stichting in deze koopovereenkomsten overnemen. Hierdoor hebben de betreffende kopers geen mogelijkheid tot wijziging van de inhoud van overeenkomst. Daarnaast zijn deze overeenkomsten reeds getekend waardoor het niet mogelijk is om terug te trekken. Door de achterliggende koopovereenkomsten te effectueren geven we vast (gedeeltelijk) gehoor aan de originele overeenkomst. Door de achterliggende individuele koopovereenkomsten en de hiermee verband houdende opgemaakt splitsingstekeningen, is gedeeltelijke levering mogelijk. Eerder was ons niet bekend dat deze overeenkomsten reeds zijn afgesloten en verkeerden we in de veronderstelling dat we deze overeenkomsten nog zelf moesten opmaken. De tijdswinst die nu met de splitsing kan worden geboekt is vele malen groter dan oorspronkelijk gedacht. De risico's zijn daarentegen minder groot.

Los van de gesplitste verkoop kan voor de andere twee kopers, die afhankelijk zijn van de vergunning, met hun advocaat worden gekeken in hoeverre een voorlopige voorziening kan worden uitgelokt om de uitspraak in de zaak naar voren te halen. Dit is een los traject van de gesplitste verkoop die nu wordt voorgesteld en zal indien de mogelijkheden nader bekend zijn, los aan het college worden voorgelegd.

Financiële aspecten

In de begroting 2022 is de verkoop van Raadhuisstraat 24 reeds opgenomen. De geraamde opbrengst bedraagt € [REDACTED] deze opbrengst wordt toegevoegd aan de Algemene reserve. De keuze voor gesplitste verkoop zorgt voor een aanpassing van de begroting. Voorgesteld wordt om in 2022 de geraamde opbrengst verkoop Raadhuisstraat 24 te verlagen met € [REDACTED] en ook de hieraan gekoppelde toevoeging aan de Algemene reserve met hetzelfde bedrag te verlagen. Deze mutatie heeft geen gevolgen voor het saldo begroting en zal worden opgenomen in de Winternota 2022.

De verkoop van het tweede deel zal te zijner tijd weer in de begroting worden opgenomen wanneer meer bekend is over het verdere verloop van de zaak.

Communicatie van het besluit

Na formele realisatie van de splitsing en voor de start van de bouw zal er een persbericht uit moeten, zodat omwonende weten wat er gaande is. Dit dient nog verder met communicatie afgestemd te worden.

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