



Dossiernummer : Z23124554 Datum : 20 april 2023
Voorstelnummer : D-ADV - 23268962
Behandelend ambtenaar : 15 J Portefeuillehouder : Wethouder Kes
Afdeling : Bedrijfsvoering 2e verantwoordelijke : ...

Onderwerp:

Sleutelverklaring Pizza Maestro voorafgaand aan levering Raadhuisstraat 24 te Oosthuizen

Beslispunten

Uw college wordt voorgesteld te besluiten om:

- in te stemmen met een vervroegde ingebruikname van het pand met het uitzicht op de levering van Raadhuisstraat 24 te Oosthuizen door/aan Pizza Maestro middels een sleutelverklaring;
- in te stemmen met de inhoud van de sleutelverklaring zoals bijgevoegd.

Aanleiding

De gemeente heeft na lang onderhandelen in december 2020 de koopovereenkomst getekend voor het gemeentehuis van de voormalige gemeente Zeevang aan de Raadhuisstraat 24 in Oosthuizen. Wegens het risico dat de gemeente met een deel van het pand achterbleef, indien 1 of meerdere kopers zich terugtrekken, hebben de beoogde kopers zich gesitueerd in een overkoepelende stichting (stichting MFC Zeevang) waaraan de gemeente moet leveren. Deze stichting wordt vertegenwoordigd door de toekomstige gebruikers op het gebied van horeca en gezondheidszorg.

Naar aanleiding van de vergunningsaanvraag door Café Seevanck en Pizza Maestro voor de toekomstige verbouwing en bedrijfsvoering in één vleugel van het gebouw, is door omwonenden bezwaar gemaakt. Dit bezwaar viel te verwachten. Er is vervolgens door drie bezwaarmakers beroep op de beslissing op het bezwaar aangetekend. In de tussentijd is op 22 april 2022 door het college besloten om over te gaan tot effectuering van een gesplitste verkoop aan de kopers die niet afhankelijk zijn van een omgevingsvergunning/wijziging bestemmingsplan. Deze gesplitste verkoop is nog niet als zodanig gerealiseerd nu de businesscase van de medische partijen onder druk is komen te staan na de coronaperiode en de stijgende bouwprizen wegens de oorlog in Oekraïne.

Na anderhalf jaar is er twee weken geleden uitspraak gedaan in de beroepsprocedure bij de rechtbank tegen de omgevingsvergunning. Op alle drie de punten is de gemeente in het gelijk gesteld. Uitzicht op de verdere procedure is echter dat de bezwaarmakers hoger beroep bij de Raad van State zullen instellen. De ervaring hierbij leert dat zo'n dergelijke procedure wel twee jaar in beslag kan nemen.

Pizza Maestro is op dit moment gesitueerd in het Cultureel Centrum Oosthuizen. Dit pand is reeds aan een ontwikkelaar verkocht welke levering plaats zal vinden na definitief worden van het desbetreffende bestemmingsplan voor ontwikkeling. Wegens de levering van dit pand en het afsluiten van de nutsvoorziening komende periode door Liander, was de gemeente genoodzaakt de huurovereenkomst op te zeggen tegen de datum van 24 mei 2023. Na dit moment staat Pizza Maestro vooralsnog op straat.

Commerciële partijen dienen in de hoofdregel in eigen exploitatie en huisvesting hiervan te voorzien. Nu Pizza Maestro op dit moment is gehuisvest in een pand van de gemeente en ook het vervolg afhangt van de levering van een pand door de gemeente ligt het voor de hand de voorziening niet in de tussentijd te laten ophouden met bestaan. Er is geen mogelijkheid tot huisvesting in de dorpskern zelf. De mogelijkheden die er zijn, hebben op dit moment tevens geen horeca bestemming en zijn voor de tussenperiode dan ook niet geschikt.

Het wegvallen van de voorziening betekent ook het wegvallen van de financiering tot aankoop van (zijn deel) van het gemeentehuis Oosthuizen. Dit is gezien de looptijd van dit dossier zeer onwenselijk. De gemeente is dan gehouden de gehele koop te ontbinden nu zij het geheel heeft verkocht aan de stichting. Gedeeltelijke ontbinding is in overleg

met kopers een mogelijkheid, maar dan zal een gering deel van het pand opnieuw moeten worden aanbesteden. Dat vertraagt de procedure wederom, waarbij de mogelijkheden voor andere partijen gezien de omvang van het deel, zeer beperkt zijn.

Daarnaast heeft Pizza Maestro de mogelijkheid tot het aanvragen van ontruimingsbescherming. Dat laatste frustreert de planning voor de ontwikkeling van het CCO, ook dat is onwenselijk. De ontwikkelaar kan de gemeente daar vervolgens voor aansprakelijk stellen.

Voor het gebruik van het gemeentehuis is gekeken naar voorzieningen die wenselijk zijn om te behouden in de dorpskern Oosthuizen. Destijds is de keuze gemaakt om met name horeca en zorg daar te terug te laten komen. Hierbij wordt dan ook voorgesteld om in te stemmen met een vervroegde ingebruikname van het pand aan de Raadhuisstraat 24 middels een sleutelverklaring wegens het uitzicht op de levering, zodat de voorziening behouden blijft en verdere ontwikkelingen rondom het CCO niet worden gefrustreerd.

Portefeuillehouders Vastgoed, Marisa Kes (stenen) en Vincent Tuijp (invulling), zijn bekend met het collegevoorstel.

Maatschappelijk resultaat

Door het aangaan van een vervroegde ingebruikname door Pizza Maestro middels een sleutelverklaring kan Pizza Maestro zich eerder vestigen waardoor Cultureel Centrum Oosthuizen leeg aan de ontwikkelaar opgeleverd kan worden. Pizza Maestro heeft het recht zich op ontruimingsbescherming te beroepen waardoor de levering van het Cultureel Centrum gefrustreerd zou kunnen raken. Om te voorkomen dat Pizza Maestro op straat komt te staan en een belangrijke voorziening in een grootse dorpskern wegvalt en daarmee ook de levering van het pand aan de Raadhuisstraat onder druk komt, zal een mogelijkheid tot vervroegde huisvesting moeten worden overwogen. Tot slot staat het pand al enige tijd leeg en onbeheerd en zorgt de intrede van Pizza Maestro tot beheer van het pand tegen inbraak/vandalisme. Gelijktijdig wordt nog altijd de gesplitste levering aan het medisch deel geëffectueerd.

Kader en context/toetsingskader

De levering betreft 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. De B-C verkoop is door de kopers geheel uitgewerkt en de ten grondslag liggende overeenkomsten zijn allen opgemaakt en ondertekend en bij ons bekend. Door gedeeltelijk tot ingebruikname van het pand over te gaan zal gedeeltelijk (economisch gezien) tot (gedeeltelijk) gehoor aan de originele overeenkomst worden overgegaan.

Door de achterliggende koopovereenkomsten en de reeds opgemaakte splitsingstekeningen, is het mogelijk om alleen voor het horecadeel tot een economische overdracht middels een sleutelverklaring over te gaan. Het pand is als zodanig verticaal gesplitst wegens het reeds bestaande plan om tot een gedeeltelijke levering van de hoofdkoopovereenkomst over te gaan.

Wegens de verticale splitsing is de noodzaak van een Vereniging van Eigenaren er nu niet. Dit is in de toekomst ter beoordeling aan de betreffende kopers.

De beroepsprocedure is onder andere gericht tegen de vergunningsaanvraag door Pizza Maestro. Kanttekening hierbij is dat het instellen van bezwaar en beroep geen opschortende werking van het vastgestelde besluit kent. Pizza Maestro kan volgens de afgegeven vergunning dan ook reeds zijn intrede in het Gemeentehuis nemen en middels de afgegeven horeca vergunning zijn bedrijfsvoering voortzetten.

De vervroegde ingebruikname door Pizza Maestro hoeft niet als zodanig wegens het Didam-arrest te worden gepubliceerd, nu we uitvoering geven aan de verhouding tussen de gemeente, de Stichting en Pizza Maestro en de publicatie van de verkoop aan de stichting reeds heeft plaatsgevonden.

Pizza Maestro zal voor de exploitatie de nodige verbouwingen/investeringen in zijn gedeelte van het pand moeten doorvoeren. Deze investeringen vinden voor de daadwerkelijke levering plaats en zijn onzeker ten opzichte van de hoger beroepsprocedure. Met Pizza Maestro is kortgesloten dat de investeringen op **eigen risico** verricht zullen worden. Op het moment dat de levering van het volledige pand niet door zal gaan, zal Pizza Maestro zijn

investeringen achterlaten danwel zelf verwijderen. Hier staat geen vergoeding vanuit de gemeente tegenover, maar Pizza Maestro is niet verplicht zijn gedeelte van het pand in de huidige staat te herstellen. Op het moment dat de koopovereenkomst wegens de hoger beroepsprocedure ontbonden worden, zal het gehele pand opnieuw moeten worden aanbesteed/verkocht. Op het moment dat de gedeeltelijke levering aan het medisch deel heeft plaatsgevonden, zal dit enkel nog het horecadeel betreffen.

Het concept sleutelverklaring is reeds bij dit voorstel gevoegd.

Argumentatie

Om tot vervroegde ingebruikname van het gedeelte voor Pizza Maestro over te gaan, zijn een aantal opties overwogen, te weten:

- optie 1: vervroegde ingebruikname middels een sleutelverklaring;
- optie 2: situering Pizza Maestro middels leegstandsbeheer;
- optie 3: situering Pizza Maestro middels huur- of gebruiksovereenkomst.

Optie 1: Sleutelverklaring

De vervroegde ingebruikname middels een sleutelverklaring zorgt voor een economische levering vooruitlopend op de juridische levering. Mocht de koopovereenkomst tussen de gemeente en de Stichting (en indirect dus ook de koopovereenkomst tussen de Stichting en Pizza Maestro) toch als zodanig ontbonden worden, dan zal het volledig eigendom weer als zodanig bij de gemeente terugvallen en de koper het pand dienen te verlaten.


Risico's aan een economische eigendomsoverdracht aan de zijde van koper zijn dat door hem mogelijke investeringen/veranderingen in het pand tot 'verloren kosten' zullen leiden. Dit risico is voor koper echter niet onaantrekkelijk nu hij als alternatief anders in de tussentijd een ander pand had moeten huren en de investering die hij daar tijdelijk zal moeten doen daarom niet opwegen tegen de investeringen die hij nu in dit pand zal verrichten. Daarnaast is geen andere mogelijkheid in de dorpskern Oosthuizen.

Optie 2: Leegstandsbeheer en optie 3: huur- of gebruiksovereenkomst

Situering van Pizza Maestro wegens een leegstandsbeheerovereenkomst, huur- of gebruiksovereenkomst is wegens de onzekere situatie van de hoger beroepsprocedure onwenselijk. Mocht de procedure minstens twee jaar in beslag nemen, dan zal Pizza Maestro na tweejarige vestiging in het pand huurbeschermingsrechten krijgen en niet als zodanig het pand kunnen verlaten. De ervaring leert dat de druk op ons rechtsstelsel nu enorm hoog is en de termijn vaker wel dan niet overschreden wordt.

De optie tot vervroegde overdracht van dit gedeelte van het pand is ook onderzocht, maar zolang de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, werkt een bank niet mee aan de financiering. De investeringen die Pizza Maestro nu gaat doen, worden gedaan uit eigen middelen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Pizza Maestro is na de uitspraak en de gedane opzegging van het gebruik van het CCO, zelf in gesprek gegaan met de bezwaarmakers die beroep hebben aangetekend. Zij hebben naar hem en (in eerdere gesprekken in de Breek) ook aan de gemeente aangegeven dat zij zich verzetten tegen vestiging van Café Seevanck en geen bezwaar hebben tegen de vestiging van Pizza Maestro. Ze hebben bevestigd dat ze beroep zullen aantekenen bij de Raad van State maar begrijpen dat  nu onderdak nodig heeft en dit niet doet om zaken te forceren.

Recent heeft een artikel van de Dorpsraad Oosthuizen in de krant gestaan met steun van de fractievoorzitter van Zeevangs Belang waarin een noodkreet is gedaan om het gemeentehuis Oosthuizen in gebruik te gaan nemen. Aan deze noodkreet geven we gehoor door reeds toegang te verschaffen. Ook het reeds genomen besluit tot gesplitste verkoop van het medisch deel draagt hieraan bij.

Financiële aspecten

Onderwerp: Sleutelverklaring Pizza Maestro voorafgaand aan levering Raadhuisstraat 24 te Oosthuizen

De extra lasten die zullen optreden door de ingebruikname van een gedeelte van het pand komen voor rekening van de huurder. Deze extra lasten en opbrengsten zijn nu nog onduidelijk en zullen worden opgenomen in de Begroting 2024 of de Winternota 2023. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor het saldo begroting.

Communicatie van het besluit

Pizza Maestro zal na besluitvorming worden geïnformeerd over uw besluit. In overleg met communicatie zal vervolgens ook via de mediakanalen middels een kort bericht de ingebruikname lokaal worden aangekondigd. Los daarvan is de verwachting dat ook vanuit de bekendmaking via de openbare B&W lijst het vragen vanuit lokale en regionale media kan oproepen. Ook is niet uitgesloten dat Zeevangs Belang, die al eerder over deze kwestie gecommuniceerd hebben, en vanuit andere betrokken partijen/inwoners er wat beweging gaat komen.

Realisatie van het besluit

De sleutelverklaring zal na besluitvorming ter ondertekening aan Pizza Maestro worden voorgelegd.

Bijlagen (achtergronden)

- Sleutelverklaring.

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