

Voorstel aan het college van burgemeester en wethouders



Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Dossiernummer : Z24137162 Datum : 9 april 2024
Voorstelnummer : D-ADV - 24331543
Behandelend ambtenaar : [REDACTED] 15 J Portefeuillehouder : Wethouder Kes
Afdeling : Bedrijfsvoering 2e verantwoordelijke : Wethouder Tuijp

Extra informatie per onderdeel

Als je extra informatie wilt over wat je bij de verschillende onderdelen kunt invullen kopieer dan de volgende link en plak deze in de zoekbalk van de Chrome Internetbrowser:

https://intranet.edam-volendam.nl/Project/join/Pages/Oqm_kCI_RE6AtfLAEU4JDg

Verwijder dit kader na het maken van je advies. Het makkelijkst gaat dit door alle tekst in dit kader te selecteren en dan de DEL-knop in te drukken.

Onderwerp

Ontbinden van de koopovereenkomst van de Raadhuisstraat 24 te Oosthuizen

Beslispunten

1. In te stemmen om met de ontwikkelaar van het zorgcentrum te onderhandelen over het ontbinden van de koopovereenkomst van de Raadhuisstraat 24;
2. Een maximale vergoeding te hanteren van [REDACTED] 16 J btw voor de door de ontwikkelaar van het zorgcentrum gemaakte kosten, waaronder begrepen de overdracht van de door hen opgestelde businesscase aan de gemeente;
3. Het overige deel van het pand zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van de vergunning te leveren aan de andere twee afnemers (grand café en pizzeria) middels twee separate koopovereenkomsten;
4. Alle partijen die deel uit (gaan) maken van het zorgcentrum hierover te informeren;
5. Het deel dat overblijft, zijnde het zorgcentrum, op te pakken als project en de haalbaarheid te onderzoeken om het zelf te realiseren.

Kern van het voorstel, samenvatting

Waarom kan het zorgcentrum niet worden ontwikkeld?

Bij collegebesluit van 26 november 2019 is besloten het object aan de Raadhuisstraat 24 (oude gemeentehuis Oosthuizen) te verkopen aan Stichting MFC Zeevang. In deze stichting zijn drie partijen vertegenwoordigd. De ontwikkelaar van het zorgcentrum, een horeca ondernemer en een pizzeria. Voor de twee laatstgenoemde is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Sinds 2020 tot heden wordt gewacht op een onherroepelijke vergunning, waarna de overdracht kan plaatsvinden. Voor het zorgcentrum is deze vergunning niet van belang. De ontwikkelaar van het zorgcentrum heeft ons begin 2022 voorgesteld om gesplitst te leveren, zodat het zorgcentrum eerder ontwikkeld kon worden. Het vorig college heeft hiertoe besloten, waarna de splitsing in gang is gezet. Echter neemt de ontwikkelaar tot op heden niet af. Na verschillende gesprekken is gebleken dat de partijen die zich willen vestigen in het zorgcentrum (waaronder kopers en huurders), niet tot overeenstemming met de ontwikkelaar komen. Vanwege de stijgende kosten en het gebrek aan communicatie, durven zij het niet aan om te tekenen voor huur of koop. Wij zelf huren ook ruimte terug in het zorgcentrum tegen een (aanzienlijk hoge) huurprijs voor het vestigen van een Wijksteunpunt en het Centrum voor Jeugd en Gezin. Na verschillende gesprekken met de ontwikkelaar van het zorgcentrum is gebleken dat zij door de afwezigheid van handtekeningen van opvolgend kopers/huurders, niet in staat zijn om nu tot afname en ontwikkeling over te gaan. Daarnaast hebben zij inmiddels een belegger gereed gevonden om het pand van hen over te nemen en vervolgens aan mogelijke afnemers te verhuren. Deze belegger was in opspraak in het Financieel Dagblad over zijn verhuurpraktijken, waardoor de overige huurders geen vertrouwen hebben in het project. Hierdoor wordt de kans dat er een zorgcentrum wordt ontwikkeld in Oosthuizen klein en verliezen we belangrijke voorzieningen in deze dorpskern nu het vrijwel niet mogelijk is om deze voorzieningen elders te vestigen in het dorp.

Doel / Maatschappelijk resultaat / Beoogd effect van het gevraagde besluit

Het realiseren van een aantal voorzieningen in Oosthuizen waartoe in 2017 is besloten (zorg en horeca), middels de bouw van een integraal zorgcentrum en het bieden van huisvesting aan de lokale horeca op een centraal gelegen locatie. Concreet gaat het om de volgende voorzieningen, die het voornemen hebben om zich hier te vestigen: een huisartsenpraktijk, een fysiopraktijk, Centrum voor Jeugd en Gezin, Wijksteunpunt, een Apotheek, Bibliotheek, Assurantiekantoor, Grand Cafe en Pizzeria.

Toelichting en argumenten

1. Waarom wordt voorgesteld om te ontbinden?

- 1.1 De locatie is zonder kaders verkocht. Dat betekent dat de locatie door de ontwikkelaar kan worden doorverkocht en we geen sturing hebben op de invulling.
- 1.2 Vanuit Sociaal Domein is het echter wenselijk dat de bovengenoemde partijen zich hier vestigen om het voorzieningen niveau in deze dorpskern op peil te houden.
- 1.3 Het is niet wenselijk om van een belegger te huren die op dit moment in opspraak is. Dit houdt in dat ook het WSP en CJG niet in Oosthuizen terug kunnen komen.
- 1.4 We zijn het vertrouwen kwijt in de ontwikkelaar van het zorgcentrum wegens het niet nakomen van afspraken en het structureel niet (terug) communiceren.

2. Waarom moeten we onderhandelen over gemaakte kosten?

- 2.1 Er is op dit moment geen grond om ontbinding te kunnen afdwingen, dit zal in gezamenlijk overleg moeten. De ontwikkelaar heeft op ons verzoek een opening geboden om de koopovereenkomst in gezamenlijk overleg te ontbinden. De voorwaarden die zij hieraan stellen is de vergoeding van de door hen gemaakt kosten. De enige motivatie om de ontwikkelaar mee te laten bewegen om van de koop af te zien, is dan ook een (gedeeltelijke) schadeloosstelling.
- 2.2 Gezien dit project al 4 jaar loopt, zijn deze kosten [REDACTED] voeren zij in totaliteit op). Echter staat hier tegenover dat ze de tekeningen, het VO/DO, PvE, bouwkostenspecificaties etc. aan ons zullen overdragen. Dat betekent dat wij niet van scratch af aan hoeven te starten als we ervoor kiezen om het zorgcentrum zelf te realiseren.
- 2.3 Als we grip op de locatie en de invulling willen houden dan zullen we met de ontwikkelaar tot een compromis moeten komen en (een deel van) de door hen opgevoerde kosten moeten vergoeden.

3. Waarom leveren we wel aan de andere twee afnemers, zijnde de horeca ondernemers?

- 3.1 Er ligt een koopovereenkomst die is gesloten met de Stichting. Om te voorkomen dat de drie partijen die zijn vertegenwoordigd in deze stichting, met elkaar in een juridisch gevecht verwickeld raken, ontbinden we de hoofdovereenkomst en sluiten we ter uitvoering van de overige gemaakt afspraken, twee nieuwe koopovereenkomsten. Deze horeca ondernemers wensen het betreffende gedeelte af te nemen in de huidige staat.
 - 3.1.1. Dit om uitvoering te geven aan de afspraken die zijn gemaakt en het vertrouwen dat is gewekt naar de andere twee afnemers niet te schaden; en
 - 3.1.2. zodat het pand niet nog langer leeg staat; en
 - 3.1.3. omdat dit verkochte deel niet is betrokken bij de ontwikkeling van het zorgcentrum.
- 3.2 Omdat voor de horeca ondernemers een voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning geldt. Deze partijen hebben daardoor het recht om te wachten met afnemen. Door dit voorbehoud hebben wij ook niet het recht (overigens ook niet bij de ontwikkelaar omdat er 1 algehele koop is gesloten) om een ontbinding af te dwingen. Ons terugtrekken zal daarom een onrechtmatige daad/contractbreuk opleveren.
- 3.3 Als gemeente willen we te vertrouwen zijn en ons wendbaar opstellen wanneer een situatie veranderd.

4. Waarom moeten we de potentiële kopers/huurders van de ontwikkelaar informeren?

- 4.1 Het is van belang dat we deze partijen aan boord houden omdat:
 - 4.1.1 We deze voorzieningen willen behouden in deze kern, waardoor we ze nodig hebben als we tot ontwikkeling van een zorgcentrum over willen gaan.

- 4.1.2. Het pand sinds de fusie leeg staat. Dat betekent dat we wel de exploitatielasten hebben, maar geen inkomsten. Hoe eerder we kunnen verkopen of ontwikkelen, hoe minder exploitatielasten. De potentiële kopers en huurders moeten we dan ook zo snel mogelijk betrekken bij dit proces.
- 4.2 De Raadhuisstraat 24 is bij omwonenden en andere inwoners van onze gemeente onder de aandacht. Er zijn reeds verschillende artikelen in de media verschenen. Om te zorgen dat onze belangrijke stakeholders als eerst op de hoogte zijn, willen we ze direct betrekken.

5. Waarom zouden we zelf tot realisatie over moeten gaan?

- 5.1 We hebben een deel van het pand zelf nodig (CJG/WSP) en moeten hiervoor de kosten dragen als we naar een andere locatie gaan.
- 5.2 Het is verstandig dit deel van het pand in de portefeuille te houden als we willen sturen op de invulling en dit ook aan de hand van onze beleidsdoelstelling in de toekomst willen blijven doen.
- 5.3 Doordat een deel van het pand verkocht wordt (Grand Cafe, Pizzeria en optioneel ook het deel van het Assurantiekantoor en/of de huisartsenpraktijk) hebben we een baten die een deel van de verbouwing van het overige deel kan bekostigen.
- 5.4 Doordat we het resterende deel verhuren hebben we structurele inkomsten (minimaal kostendekkend).
- 5.5 Vanwege de lange duur van dit dossier is het wenselijk dat een ontwikkeling zo spoedig mogelijk wordt vormgegeven. Het opnieuw op de markt zetten zorgt voor tijdverlies en alle afnemende partijen moeten daarna vertrouwen hebben in een nieuwe ontwikkelaar. De potentiële kopers/huurders hebben reeds aangegeven dit vertrouwen in de gemeente in ieder geval te hebben.
- 5.6 Het grootste werk is reeds voorbereid. Partijen hebben overeenstemming over de plattegrond indeling en voor het grootste deel ook reeds over het programma van eisen.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Risico's

- We kunnen pas een exacte kostenraming maken na overdracht van alle documenten. Deze documenten ontvangen we echter pas nadat we overeenstemming hebben over de ontbinding. Op dat moment is het pand al definitief terug in de portefeuille. Mocht dit het geval zijn dan kan worden nagedacht om het pand opnieuw op de markt te zetten. Dit zal bij de potentiële kopers/huurders en de omgeving echter gevoelig liggen.
- De eenmalige baten zullen naar onze inschatting niet voldoende zijn om de volledige kosten van de verbouwing te dekken. Het resterende deel zal in eerste instantie op onze begroting drukken. We sparen echter wel jaarlijkse huurlasten uit, welke reeds geraamd zijn en ontvangen direct na oplevering structureel huurinkomsten, waarmee we de investering geleidelijk terug verdienen. Een goede inschatting van dit bedrag is echter nog niet te maken.
- Daarnaast hebben wij reeds getekend voor het huren van de ruimten voor het CJG/WSP, waardoor een kans bestaat dat wij hieraan worden gehouden en in een juridisch traject verzand raken. Dit is niet wenselijk gezien de tijd en het geld beter kan worden gestoken in de voorziening zelf. Bij ontbinding van de koopovereenkomst zal ook de huurovereenkomst worden ontbonden.

Alternatief

1. Indien we niet overgaan tot ontbinden dan zal het pand worden doorgeleverd aan de belegger, waarna er andere partijen in zullen worden gehuisvest. De omgeving zal bij negatieve berichtgeving hier ook een aandeel van de gemeente zien.
2. Ook bestaat de mogelijkheid dat de ontwikkelaar niet tijdig kan afnemen en we juridische stappen moeten ondernemen om tot ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan. Eerst zal in dat geval het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moeten worden afgewacht. De mogelijkheid bestaat dat de ontwikkelaar zich niet bij de ontbinding neerlegt en er een juridisch traject volgt. Deze optie zal in de tijd de meest trage variant zijn. Uiteindelijk zal het pand ook in deze situatie terugvallen in de portefeuille. Het verschil met de optie die nu wordt voorgelegd zit hem in de tijd, het opkopen van de door de ontwikkelaar gemaakte stukken ten behoeve van onze eigen ontwikkeling en het risico dat alternatief 1 zich voordoet uit te sluiten.

Financiële aspecten

Op dit moment rekent de financieel adviseur/planeconoom door wat de mogelijkheden zijn en verwerkt deze in een memo. De verantwoordelijk wethouder zal deze memo inbrengen en toelichten tijdens de college vergadering.

Vervolg, uitvoering besluit en communicatie

Er zal een vervolgesprek gepland worden om te kijken onder welke voorwaarden consensus kan worden bereikt over de ontbinding binnen de door u vastgestelde bandbreedte. Na consensus zal zo spoedig mogelijk tot ontbinding worden overgegaan. Als duidelijk is dat we tot zelfrealisatie overgaan dan zal de buurt op de hoogte worden gebracht op dezelfde manier als hoe we dat met onze overige projecten doen. Participatie over de invulling is echter niet meer aan de orde.

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