

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z - 013561/47787
Datum collegebesluit: dinsdag 13 februari 2018
Datum commissievergadering: dinsdag 19 februari 2018
Datum raadsvergadering: dinsdag 13 maart 2018

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Verkoop Zonneveldweg
Portefeuillehouder: Blommers
Programma: Wonen en Bouwen

Kernboodschap: De raad wordt geconsulteerd over de voorgenomen verkoop van de Zonneveldweg 55a ten behoeve van sociale woningbouw.

Bijlagen: 1. Taxatierapport (vertrouwelijk) via de griffie.

Stukken ter inzage: Nee

Beslispunten: 1. *Wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de verkoop van de Zonneveldweg 55a voor sociale woningbouw en op basis van taxatie en grondprijsbrief.*

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verkoop Zonneveldweg 55a

Samenvatting

In verband met de renovatie van buurtcentrum Oostdorp (Zonneveldweg 55a) in 2015/2016 zijn de toenmalige gebruikers (buurtvereniging Oostdorp en scouting St. Willibrord) tijdelijk gehuisvest

in het voormalige pand van de stichting Jeugd en Jongerenwerk (SJW) aan de Mansveltkade 9. Dit pand was in 2012 nieuw opgeleverd en is in 2015 grotendeels leeg komen te staan.

Doordat de buurtvereniging niet is teruggekeerd naar de accommodatie aan de Zonneveldweg 55a (en definitief is gehuisvest aan de Mansveltkade) is de gehele begane grond leeg komen te staan.

Met de scouting is in goed overleg besloten om de huurovereenkomst op te zeggen en te voorzien in tijdelijke huisvesting vooruitlopend op een mogelijke fusie met scouting Van Wassenaer van Obdam. Een en ander heeft tot gevolg dat het pand per 01/01/2018 leeg staat. Vanuit het accommodatiebeleid is er geen behoefte om het pand langer in portefeuille te houden. Derhalve kan het pand afgestoten worden. Voorgesteld wordt het pand in te zetten voor het realiseren van sociale woningbouw en hiervoor de woningbouwcorporaties een bod te laten uitbrengen.

Beoogd effect

Met de verkoop van de accommodatie aan de Zonneveldweg 55a wordt verder invulling gegeven aan het uitvoeringskader Wassenaarse accommodaties i.c. het optimaliseren van de vastgoedportefeuille. Met de verkoop bestaat de mogelijkheid om te voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Argumenten

1.1 Op grond van artikel 169 lid 4 van de gemeentewet en op grond van de financiële verordening wordt uw raad hiermee in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de voorgenomen verkoop.

1.2 Vanuit het accommodatiebeleid is er geen huisvestingsbehoefte in categorie A of B om het pand langer in portefeuille te houden.

Daarom kan het pand afgestoten worden.

1.3 Deze locatie leent zich voor sociale woningbouw

Bij de woningbouwprogrammering, waarover u bent geïnformeerd op 11 juli 2017, is deze locatie genoemd als 'locatie voor sociale woningbouw en kansrijke locatie die in voorbereiding/ontwikkeling kan worden genomen' samen met de corporaties.

Om een helder vertrekpunt te hebben is een taxatierapport opgesteld. In de taxatie is zowel de waarde berekend van een sociale ontwikkeling als met vrije sector woningen. De locatie heeft ook nog een bouwmogelijkheid voor woningen, dit bepaalt mede de marktwaarde van de locatie.

1.4 De woningcorporaties zal de gelegenheid worden geboden om een bod te doen op basis van de taxatie en grondprijsbrief.

St. Willibrordus heeft samen met de WBS een bod uitgebracht. Dat bod is echter nog niet geheel in lijn met de taxatie. Verkoop onder de marktwaarde is een vorm van staatsteun. In geval van verkoop aan woningcorporaties met als doel sociale woningbouw is deze staatsteun veelal geoorloofd, een melding is wel noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Mochten gemeente en woningcorporaties niet binnen bepaalde tijd tot overeenstemming komen, dan zal het college de locatie op de openbare markt aanbieden (via een makelaar).

Daarmee worden andere geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om te reageren.

Er is bijvoorbeeld ook al ongevraagd nog een plan ontvangen (burgerinitiatief van 't-Hoen). Dat programma behelst: sociaal domein, wonen en werken:

- 3 appartementen op de 1e verdieping, starters, beheer en participatie;
- 2 ateliers op de begane grond, betrokken professionele creatievelingen;
- overige ruimte sociaal domein, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld: jongeren (jeugdzorg), licht gehandicapten, NAH patiënten (Niet Aangeboren Hersenletsel);
- tuin, toegankelijk en functioneel.

Ook is interesse getoond voor een commerciële kinderopvang. De gemeente heeft met deze partijen geen onderhandelingen gevoerd omdat er eerst besluitvorming aan de orde moet zijn om richting te kunnen geven aan deze gesprekken. Wel is aan 't Hoen en de WBS de suggestie meegegeven om met elkaar in gesprek te gaan om te zien of een combinatie van beide initiatieven haalbaar kan zijn. Aan de orde is de besluitvorming over de verkoopstrategie.

Burgerparticipatie

Bij verkoop zal nadrukkelijk als voorwaarde worden gesteld dat bij de planontwikkeling en waarschijnlijk ook daarna het omgevingsmanagement van groot belang is. Dit zal voornamelijk bij de kopende partij worden belegd, met de corporaties zijn daar goede ervaringen mee opgedaan bij de ontwikkeling van het Polanenpark.

Communicatie

Aan de gemeenteraad worden wensen en bedenking gevraagd over de voorgenomen verkoop voor sociale woningbouw. Omdat het verkoop en onderhandelingen betreft wordt er door de gemeente verder niet actief gecommuniceerd.

Financiën

De taxatie vormt de onderlegger voor de onderhandelingen, daarom kan die op dit moment niet openbaar worden gemaakt. Voor eventuele toekomstige makelaars- en/of juridische kosten is budget beschikbaar in de begroting 2018. Mocht het komen tot een verkoopopbrengst, dan zullen de gemaakte kosten uiteraard met die opbrengst worden verrekend, zodat geen beroep op de algemene reserve hoeft te worden gedaan.

Risico's

Het programma in relatie tot de monumentale waarde van het pand

In de te sluiten overeenkomst wordt meegegeven dat het programma de monumentale waarden van het pand niet mag aantasten. De commissie Welstand en cultureel erfgoed zal daarop toezien bij de beoordeling van de plannen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

J.F. Koen,
burgemeester