

memo/advies

Aan : Commissie P&C
Van : Hans Schutt
Datum : 3 juni 2021
Kenmerk :
Kopie aan :
Betreft : Voormalig gemeentehuis Zeevang - Raadhuisstraat 24

Geachte leden van de commissie P&C,

Inleiding

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. Ook is er ruimte voor het Wijksteunpunt (WSP) en Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en Wijksteunpunt (WSP) gepland (een nevenvestiging van het CJG in Volendam en het WSP in Edam).

In deze memo wordt de actuele stand van zaken weergegeven en wordt het huren van ruimte t.b.v. het WSP en CJG toegelicht.

Verkoop Raadhuisstraat 24

In december 2019 is door de gemeenteraad ingestemd met verkoop van het pand voor € 1.143.000 k.k. (voorstelnr. 103-2019). 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.

Huren t.b.v. CJG/ WSP

Met de kopers zijn afgelopen jaren gesprekken gevoerd over de gewenste activiteiten in het voormalige gemeentehuis. Het gemeentelijke aandeel bestaat uit het WSP en CJG. 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. Op die manier blijft een vorm van gemeentelijke dienstverlening dichtbij voor inwoners van Oosthuizen (en Beets, Schardam, Etersheim, Warder en Oudendijk).

De huur bedraagt € 38.000 structureel, de facilitaire kosten worden geraamd op € 7.500 structureel en er is eenmalig een bedrag van € 5.000 begroot voor de inrichting van de gehuurde ruimtes.

Omgevingsvergunning

Er is inmiddels een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan. Dit betreft het wijzigen van gebruik van het horeca deel (van maatschappelijk naar horeca), voor het aanbrengen van reclame en het bouwen van een serre.

Financieel

Voor de bekostiging van de huur en overige kosten is op dit moment geen dekking in de begroting. In 2020 zijn de jaarlijkse exploitatie kosten van Raadhuisstraat 24 al afgeraamd (o.a. voor gas, water elektriciteit, verzekeringen, onderhoud, storingen), omdat wij er vanuit gingen dat het eigendom in 2020 overgedragen zou worden. Door genoemde redenen heeft dit niet in 2020 plaatsgevonden en zal dit alsnog in 2021 plaatsvinden. Hierdoor hebben we wel in 2021 nog te maken met exploitatiekosten (van circa € 5.000 per maand), zolang het pand niet in eigendom is overgegaan. In de Winternota zal hiervoor aan uw raad een budget worden gevraagd.

Wij stellen voor om de huur (raming € 38.000 op jaarbasis) en facilitaire kosten (raming van € 7.500 op jaarbasis) vanaf 2022 structureel op te nemen in de begroting. Daarnaast eenmalig in 2022 € 5.000 beschikbaar te stellen voor de inrichting.

In 2022 zorgen bovenstaande wijzigingen voor een verlaging van het saldo begroting met € 50.500 en de jaren daarna voor een structurele verlaging van € 45.500.

Resumé

Omdat de nieuwe huurkosten hoger zijn dan de voormalige beschikbare exploitatiebudgetten (en deze bovendien al sinds 2020 zijn afgeraamd in de begroting), zou er formeel gezien bij raadsbesluit een nieuw budget gevraagd moeten worden aan de raad voor de nieuwe huurkosten. Dat gaat echter, gezien het reces en de volle raadsagenda van juli, enkele maanden duren. Zoveel uitstel botst met de wens van kopers en college om de onderhandelingen snel af te ronden. Het college vraagt de commissie om “met positieve intentie te kijken naar deze nieuwe uitgaven, en in te stemmen met het proces om deze op te nemen in de aanstaande begroting 2022-2025”.

Formeel gezien is dit niet volledig correct, maar deze werkwijze lijkt in deze situatie te rechtvaardigen gezien het belang om de onderhandelingen af te ronden, het aansluiten bij de wens om voorzieningen in stand te houden in het voormalige Zeevang en het geringe budget dat gevraagd wordt.