

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 1 juli 2019

Onderwerp: huurkoop maatschappelijk vastgoed Mauritiussingel, Schin op Geul

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Per augustus 2017 sloot de basisschool te Schin op Geul haar deuren. Hiermee kwam het pand van de voormalige basisschool (terug) bij de gemeente. Sindsdien is de gemeente met verschillende partijen in overleg (geweest) over een gewenste invulling van het vastgoed.

Tijdelijk leegstandbeheer wordt verzorgd door Adhoc, maar het pand heeft een definitieve invulling.

In december 2018 heeft het college positief besloten op het uitonderhandelen van een huurkoopconstructie met een lokale ondernemer. Met dit aanbod meent de gemeente recht te doen aan het aanbod van de ondernemer, maar ook recht te doen aan de Kern Schin op Geul door behoud van een belangrijke voorziening. Beide factoren zijn doorslaggevend gebleken voor de gemeente, zonder hiermee voorbij te gaan aan de financiële afwikkeling van de verkoop van het gebouw.

Hoewel de gemeenteraad in dezen geen instemmingsrecht of anderszins bevoegdheid heeft, heeft ons college de raad toegezegd de plannen voor de herinvulling van de scholen voor te leggen. Nu ligt de herinvulling van de basisschool Schin op Geul voor.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De gemeente is geen vastgoedeigenaar of ontwikkelaar en heeft als zodanig een voorkeur voor verkoop van het vastgoed. Mocht verkoop van het vastgoed geen optie blijken, op korte of langere termijn, dan ziet de gemeente mogelijkheden in huurconstructies. Ook in dat geval heeft te gelden dat het vastgoed uiteindelijk wordt verkocht of gesloopt.

Verschillende partijen hebben zich gemeld met een veelheid aan initiatieven, variërend van schilderlokaal, galerie, winkel, tot bedrijfsverzamelgebouw, meer concreet zijn de volgende initiatieven de revue gepasseerd:

- Lokale ondernemer: ondanks verschillende verzoeken niet tot concretisering gekomen van oppervlakkige ideeën rondom een bedrijfsverzamelgebouw;
- Zorgverlener voor jongeren met autisme: verschillende gesprekken mee gehad, uiteindelijk afgehaakt op grond van bedrijfsoverwegingen;
- Psychologisch centrum voor basis en gespecialiseerde GGZ: afgehaakt vanwege locatie en uiteindelijk vanwege koop ander(soortig) vastgoed;
- Woonzorginitiatief: zorgappartementen met dagbesteding voor de wijk - niet mogelijk vanuit bestemming en regio;
- Kinderopvang : heeft locatie elders betrokken;
- Verschillende partijen welke kleinschalig wilden huren (atelier, expositieruimte, kantoor, werkplaats en vergelijkbaar) vanuit de gedachte dat de gemeente eigenaar blijft en hier een laagdrempelig (lees: gratis of tegen maatschappelijke huren) ruimte ging verhuren.

Allen zijn in behandeling genomen, zijn besproken en indieners van de meest concrete initiatieven zijn gevraagd om een nadere specificatie.

Uiteindelijk heeft één initiatiefnemer een concrete aanbieding, inclusief businessplan ingediend. Fysiotherapie Heuvelland, nu nog huurder van behandelruimte in 't Geboew, kan niet meer uit de voeten op de huidige locatie en heeft de gemeente actief benaderd met het verzoek om informatie naar de mogelijkheden van het voormalige schoolgebouw. Het schoolgebouw biedt aan de fysiotherapeut noodzakelijke mogelijkheden, met name op het gebied van groepslessen en de mogelijkheden tot het inrichten van een sport-/fitnessruimte. Ook ziet de praktijk mogelijkheden andere disciplines te betrekken om zodoende een multidisciplinair centrum te verwezenlijken, zonder hierbij inbreuk te (willen) maken op reeds in Schin op Geul aanwezige voorzieningen.

Uitbreiding en verbreding van de dienstverlening in de kern kan op deze locatie worden gerealiseerd. Fysiotherapie Heuvelland heeft een business case opgesteld. Het voorstel is meermalen met verschillende geledingen binnen de gemeente besproken. Hoewel goed onderbouwd ligt het aanbod van de fysiotherapeut in eerste aanleg ver af van de taxatiewaarde. Niettemin is geoordeeld dat de fysiotherapeut een geschikte en gewenste kandidaat is. De voorgestane praktijkvoering sluit aan bij de (demografische) ontwikkelingen in een kern als Schin op Geul. Daarbij heeft te gelden dat een reeds aanwezige ondernemer zijn activiteiten wenst en uiteindelijk zelfs moet uitbreiden, wil er een levensvatbare bedrijfsvoering worden gevoerd. Voor de praktijk is het de keuze tussen uitbreiden op de meest logische en wenselijke locatie, het voormalige schoolgebouw, of sluiten van de praktijk op de bestaande locatie en verkassen naar elders, althans naar een locatie buiten Schin op Geul. Dit laatste is een economische keuze, welke de gemeente wenst te voorkomen.

3. Relatie met bestaand beleid

De gemeente kent geen beleid met betrekking tot (ontwikkeling van maatschappelijk) vastgoed. Gelet op de wijze van eigendomsverrijging, overschrijving eigendom na sluiten basisschool, is de gemeente vrij te beschikken over het eigendom. Tevens wordt hiermee, wellicht op termijn, tegemoet gekomen aan de opdracht van de gemeenteraad tot verkoop van gemeentelijke eigendommen.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Invulling geven aan het gemeentelijk vastgoed, met inachtneming van de belangen van alle stakeholders.

5. Samenwerking

Niet van toepassing.

6. Aanbestedingen

Niet van toepassing

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Financiën

Met Fysiotherapie Heuvelland wordt een huurkoopovereenkomst aangegaan. Deze overeenkomst maakt het mogelijk dat Fysiotherapie Heuvelland kan groeien in haar bedrijfsvoering en vervolgens een optie tot koop heeft.

De gemeente heeft op basis van de taxatiewaarde afspraken gemaakt over de huurprijs en de toekomstige koopprijs. De huurkoopovereenkomst ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

9. Communicatie

Niet van toepassing.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u in te stemmen met de voorgestane constructie en de voorwaarden als verwoord in de huurkoopovereenkomst.

11. Bijlagen

- Voorstel huurkoopovereenkomst (bij griffie ter inzage)

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 7 mei 2019;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 11 juni 2019.

B e s l u i t :

- Het maatschappelijk vastgoed, gelegen aan de Mauritiussingel, te Schin op Geul, onder de voorwaarden als verwoord in de huurkoopovereenkomst, te verhuren aan Fysiotherapie Heuvelland.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 1 juli 2019,

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter