

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 9 december 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 behoeft 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 maatschappelijke 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. De plannen van de ondernemer sluiten goed aan op de wens van de gemeente de kernen zo leefbaar mogelijk te houden.

Op termijn is er wellicht zeker een koppeling te maken met eventueel vrijkomende percelen in de buurt. Het is echter nu nog veel te vroeg om hier al iets over in deze nota op te nemen. Ook van precedentwerking is geen sprake. De verkoop van onroerend goed betreft een momentopname, gerelateerd aan de omstandigheden op dat moment. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente handelt in deze als een privaatrechtelijk orgaan.

Op dit moment loopt het traject om te komen tot een lokale Woonvisie. De invulling van de behoeftebepaling die hieruit voort vloeit kan wellicht voor een deel worden verzorgd door woningstichtingen. In dit kader komen de diverse opengevallen schoollocaties in onze gemeente mogelijk in beeld. Hierover is met diverse woningstichtingen verkennend gesproken. De vertrouwelijke verslagen hiervan hebben ter inzage gelegen voor uw raad en zijn de afgelopen weken op verzoek terug gelegd bij de diverse woningstichtingen. Deze hebben zonder uitzondering zowel mondeling als schriftelijk aangegeven akkoord te zijn met hetgeen is vastgelegd. Een samenvatting van deze gesprekken op hoofdlijnen is gegeven in de commissie SOB van 10-09-2019 en nu als bijlage toegevoegd. Deze samenvatting is eveneens terug gelegd bij de woningstichtingen en heeft bij geen van de vier geleid tot opmerkingen/aanvullingen.

3. Relatie met bestaand beleid

De gemeente kent geen beleid met betrekking tot (ontwikkeling van maatschappelijk) vastgoed. Gelet op de wijze van eigendomsverkrijging, 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

Ten behoeve van het maken van de juiste financiële afwegingen is het vastgoed getaxeed tegen commerciële uitgangspunten (november 2017). De bestemming blijft hetzelfde, maar een fysiotherapiepraktijk is natuurlijk ook een commerciële functie voor de betreffende ondernemer. De taxatie behoudt haar actualiteitswaarde gelet op de marktontwikkelingen en de conditie van het vastgoed. De grond en het pand zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten getaxeed op € 379.000,=, hetgeen ook de verkoopprijs is, waarover partijen consensus hebben bereikt.

Op basis van deze taxatie zijn met Fysiotherapie Heuvelland financiële afspraken gemaakt en wordt een huurkoopovereenkomst aangegaan. Deze overeenkomst maakt het mogelijk dat Fysiotherapie Heuvelland kan groeien in haar bedrijfsvoering en vervolgens een optie tot koop heeft. Ondanks bovenstaande blijft elke verkoop een momentopname.

De huurkoopovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van vijf jaar tot eind 2024 (eenmalig te verlengen met maximaal 5 jaar). Vanaf het derde jaar tot uiterlijk het vijfde jaar kan de koopoptie gelicht worden. Tot het moment van lichten koopoptie of einde overeenkomst blijft de gemeente eigenaar van het vastgoed en zodoende verantwoordelijk voor het verhuurdersdeel van het onderhoud. In het meerjarig onderhoudsplan zijn de eigenaarslasten voor de komende 5 jaar reeds gereserveerd en geprognoseerd (zie voor specificatie bijlage 2).

In de huur-koopovereenkomst wordt afgesproken dat de huurder het perceel/pand kan kopen tegen de taxatiewaarde onder aftrek van de reeds betaalde huur. Ons college heeft voorgesteld, vanwege de onderhoudskosten die de gemeente als eigenaar moet betalen, per gehuurd jaar € 5.000,= in mindering te brengen op de betaalde huursom. Als voorbeeld: wanneer de huurder het pand 2 jaar gehuurd heeft voor in totaal € 50.000,=, dan wordt bij de aankoop niet € 50.000,= maar € 40.000,= in mindering gebracht op de koopsom. Zodoende is € 5.000,00 per jaar aan onderhoudskosten verwerkt in de huursom.

Tevens heeft ons college voorgesteld in de huur-koopovereenkomst een zogenaamd anti-speculatiebeding en een kettingbeding op te nemen. Hiermee worden voor een periode van 10 jaar afspraken vastgelegd wat te doen bij een eventuele meeropbrengst bij verkoop van het onroerend goed.

Bij het lichten van de optie tot huur voor een tweede periode van maximaal 5 jaar, blijft er sprake van huurders- en verhuurderslasten. Een en ander met het uiteindelijke doel tegen het einde van de maximale huurtermijn een onderhouden gebouw in onverhuurde staat opnieuw op de markt te zetten dan wel te verkopen. In de tweede periode heeft de huurder geen mogelijkheid tot koop, althans niet onder gelijke condities.

Wij hebben onze gewijzigde voorstellen met de beoogde huurder besproken. Hij kan zich vinden in het anti-speculatiebeding. Hij heeft niet de intentie om te gaan speculeren met gronden en pand. Voor wat betreft de vergoeding voor de onderhoudskosten heeft de huurder een ander voorstel gedaan. Dat luidt als volgt:

- Wanneer de huurder géén investeringen zou doen om het pand op te knappen, dan zouden de kosten voor onderhoud behoorlijk kunnen zijn. Huurder snapt dat daarom een financiële bescherming wordt gevraagd. Echter, omdat huurder behoorlijk gaat investeren in het pand en daarmee de onderhoudskosten in de eerste jaren minimaliseren, heeft huurder een andere kijk op de onderhoudskosten. Het merendeel van de opgesomde onderhoudskosten komen dan (grotendeels) te vervallen. Zo bekeken is het voorstel om €5000,- per jaar te 'betalen' voor onderhoudskosten een dubbele last voor huurder, waarvoor huurder weinig terugkrijgt.
- Aangezien huurder gaat investeren in het pand en daarmee de onderhoudskosten minimaliseren, stelt huurder het volgende voor: Alle onderhoudskosten gedurende de huurperiode neemt huurder voor zijn rekening, waarbij er wel nog een inspectie plaatsvindt om de huidige staat van gebouw vast te stellen (met name warmtesysteem, luchtbehandelingssysteem, brandpreventie en constructie) en duidelijke gebreken (bijvoorbeeld de gevels/ waterafvoer) te herstellen. Dit uiteraard op kosten van gemeente. Huurder gaat ervan uit, mede op basis van het onderhoudsrapport, dat er geen grote kostenposten zullen zijn. Het lijkt huurder niet meer dan logisch dat de gemeente het gebouw als goed functionerend en zonder gebreken oplevert vóórdat huurder verantwoordelijk wordt voor alle kosten.
- Als bescherming tegen verval en achterstallig onderhoud spreken wij af dat er een jaarlijkse inspectie door de gemeente wordt uitgevoerd om de staat van het gebouw te controleren en huurder (financieel) aansprakelijk te stellen bij een eventuele achterstand in onderhoud.

Wij kunnen instemmen met het voorstel van de huurder omdat dit voor beide partijen voordelen oplevert. Als gemeente kunnen wij de gereserveerde gelden voor onderhoud inboeken als besparing. Tevens vinden wij het in één hand houden van alle onderhoud duidelijk naar alle partijen. De huurder gaat immers verbouwen en aanpassingen doorvoeren. Huurder is vervolgens ook verantwoordelijk voor alle onderhoud aan de gewijzigde situatie.

De gemeente blijft door deze constructie enkel aan de lat staan voor zaken die wij als eigenaar verzekeren.

Wij zullen deze aanpassingen verwerken in de huur-koopovereenkomst en van een extra juridische check voorzien.

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
- Samenvatting gesprekken Woningstichtingen
- Specificatie eigenaar-onderhoudslasten

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

B.F.H. Mennens
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 1 en 8 oktober 2019;

Gehoord de raadsadviescommissie SOB de dato 19 november 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 9 december 2019,

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter