Gemeente
EDAM
VOLENDAM

Raadsvergadering d.d. 27 januari 2022

Voorstelnummer 4-2022
Agendanummer 8
Zaaknummer D - 1606415
Onderwerp: Doorhalen recht van opstel Gymstuif
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 600.000,- ten behoeve het doorhalen van het recht van opstal van de Gymstuif.

Samenvatting
Nu de Sportcampus aan de Omdraai bijna afgerond, is het mogelijk om het recht van opstal van de huidige turnhal, de Gymstuif, door te halen. Hierdoor vervalt het eigendom van de turnhal weer naar de Gemeente. Zoals aangegeven in de raad van januari 2020 wordt de huidige turnhal voor een bedrag van € 600.000,- overgenomen door de gemeente. € 200.000,- hiervan wordt besteedt door de STEV om een gedeelte van de inrichting van de nieuwe Sportcampus aan te schaffen. De overige € 400.000,- wordt gebruikt om de Sportcampus kostendekkend aan turnvereniging St. Mauritius te kunnen verhuren.

Onderbouwing en alternatieven
Het recht van opstal van de huidige turnhal dient beëindigd te worden om ervoor te zorgen dat de locatie daarmee vrij van beperkingen aan de gemeente toekomt en deze ingezet kan worden voor de herontwikkeling van het Maria Goretti terrein. Volgens de bepalingen in de overeenkomst hebben partijen overeenstemming bereikt over de waarde van de opstal van € 600.000. Hier is uw raad in raadsvoorstel 11-2020 d.d. 30 januari 2020 eerder over geïnformeerd.

Financiële aspecten
Voorgesteld wordt om hiervoor een afzonderlijk voorbereidingskrediet ad € 600.000 beschikbaar te stellen.
Op dit voorbereidingskrediet wordt niet afgeschreven. Naar verwachting wordt in de loop van 2022 een grondexploitatie-complex (grex) ingesteld voor dit project.
Op het moment dat de gemeenteraad besluit tot het instellen van dit grex wordt deze waarde van € 600.000 direct als boekwaarde ingebracht. Zoals gebruikelijk wordt het uiteindelijke financiële resultaat van dit grondcomplex verrekend met de reserve Grondexploitatie. Dit gebeurt bij afsluiting van het grex.

Personele aspecten
Personele capaciteit omtrent de ontwikkeling van de locatie wordt middels plankosten doorbelast aan de ontwikkelaar. Ook deze kosten komen terug in de nog te openen grondexploitatie.

Risico's
De overeenkomst vloeit voort uit de eerdere besluitvorming van het gymsportcentrum en Maria Goretti Locatie. Het niet sluiten van de overeenkomst geeft de volgende risico's:

©ev 2020

- De Maria Goretti Locatie kent de beperking van het opstalrecht, waardoor de locatie niet vrij van beperkingen aan Stichting Woningbeheer De Vooruitgang kan worden verkocht. De woningbouwlocatie kan daarmee niet worden herontwikkeld.
- Doordat een gedeelte van de gelden waarmee de huidige turnhal wordt overgenomen zijn gereserveerd als huurinbreng voor de nieuwe Sportcampus, zou niet instemmen met het voorstel betekenen dat St. Mauritius een bedrag van € 50.000,- per jaar extra zou moeten betalen voor het gebruik van de nieuwe Sportcampus. Een bedrag waarvan de turnvereniging heeft aangegeven dit niet op te kunnen brengen.

Gevolgde procedure
In de raadsvergadering van januari 2020 zijn de financiën beschikbaar gesteld voor de realisatie van de nieuwe Sportcampus. Tijdens de raadsvergadering van april 2021 is ingestemd met de voorwaarde voor verkoop volgend uit de verkoopovereenkomst Maria Goretti Locatie die is gesloten met Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. In beide vergaderingen is uw raad reeds geïnformeerd over het doorhalen van het opstalrecht, met in januari 2020 daarbij de bijbehorende kosten. Een expliciet besluit om deze kosten te maken is destijds nog niet genomen. Dat besluit wordt u momenteel voorgelegd.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
Het besluit wordt gedeeld met de belanghebbenden en is in overleg met deze belanghebbenden tot stand gekomen.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
Uw raad wordt geïnformeerd middels de rapportage van het Programma Projecten.

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
De Maria Goretti Locatie is één van de langer lopende projecten van de gemeente Edam-Volendam. De locatie voegt, wanneer volledig herontwikkeld een 80-tal nieuwe sociale huurwoningen toe aan de voorraad van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang.
Voordat deze woningen worden gebouwd, wordt uw raad nog ter goedkeuring het nieuwe bestemmingsplan voorgelegd. De verwachting is dat het bestemmingsplan in Q2 van 2022 ter inzage kan worden gelegd.

Bijlage
Overeenkomst doorhalen recht van opstal

Edam-Volendam, d.d. 7 december 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020