

Naam: T. Braakhuis
Datum: 8 juli 2019
Team/teamonderdeel: BV Financiën/Vastgoed
Telefoonnummer: 541984

Collegevoorstel

Onderwerp	Verkoop Jan Steenstraat 35 en Zwaluwenstraat 45-53 aan zelforganisaties
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Hoofddopgave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In december 2016 heeft het college het besluit genomen om de onderhandelingskaders vast te stellen voor de panden waar de zelforganisaties gebruik van maken. Met twee organisaties (CVTIJ en Atatürk) is overeenstemming bereikt. De afspraken zijn verwoord in de gesloten huurkoopovereenkomst.

Voorgesteld besluit

1. Het pand Jan Steenstraat 35 te verkopen aan CVTIJ en het pand Zwaluwenstraat 45-53 te verkopen aan Atatürk. De voorwaarden zijn verwoord in de gesloten huurkoopovereenkomst. De vereniging betaalt 10% van de waarde van het opstal aan en het resterende bedrag zal in maandelijkse termijnen worden terugbetaald. De vereniging wordt economisch eigenaar en na ontvangst laatste termijn ook juridisch eigenaar.
2. De raad te informeren middels bijgevoegde raadsbrief en de brief op iBabs te plaatsen.

Inleiding

Voor de bezuiniging op wijkaccommodaties is de nota "Actualisering Kadernota Welzijnsaccommodaties" (raadsbesluit 2007/35463) in 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In die nota staat dat multifunctioneel gebruik van accommodaties het uitgangspunt is. En dat gebruikersgroepen geen recht hebben op gebruik van ruimten. In het raadsbesluit "Zoekrichtingen takenanalyse Het verschil maken" (2010/37926) staan drie opties voor de organisaties die nu nog een ingebruikgevingsovereenkomst hebben met de gemeente:

- de accommodatie te huren tegen een marktconforme huurprijs (later is dit veranderd in kostprijsdekkend);
- de accommodatie te kopen tegen een marktconforme prijs;
- (mede-)gebruik maken van gemeentelijke multifunctionele (wijk-)accommodaties.

Vervolgens heeft de raad bij behandeling van de voorjaarsnota 2011 besloten het "om niet gebruiken" van gemeentelijke accommodaties door zelforganisaties met ingang van 1 januari 2014 te beëindigen. Bij de begrotingsbehandeling van 2014, d.d. 7 november 2013, is bovenstaande punt logischerwijs behandeld en heeft de raad het volgende amendement aangenomen. De essentie was:

1. Onderzoeken of de zelforganisaties tegen nader te bepalen voorwaarden het jaarlijks onderhoud kunnen uitvoeren.

2. Het geplande onderhoud aan deze panden niet te verrichten, maar slechts het niet uitstelbare onderhoud (ingeval van calamiteit).

Onderdeel van het aannemen van dit amendement was een besparing op buitengewoon onderhoud (MOP) ad € 70.000. Deze is vanaf 2014 structureel ingeboekt.

Voorafgaand aan dit amendement (de aanleiding ervan) zijn de betrokken zelforganisaties aangeschreven, mede in het kader van de Nota Vastgoedbeleid, met als doel dat de gebruikers de panden kostprijsdekkend zouden huren danwel kopen.

In december 2016 heeft het college de onderhandelingskaders vastgesteld met als doel de panden te verkopen.

Met twee organisaties, Atatürk en CVTIJ, is overeenstemming bereikt en dit heeft geresulteerd in de gesloten huurkoopovereenkomst.

Beoogd effect

De panden Jan Steenstraat 35 en Zwaluwenstraat 45-53 te verkopen middels de gesloten huurkoopovereenkomst.

Argumenten voor

1.1 Hiermee geeft het college invulling aan het besluit tot afstoten van gemeentelijk vastgoed.

1.2 De overdracht van panden leidt tot vermindering van beheer- en veiligheidsrisico's.

1.3 De eigendomslasten komen te vervallen.

Kanttekeningen

1.1 Indien de verenigingen niet meer kunnen voldoen aan hun betalingsverplichting dan wordt de huurkoopovereenkomst beëindigd en vervalt het eigendom van het pand weer terug aan de gemeente.

Alternatieven

Niet van toepassing

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De incidentele baat ten gunste te laten komen van de algemene middelen.

Uitvoering

Notariële overdracht z.s.m..

Bijlagen

Raadsbrief (Raad – 4276)

Huurkoopovereenkomsten (Intern – 68307)

Taxatierapporten Zwaluwstraat 45-53 uit 2015 (Intern - 68346)

Taxatierapport Jan Steenstraat 35 uit 2015 (Intern - 68347)

Procesinformatie

Intern overleg

Nota is afgestemd met de financieel adviseur.

Afstemming met portefeuillehouder

Afgestemd met wethouder Langius. Hij is akkoord.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.