

Raadpleegbrief aan de Raad

Zaaknummer: **Z/17/013561**
Documentnummer: 162783
Datum: 19 november 2019/ verzonden 10 december 2019
Onderwerp: Verkoop locatie Zonneveldweg (voormalig O&O gebouw)
Bijlage(n):

Geachte Raad,

Op 1 april 2019 is in de commissie Fysieke Leefomgeving een eerdere raadpleegbrief behandeld over de voorgenomen verkoop van de locatie Zonneveldweg 55a. Op advies van de commissie heeft het college de verkoop aangehouden. De commissie van 1 april vroeg om eerst inzicht te krijgen in een prognose voor de woningbouwprogrammering voordat een definitief besluit wordt genomen over de wensen en bedenkingen van de raad over de wijze van verkoop. Inmiddels is de notitie 'Uitwerking woningbouwprogrammering naar locaties' door het college vastgesteld en besproken in de commissie Fysieke Leefomgeving van 4 november jl. Uit de notitie is gebleken dat de locatie Zonneveldweg vrij op de markt kan worden verkocht zonder dat de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor sociale woningbouw of voor bepaalde doelgroepen in gevaar komt.

Voor het college is dit reden om opnieuw met een (nagenoeg gelijklopende) raadpleegbrief te vragen om de wensen en bedenkingen van de raad kenbaar te maken, zodat de verkoopprocedure kan worden opgepakt en afgerond. Bij de behandeling van de genoemde notitie in de commissie van 4 november is toegezegd dat deze raadpleegbrief zo snel mogelijk weer aan u wordt voorgelegd. Vanwege de betrokkenheid van zowel vastgoed als ruimtelijke ordening zijn wethouder Schokker en wethouder Wassenaar portefeuillehouder van dit dossier.

Inleiding

Het pand aan de Zonneveldweg 55a (in de volksmond het O&O gebouw) bood tot 2016 onderdak aan buurtvereniging Oostdorp en scouting St. Willibrordus. De locatie betreft het pand (voormalige school uit 1932, gemeentelijk monument) en de naastgelegen kavel met bouwmogelijkheid. In 2015/2016 is het pand voor ruim één miljoen euro gerenoveerd. Na de renovatie in 2016 zijn de buurtvereniging en scouting niet teruggekeerd. Eén en ander heeft tot gevolg dat het pand per 01/01/2018 "leeg" is komen te staan. Wel is voorzien in vastgoedbescherming om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Vanuit het accommodatiebeleid is er geen huisvestingsbehoefte in categorie A of B om het pand langer in portefeuille te houden. Daarom kan het pand afgestoten worden. Op verzoek van de toenmalige wethouders hebben de woningcorporaties gezamenlijk een plan gemaakt en een bod uitgebracht van € 400.000. Daarnaast heeft een sociaal ondernemer een plan

gemaakt en bod uitgebracht van € 675.000,-. Er zijn vooraf geen voorwaarden meegegeven daardoor zijn beide biedingen op verschillende uitgangspunten gebaseerd (o.a. verschillen in huuropbrengsten). De getaxeerde waarde van de locatie ligt aanmerkelijk hoger dan de biedingen.

Verkoopstrategie

De biedingen dekken weliswaar de boekwaarde maar bij lange na niet de in 2016 gemaakte renovatie kosten en liggen onder de getaxeerde waarde van de locatie. We streven naar een significant hogere opbrengst voor deze locatie. Daarom is het college voornemens om de beide biedingen af te wijzen en de locatie aan te bieden met een openbare verkoopprocedure (onder minimale voorwaarden) op basis van de huidige bestemming. Het staat de huidige bidders uiteraard vrij om zich in deze verkoopprocedure opnieuw als geïnteresseerde partij te melden. De verkoopprocedure zal via een (nader te selecteren) makelaar verlopen.

Wij willen bij de verkoop voorwaarden meegeven om het gemeentelijk beleid uit te dragen, maar daarin wel ruimte laten om marktpartijen maximaal uit te dagen. De volgende voorwaarden zullen onder meer worden vastgelegd in een koopovereenkomst:

- de locatie wordt verkocht in de huidige staat en met de huidige bestemming;
- koper is verantwoordelijk voor het overleg met de buurt en het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning/bestemmingsplanwijziging.
- herontwikkeling is gericht op de realisatie van woningen (alle typen), maar ook een gemengd programma is denkbaar (dan bij voorkeur maatschappelijk, in het verlengde van de functie die het gebouw de afgelopen decennia heeft gehad);
- toevoeging van bebouwing sluit in maat aan op de omgeving;
- de monumentale kwaliteiten van het pand worden respectvol benut; bij uitbreiding en/of wijziging is er ruimte voor een eigentijdse vormgeving;
- voorzien wordt in een adequate parkeeroplossing volgens de gemeentelijke normering (CROW, norm rest bebouwde kom, matig stedelijk).
- rekening wordt gehouden met milieuzonering rond het trafostation;
- nabetaling in geval van aanvraag/afgifte van een omgevingsvergunning waardoor een waardevermeerdering van de locatie ontstaat.

Wensen en bedenkingen

De verkoop is een collegebevoegdheid, maar op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in samenhang met de financiële verordening (artikel 7 lid 5 sub b) wordt u gevraagd wensen en/of bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om de locatie te verkopen. Vervolgens kan met in acht name van uw gevoelens een definitief besluit worden genomen. Toezegging 165 van 1 april 2019 is hiermee afgedaan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Drs H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

Drs L.A. de Lange,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.