

Nummer 2020/32

datum raadsvergadering : 25 juni 2020
onderwerp : Besluit afhandeling voorkeursrecht en
instemming plan van aanpak Stadsherstel
portefeuillehouder : M. van der Weele
datum raadsvoorstel : 20 mei 2020

Samenvatting

Op 15 mei 2020 is tussen de RK Parochie Amstelland (hierna Parochie), Stadsherstel en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten tot verkoop van het Gezellenhuis (Rondehoep Oost 29 en 29 A, kadastraal bekend als gemeente Ouder-Amstel, sectie G, nummer 1405) aan Stadsherstel.

Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op het Gezellenhuis. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de verkoop en levering van het Gezellenhuis door de Parochie aan Stadsherstel in het kader van de uitoefening van het voorkeursrecht. Aan deze instemming wordt de voorwaarde verbonden dat het Gezellenhuis wordt verkocht en geleverd ingevolge de koopovereenkomst en de leveringsakte zoals die voorliggen, met daarin onder meer diverse waarborgen voor de restauratie van het Gezellenhuis conform het tevens aangehechte plan van aanpak van Stadsherstel. In dit plan van aanpak worden de plannen voor de restauratie en het toekomstige gebruik van het Gezellenhuis door Stadsherstel toegelicht. In dat kader wordt de gemeenteraad tevens verzocht in te stemmen met dit plan van aanpak.

Wat is de juridische grondslag?

Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wat is de voorgeschiedenis?

Het Gezellenhuis is sinds 1999 een Rijksmonument en eigendom van de Parochie. Sinds 2009 vonden gesprekken plaats over de restauratie van het Gezellenhuis en het toekomstige gebruik ervan en de ontwikkeling van de parochietuin.

Intussen was het Gezellenhuis meer en meer in verval geraakt. In de motie "Restauratie Gezellenhuis" van 11 oktober 2018 heeft de raad het college opgeroepen naar mogelijkheden te zoeken om het Gezellenhuis te restaureren en te behoeden voor verder verval. Daarnaast waren binnen het bestuur van de gemeente Ouder-Amstel gewijzigde inzichten ontstaan over de inpasbaarheid van de plannen die toendertijd voorlagen. Thans wordt een gemengde bestemming dan wel een horecabestemming aan het Gezellenhuis en omliggende gebied toebedacht. De gemeenteraad heeft het college gevraagd de ruimtelijke visie voor de parochietuin (Schoolweg Noord) aan te scherpen.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat op 6 juni 2019 door de raad een voorkeursrecht is gevestigd op het Gezellenhuis. Middels dit voorkeursrecht wordt de gemeente Ouder-Amstel in staat gesteld haar positie bij de grondverwerving ten behoeve van de van het ruimtelijk beleid. Het voorkeursrecht maakt het voor gemeenten dus mogelijk om met grondeigenaren en, indien relevant, projectontwikkelaars te onderhandelen. De Parochie heeft bezwaar gemaakt tegen het besluit een voorkeursrecht op te leggen.

Stadsherstel heeft interesse getoond in de aankoop van het Gezellenhuis ten behoeve van de renovatie en verwezenlijking van de nieuwe functie van het Gezellenhuis. De afgelopen tijd hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de Parochie, Stadsherstel en de gemeente over de verkoop van het Gezellenhuis. Op vrijdag 15 mei is tussen de drie partijen een intentieovereenkomst gesloten tot verkoop van het Gezellenhuis aan Stadsherstel.

Wat is er aan de hand?

De Parochie is onder de voorwaarden die zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst bereid om over te gaan tot verkoop van het Gezellenhuis aan Stadsherstel. Voorwaarde voor de Parochie is dat de Gemeente zich inspanst om op zo kort mogelijke termijn te komen tot de in de motie "Visie op gebied Schoolweg Noord" van 18 april 2019 bedoelde aanscherping van de ruimtelijke visie voor de parochietuin (hierna: Ruimtelijke Visie). De gemeente zal trachten middels deze Ruimtelijke Visie zoveel mogelijk duidelijkheid te bieden over de toekomstige planologische mogelijkheden binnen dit gebied. Verwachte aanbieding van dit besluit aan de Gemeenteraad is in haar vergadering in september 2020.

Omdat op het Gezellenhuis een voorkeursrecht rust, is deze verkoop alleen mogelijk indien de gemeenteraad hiervoor toestemming verleent. In de intentieovereenkomst is hierover afgesproken dat de gemeente slechts zal meewerken aan deze verkoop, als de gemeenteraad vooraf heeft ingestemd met een door de koper (Stadsherstel) opgesteld plan van aanpak. In dit plan van aanpak wordt beschreven hoe het Gezellenhuis zal worden gerestaureerd, binnen welke termijn dat gaat gebeuren en hoe de koper het Gezellenhuis in de toekomst wenst te gaan gebruiken.

Ook is in de intentieovereenkomst afgesproken dat de koopovereenkomst en leveringsakte een derdenbeding ten behoeve van de gemeente moeten bevatten. Dit is dan ook als zodanig opgenomen in de te sluiten koopovereenkomst en in de leveringsakte.

Dit derdenbeding ten behoeve van de gemeente houdt in essentie in dat Stadsherstel het Gezellenhuis dient te restaureren conform het door vooraf door de gemeenteraad goedgekeurde plan van aanpak en dient te gebruiken conform de beoogde bestemming.

Stadsherstel heeft inmiddels een plan van aanpak opgesteld. Stadsherstel en de Parochie hebben de voorgenomen verkoop vastgelegd in een concept koopovereenkomst en leveringsakte, welke als bijlage aan de intentieovereenkomst zijn gehecht en welke voldoen aan de voorwaarden die zijn gesteld in de intentieovereenkomst.

De gemeenteraad wordt gelet op het voorgaande gevraagd in te stemmen met het plan van aanpak.

Tevens wordt de gemeenteraad - in het kader van de uitoefening van het voorkeursrecht - gevraagd in te stemmen met de rechtstreekse verkoop van het Gezellenhuis aan Stadsherstel en het voorkeursrecht voor die verkoop op te heffen na levering aan Stadsherstel. Aan dit besluit wordt de voorwaarde verbonden dat de koopovereenkomst voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in artikel 1, lid 2 onder b. van de intentieovereenkomst. Aan die voorwaarde wordt voldaan indien de verkoop plaatsvindt conform de als bijlage aangehechte koopovereenkomst en leveringsakte. Tevens zal hiermee het voorkeursrecht komen te vervallen op het moment dat de levering heeft plaatsgevonden. Beoogde leveringsdatum, conform intentieovereenkomst is 31 december 2020, onder de ontbindende voorwaarde van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de beoogde planologische bestemming, zijnde horeca of gemengde bestemming. Het verlengen van de termijn voor deze ontbindende voorwaarde behoeft voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

Wat gaan we doen?

Er zal een koopovereenkomst worden gesloten tussen de Parochie en Stadsherstel. Aangezien de gemeenteraad een voorkeursrecht heeft gevestigd op het Gezellenhuis, is hiervoor toestemming nodig van de gemeenteraad in het kader van de uitoefening van het voorkeursrecht. Tevens wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het plan van aanpak van Stadsherstel voor de renovatie en het toekomstig gebruik van het Gezellenhuis.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Indien geen toestemming zal worden gegeven door de gemeenteraad tot het sluiten van een koopovereenkomst tussen de Parochie en Stadsherstel, kan de voorgenomen verkoop aan Stadsherstel geen doorgang vinden. Indien de Parochie het Gezellenhuis dan alsnog wil verkopen, zal zij het Gezellenhuis op grond van artikel 10 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente zal dan zelf over moeten gaan tot aankoop van het Gezellenhuis. Als de gemeente van aankoop afziet, is de Parochie vrij het Gezellenhuis te verkopen aan wie zij wil.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Er is toestemming nodig van de gemeenteraad tot het sluiten van de koopovereenkomst en de levering van het Gezellenhuis aan Stadsherstel, omdat de gemeenteraad een voorkeursrecht heeft gevestigd. Tevens wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het door Stadsherstel opgestelde plan van aanpak.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het Gezellenhuis is op dit moment in eigendom bij de Parochie. De Parochie zal overgaan tot verkoop van het Gezellenhuis aan Stadsherstel Amsterdam. Gezien de gemeenteraad een voorkeursrecht heeft gevestigd op het Gezellenhuis is ook de gemeente bij de verkoop betrokken.

Wat is het vervolg?

Indien door de gemeenteraad wordt ingestemd met het plan van aanpak en toestemming wordt gegeven tot het sluiten van de koopovereenkomst, zal de Parochie de koopovereenkomst sluiten met Stadsherstel voor de verkoop van het Gezellenhuis. Het voorkeursrecht van de gemeente zal op het moment van levering aan Stadsherstel komen te vervallen. Stadsherstel is vervolgens ingevolge de voorwaarden uit de koopovereenkomst en de leveringsakte (die als derdenbeding ten behoeve van de gemeente worden opgenomen) gehouden binnen een maand na het tekenen van de koopovereenkomst een omgevingsvergunning aan te vragen voor het beoogde gebruik en de restauratie van het Gezellenhuis conform het door de gemeenteraad goedgekeurde plan van aanpak. De restauratie dient uiterlijk te worden gestart drie maanden na het onherroepelijk worden van de benodigde vergunning(en) en uiterlijk 15 maanden na de start te zijn voltooid.