

VOORSTEL



Adviescommissie 5 maart 2019
Dagelijks bestuur 21 maart 2019
Algemeen bestuur 18 april 2019

agendapunt 5b

Vorbereid door Hester Lode, medewerker onroerend goed
Bijlagen Situatieschets

HUISVESTING NATUURVERENIGING DE RUIGE HOF

Op 31 december 2019 eindigt de ondererfpachtovereenkomst tussen De Ruige Hof en Groengebied Amstelland. Na inventarisatie van wensen en belangen stellen wij voor een huurovereenkomst voor de periode van maximaal 6 jaar aan te gaan met De Ruige Hof in verband met het maatschappelijk belang en niet voor maximalisatie van inkomsten.

Het algemeen bestuur besluit

1. Een huurovereenkomst aan te gaan met De Ruige Hof voor de duur van maximaal 6 jaar, direct opvolgend aan het einde van de ondererfpachtovereenkomst;
2. Dat door De Ruige Hof een huursom wordt voldaan van € 2.520,50 per jaar met indexatie (gebaseerd op het tarief dat andere verenigingen betalen binnen Groengebied Amstelland);
3. Nader te onderzoeken in welke vorm de samenwerking tussen Groengebied Amstelland en De Ruige Hof geïntensiveerd kan worden; waarbij onderzocht wordt of er mogelijke besparingen van Groengebied Amstelland ten gunste kunnen komen aan de Ruige Hof;
4. De Ruige Hof tot uiterlijk 30 juni 2024 exclusief in de gelegenheid te stellen een plan op te stellen voor duurzame huisvesting inclusief een plan voor financiering van investeringen en exploitatie voor de voortzetting van het gebruik na 2025.

Onderbouwing besluit

Het contract tussen Groengebied Amstelland en De Ruige Hof eindigt eind 2019. Het terrein is bestemd voor maatschappelijke doelen en biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning ten behoeve van de uitvoering van huisgebonden beroepen. Voor het perceel zijn er daarmee grofweg twee richtingen voor ontwikkeling:

1. Maximalisatie van inkomsten voor het groengebied;
2. Maximalisatie van de maatschappelijke functie.

Een toelichting op de afweging en 4 varianten op de ontwikkelrichtingen staan verderop in dit voorstel.

Voor dit voorstel is een afweging gemaakt tussen de maatschappelijke waarde van de natuurvereniging De Ruige Hof en het ontwikkelpotentieel. Na inventarisatie van wensen en belangen stellen wij voor de periode van tenminste 6 jaar te kiezen in verband met het maatschappelijk belang.

De Ruige Hof heeft overlegd met de gemeente Amsterdam om de vergunning voor de opstal (nu een tijdelijk karakter) te verlengen. Bij een vergunningverlenging kan de bebouwingsmogelijkheid op het betreffende perceel Abcouderstraatweg 77 niet per 1 januari 2020 worden geëffectueerd.

Bijdrage aan doelen

De Ruige Hof heeft een grote maatschappelijke waarde voor Amsterdam Zuidoost en omgeving. Dit komt tot uiting in natuureducatie, rondleidingen, onderhoud van natuur met vrijwilligers, dagbesteding etc. Ze beheren de terreinen De Riethoek en Klarenbeek die in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam.

Financiële consequenties

De vereniging betaalt nu een symbolische canon van € 0,45 per jaar. Het voorgestelde besluit heeft voor het groengebied een positief financieel effect. De canon van € 0,45 wordt vervangen door een huursom van € 2.520,50 per jaar.

Juridische consequenties

Het erfpachtcontract tussen De Ruige Hof en Groengebied Amstelland eindigt. Voorstel is aansluitend een huurovereenkomst voor de duur van maximaal 6 jaar aan te gaan.

Bestuurlijke achtergrond

De meest relevante bestuursbesluiten zijn van 10 december 2009 (2009/20) en 10 juni 2010 (2010/08). Bij het eerste besluit heeft De Ruige Hof twee jaar gekregen om een voorstel uit te werken voor duurzame huisvesting en te onderzoeken welke alternatieve functies er mogelijk zijn.

Met het besluit van 10 juni 2010 heeft het groengebied ingestemd met het bieden van een tijdelijk onderkomen voor De Ruige Hof. Daarbij heeft het bestuur medewerking verleend aan het uitwerken van een plan voor de lange termijn, inclusief de realisatie van een pand. Dit plan is niet verder ontwikkeld.

Communicatie

Publiceren van dit voorstel op de website voor de AB-vergadering en het besluit na de AB-vergadering.

Externe betrokkenen

De Ruige Hof, provincie Noord-Holland en Amsterdam Stadsdeel Zuidoost.

Achtergrond bij het voorstel

Groengebied Amstelland heeft een erf aan de Abcouderstraatweg 77 in Amsterdam-Zuidoost in erfpacht van Staatsbosbeheer. Op het erf stond een vrijstaande woning, die is gesloopt. Wat verder naar achteren op het erf staat een tijdelijke opstal, die met de omliggende grond in erfpacht is uitgegeven aan Natuurvereniging De Ruige Hof. Voor het tijdelijke opstal heeft De Ruige Hof recent een verlenging van de vergunning aangevraagd bij de gemeente (tot 1 oktober 2025).

De meest relevante bestuursbesluiten zijn van 10 december 2009 en 10 juni 2010

Reflectie op bestuursbesluiten en vervolg

Er is een tijdelijk onderkomen geplaatst door De Ruige Hof. Met de vereniging is afgesproken dat zij een plan te maken voor duurzame huisvesting. Mede door de crisis zijn er geen mogelijkheden geweest dit plan op te stellen en de financiën te regelen. Ook het groengebied heeft tot op heden geen alternatieve functies kunnen vinden voor de locatie, dit al dan niet in combinatie met De Ruige Hof.

De markt ontwikkelt zich inmiddels in positieve zin. Het eindigen van de erfpachtovereenkomst biedt daarom een kans de inkomsten uit deze locatie te maximaliseren. Anderzijds heeft de natuurvereniging maatschappelijke waarde. Het groengebied heeft daarom in eerste instantie 4 opties voor de locatie.

Optie 1: Handhaven huidige situatie waarbij De Ruige Hof ongewijzigd het alleenrecht behoudt

Er vindt geen wijziging plaats in de voorwaarden en het contract wordt verlengd. Bekend is dat de opstal geplaatst is op basis van een tijdelijke vergunning. De vereniging moet zelf zorgdragen voor hetzij verlenging of definitieve vergunning.

Voordeel:

- De Ruige Hof blijft.

Nadeel:

- Er zal geen betaling plaatsvinden vanuit De Ruige Hof. Dit levert ongelijkheid op ten opzichte van andere verenigingen en de mogelijkheid om het contract te herzien wordt niet benut.

Optie 2: Ontwikkelen perceel met maximale opbrengst voor het groengebied

Het contract van de natuurvereniging wordt niet verlengd of op andere wijze voortgezet. Het vrijkomende perceel wordt met maximale marktwaarde en conform bestemmingsplan in de markt gezet. De te verwachten inkomsten liggen tussen circa € 13.500 tot € 18.000 per jaar uitgaande van uitgifte in onder-erfpacht en rekening houdend met bestemmingsplan.

Voordeel:

- Maximale inkomsten voor het groengebied;
- Het erf wordt in zijn geheel in ondererfpacht uitgegeven, dit voorkomt verrommeling;

Nadeel:

- De Ruige Hof verdwijnt en moet zelf zorgen voor een andere locatie. Mogelijk verdwijnt ook de maatschappelijke rol en functie omdat zij geen vervangende locatie vinden.

Een variant op deze optie is De Ruige Hof te faciliteren in een verplaatsing. Een verplaatsing is voor De Ruige Hof niet wenselijk, gezien de ligging van de locatie t.o.v. te beheren gebieden en de inrichting van de locatie. De kans van slagen voor wat betreft het vinden van een geschikte locatie wordt door het groengebied ingeschat op circa 20%). Verder is er veel tijd gemoeid met het faciliteren en vergt het vermoedelijk een behoorlijke investering.

Optie 3: Perceel wordt deels ontwikkeld, met behoud van De Ruige Hof

Het contract van de natuurvereniging wordt verlengd, waarbij gelegenheid wordt geschapen een nieuwe woning te realiseren (met eventueel aan huisgebonden beroep). De nieuwe woning en de natuurvereniging worden naast elkaar toegestaan. Gebleken is dat dit vanuit de ruimtelijke ordening mogelijk is. Bekend is

dat de opstal geplaatst is op basis van een tijdelijke vergunning. De vereniging moet zelf zorgdragen voor hetzij verlenging of definitieve vergunning.

Voordeel:

- De Ruige Hof blijft
- Opbrengsten worden verhoogd. Circa € 5.500 tot € 7.500 per jaar ten opzichte van de huidige situatie.

Nadeel:

- Het is niet zeker of er markt is voor een dergelijke woning. Daarnaast is de opbrengst aanzienlijk lager dan in optie 2.
- De 2 contractanten op 1 relatief kleine locatie levert potentieel gedoe op.

Optie 4: Optimale afstemming belangen

Gezocht is naar een optie die leidt tot optimaal voordeel voor alle partijen. Hierbij zijn de onderstaande belangen gewogen van alle betrokken partijen. Dit zijn het groengebied, De Ruige Hof en de gemeente Amsterdam (in het bijzonder stadsdeel Zuidoost). Daarnaast zijn een aantal kritische data aan elkaar gekoppeld en is er aansluiting gezocht bij bestaand beleid (verenigingen beleid Gaasperplas).

De Ruige Hof heeft voor de tijdelijke opstal een verlenging van de vergunning aangevraagd. De vergunning loopt tot uiterlijk oktober 2025. Na oktober 2025 moet de tijdelijke opstal in ieder geval verwijderd zijn. De Ruige of krijgt de gelegenheid uiterlijk op 30 juni 2024 een plan in te dienen voor duurzame huisvesting. Is er op dat moment geen plan, dan wordt het contract beëindigd.

De Ruige Hof krijgt de gelegenheid op de locatie te blijven onder gelijke voorwaarden als andere verenigingen. Dit houdt in dat ze een huurcontract krijgen en een huursom gaan voldoen. De huursom is vastgesteld op € 2.520,50 per jaar. Daarnaast moet de vereniging een bijdrage leveren aan de schapsdoelen. Samen met de vereniging wordt onderzocht of zij een deel van het beheer van het groengebied kan overnemen, naast het beheer voor de gemeente Amsterdam.

Argumentatie

De keuze voor optie 4 sluit aan bij de wens van zowel het stadsdeel als Groengebied Amstelland om vrijwilligers te betrekken bij beheer van het gebied: zelfbeheer. Optie 4 biedt de meeste continuïteit voor dit beheer.

Vervolg

- Samen met gemeente Amsterdam wordt gewerkt aan zo gunstig mogelijke omstandigheden voor De Ruige Hof om de maatschappelijke rol uit te kunnen voeren.
- Het erfpachtcontract eindigt en er wordt een huurovereenkomst gesloten.
- Samen met de vereniging wordt onderzocht of zij een deel van het beheer van het groengebied kan overnemen. Dit naast het beheer dat zij voor de gemeente Amsterdam blijven doen.

Akkoord programmamanager	Kees Rood
In overleg met directeur RNH	Jos Gilliam