

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 131-19
Onderwerp	: Verkoop voormalige brandweerkazerne Broek in Waterland
Portefeuillehouder	: drs. A.A. van Nieuwkerk
Contactpersoon	: A. Mobron
Datum	: 12 maart 2019

Kennisnemen van

het besluit van het college om de verkoopprocedure op te starten van de voormalige brandweerkazerne bij openbare inschrijving.

Inleiding

In februari 2017 is de nieuwe brandweerkazerne van Broek in Waterland aan de Eilandweg in gebruik genomen. Sindsdien staat de voormalige kazerne aan de Hellingweg leeg, met uitzondering van de sociale huurwoning op de verdieping.

Inmiddels hebben zich meerdere belangstellenden gemeld met het verzoek om het pand aan te mogen kopen voor woondoeleinden. Wij hebben het pand laten taxeren op basis van een woonfunctie met maximaal 6 wooneenheden. Het is de bedoeling om het pand bij inschrijving te verkopen.

Overwegingen

Hieronder volgen kort de overwegingen voor ons besluit.

1. Hiermee kan op korte termijn een woonfunctie worden gegeven aan het pand.

Bij verkoop kan op korte termijn een definitieve woonfunctie aan het pand worden gegeven. Bijkomend voordeel daarvan is dat dit met de zogenaamde kruimelgevallenregeling kan worden vergund, dus een korte procedure.

2. Gezien de waardebepaling kan een vrij hoge opbrengst worden gegenereerd.

Het pand genereert direct een flinke opbrengst. Gelet op de opzet (renovatie, reguliere WABO-vergunning), hebben wij verder niet of nauwelijks kosten.

3 Veiligheidsrisico's als gevolg van de leegstaande kazerne worden hiermee voorkomen.

Het pand staat na het vertrek van de brandweer grotendeels leeg, met uitzondering van de huurwoning op de verdieping. Er vindt momenteel alleen instandhoudingsonderhoud plaats. De leegstand brengt veiligheidsrisico's met zich mee, zoals de kans op brand en vandalisme. Verkoop en renovatie van het pand lossen deze problemen op.

4. Het perceel is niet goed geschikt voor een andere woningbouwontwikkeling.

In het verleden is door architecten en stedenbouwkundigen bekeken of op het perceel mogelijk een wat grotere woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Dit is lastig omdat het perceel vrij smal is. Een corporatie heeft interesse in het perceel alleen als er een woningtype zoals de Heijmans One (zie deze [link](#)) kan worden gerealiseerd (ca. 6 eenheden).

Financieel is dit voor ons onaantrekkelijk omdat de corporatie een lage kavelprijs biedt terwijl wij bovendien alle aanvullende kosten moeten dragen (sloop, bouw- en woonrijp maken, bestemmingsplanopstelling etc.). Daar moet dus veel geld bij. De (kleine) eenheden worden vervolgens tegen de maximale sociale huurprijs van € 711,- p/m verhuurd. Tenslotte betekent dit dat een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, wat veel meer tijd kost dan de kruimelgevallenprocedure.

Gezien de financiële situatie van de gemeente en het grote verschil in opbrengst tussen sociale woningbouw en aanbieden op de markt, kiezen we in dit specifieke geval dus niet voor sociale woningbouw (met uitzondering van behoud van de bestaande sociale huurwoning).

5. Combinatie met de ontwikkeling van de Kebo-locatie lukt niet omdat de eigenaar/ontwikkelaar daar, weinig voortvarend te werk gaat.

Eerder is getracht de ontwikkeling van deze locatie te combineren met die van de Kebo-locatie. Stedenbouwkundig en architectonisch kan dat interessant zijn omdat beide locaties een soort poort vormen naar Broek in Waterland-Zuid. De ontwikkeling van de Kebo-locatie verloopt van de zijde van de eigenaar/ontwikkelaar echter dermate stroperig dat wij van deze koppeling afzien.

6. Aangezien het gaat om functiewijziging van het bestaande pand, kan een lichte planologische procedure worden gevolgd.

Dit kan met de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Het gaat hier immers om een gebruikswijziging van Bedrijven naar Wonen binnen het bestaande casco en dat is mogelijk volgens die regeling. Ons college is bevoegd om op die basis vergunning te verlenen.

7. Het perceel ligt niet binnen de milieuzone van bedrijven in de nabijheid.

T.b.v. de ontwikkeling van deze en de Kebo-locatie is eerder gericht onderzoek verricht naar de milieuzones van omliggende bedrijven (vooral geluid). De milieuzones staan woningen op deze locatie niet in de weg.

8. Als er wordt ingeschreven onder de getaxeerde waarde, hoeven we niet tot verkoop over te gaan.

Mocht de inschrijving niet minimaal de getaxeerde waarde opleveren, dan hoeven we het pand uiteraard niet te gunnen. Sterker nog, uw gemeenteraad zal uiteindelijk 2 taxaties eisen waaruit blijkt dat de verkoop minimaal tegen een marktconforme prijs plaats vindt.

9. De bestaande sociale huurwoning moet in stand worden gehouden, gelet op het opgebouwde huurrecht.

In het pand is een sociale huurwoning aanwezig. De bewoners hebben huurrecht en dit moet ook bij overdracht worden gerespecteerd. Dit wordt in de verkoopvoorwaarden meegenomen.

10. Het pand wordt in de huidige staat verkocht waarbij de gemeente een inspanningsverplichting heeft om planologische medewerking te verlenen aan de functiewijziging naar Wonen.

Dit spreekt voor zich, de waarde is bepaald op basis van functiewijziging naar max. 6 wooneenheden. Hiervoor wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen in de koopakte.

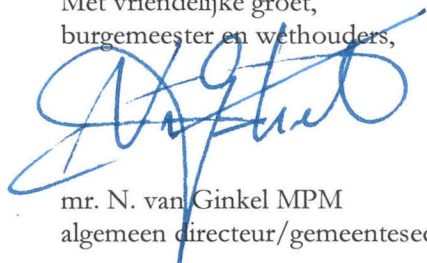
11. Een plaatselijk bekende makelaar wordt ingeschakeld om het verkooptraject en de inschrijvingsprocedure te organiseren.

Wij schakelen een makelaar in die het pand, de omgeving en de lokale markt goed kent. In overleg met deze makelaar worden de verkoopvoorwaarden en de inschrijvingsprocedure verder vormgegeven.

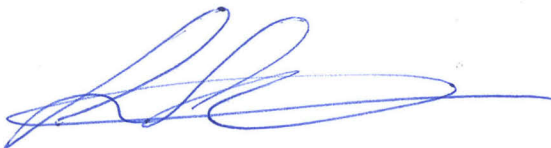
Financiële toelichting

Het pand wordt zo spoedig mogelijk in de verkoop gezet. Inschrijvingen op of boven de getaxeerde waarde kunnen worden gegund. Op grond van artikel 6 onder b van de Financiële verordening, neemt ons college van B & W een definitief besluit nadat uw raad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen te uiten met betrekking tot het vervreemden van gemeentelijk onroerend zaken met een waarde van meer dan € 25.000,-. Daarvoor komen wij te zijner tijd terug bij uw gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
algemeen directeur/gemeentesecretaris



L.M.B.C. Kroon
burgemeester