

Raadsvoorstel

Onderwerp

verkoop pand Beek & Hoff, Molendijk 34 Loenen aan de Vecht

Begrotingswijziging

Nee

Portefeuillehouder

J.W.E. Klomps

Organisatie onderdeel

E-mail opsteller

Hugo.Steutel@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254823

Registratie nummer

Z/19/153124-VB/19/94546

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. In te stemmen met het addendum in aanvulling op de verkoopovereenkomst uit 2014;
2. De overeengekomen vergoedingen van € 170.000 minder te storten in de kapitaaldeckingsreserve "huisvesting ambtelijke en bestuurlijke organisatie"
3. De niet gedekte kapitaallasten van € 2.804 vanaf het jaar 2020 op te vangen binnen programma 3 Fysiek Domein;
4. De kosten samenhangend met de aanleg van de gemetselde erfafscheiding van € 19.500 in 2019 op te vangen binnen programma 3 Fysiek Domein;
5. Het investeringsbedrag voor de ontsluiting van parkeerplaatsen van € 35.000 beschikbaar te stellen in 2019. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten van € 1.621 vanaf het jaar 2020 te dekken binnen Programma 3 Fysiek Domein;
6. De eventuele meeropbrengsten van de nog te verkopen parkeerplaatsen aan de Dorpsstraatbewoners in te zetten binnen programma 3 Fysiek Domein ter dekking van de genoemde bedragen zoals opgenomen onder de besluitpunten 3 tot en met 5.
7. Het eventuele overige resultaat van de meeropbrengsten te verdelen volgens het collegewerkprogramma naar de algemene reserve, het investeringsfonds en een (direct dan wel indirect) terug te vloeien deel naar de inwoners.

Samenvatting

In 2014 is overeenstemming bereikt over de verkoop van het voormalige gemeentehuis Beek & Hoff, Molendijk 34 in Loenen aan de Vecht. Het college en de kopers hebben in 2014 hierover een koopovereenkomst gesloten. In de koopovereenkomst is als voorwaarde bij de levering van de gronden opgenomen dat eerst de voor de herontwikkeling van het voorgenomen plan benodigde planologische procedures doorlopen moeten worden. Inmiddels zijn deze benodigde procedures doorlopen en kan conform de gemaakte afspraken de levering van het verkochte plaatsvinden. De omgevingsvergunning voor de verbouw van het hoofdhuis, waarbij het Rijksmonument van maatschappelijk doeleinden naar twee zelfstandige wooneenheden wordt getransformeerd, is in 2016 verleend. Vorig jaar is het bestemmingsplan, waarmee de bouw van één extra woning planologisch mogelijk wordt gemaakt, vastgesteld en onherroepelijk geworden. De afgelopen maanden is tussen de kopers en het college een verschil van mening ontstaan over het onderhoud aan Beek & Hoff in de afgelopen 4 jaar. Ter beslechting van de discussie tussen

partijen over de huidige staat van onderhoud van het verkochte is het college overeengekomen dat de gemeente aan de kopers tezamen een totaalbedrag van € 170.000,- vergoedt. Dit bedrag is het resultaat van onderhandelingen tussen partijen over het vermeende achterstallig onderhoud. De aanvullende afspraken zijn verwoord in bijgaand addendum, welke onderdeel zal gaan uitmaken van de eerder overeengekomen koopovereenkomst.

Naast deze vergoeding zijn in het addendum afspraken vastgelegd die samenhangen met de buiten de verkoop gehouden openbare parkeerstrook, te weten de kosten voor de erfafscheiding (gemetselde muur in de stijl van de overige bestaande muren van de buitenplaats) tussen dit perceel en dat van de kopers. Als tegemoetkoming in de kosten voor deze gemetselde erfafscheiding is het college overeengekomen dat de gemeente 50% van de kosten met een maximum van € 19.500,- aan de kopers betaalt.

Om de openbare parkeerstrook voor het autoverkeer vanaf de Molendijk en voor de voetgangers vanaf de Dorpsstraat te kunnen ontsluiten dienen aan beide zijden toegangen te worden aangelegd. De hiermee samenhangende kosten zijn geprognosticeerd op € 35.000,-.

Bijlagen

1. Addendum koopovereenkomst Beek & Hoff (stuk is niet openbaar en alleen voor raadsleden digitaal in te zien).

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Met dit voorstel ontvangt de gemeente het overeengekomen aankoopbedrag wat bijdraagt aan een financieel gezonde gemeente. Met de verkoop van Beek & Hoff zal het realiseren van een drietal woningen in gang worden gezet, en de vermindering van het gemeentelijk vastgoed worden vormgegeven. De woningvoorraad in onze gemeente wordt uitgebreid.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Dit voorstel valt binnen het vastgestelde gemeentelijk beleid "afstoten vastgoed".

Argumenten

Met de overeengekomen vergoeding is tussen partijen overeenstemming bereikt over het verschil van mening over het vermeende gebrek aan onderhoud van het pand. Met deze overeenstemming is voorkomen dat de levering van de gronden nog langer in de tijd vooruit schuift. Mocht het tot een juridisch geschil komen en eventueel een gang naar de rechtbank en/of Raad van State dan zijn hiermee naast het tijdsaspect hoge kosten aan juridisch advies en ondersteuning gemoeid. Dat wordt met deze overeenstemming voorkomen.

Kanttekeningen

De ontsluiting van de openbare parkeerstrook brengt een aantal risico's en randvoorwaarden met zich mee. De buitenplaats Beek & Hoff is een rijksmonument en deze bevindt zich in beschermd dorps- en stadsgezicht. Aan de zijde van de Molendijk dient een primaire watergang te worden overkluisd en mogelijk dienen (monumentale) bomen te worden verwijderd. Voor de beoogde aanpassingen aan de bestaande muur en het realiseren van de nieuwe ontsluitingen zijn vergunningen vereist. Hierover dienen onder meer monumentencommissie, welstand en waterschap adviezen uit te brengen. De besluiten staan vervolgens open voor bezwaar en beroep. In het addendum is vastgelegd dat de huidige inrit aan de Molendijk gebruikt kan worden als ontsluiting van de parkeerstrook tot 1 januari 2020. In geval van bezwaar en beroep is het niet uit te sluiten dat deze termijn niet toereikend is.

Communicatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het college op 8 november 2017 voor de inwoners en met name de direct omwonenden een informatieavond georganiseerd.

Uw raad is in een tweetal RIB berichten in 2015 en 2017 over de verkoop van Beek & Hoff en de voortgang van het verkoopproces geïnformeerd.

Financiën, risico's en indicatoren

Zoals in de koopovereenkomst vastgelegd ontvangen wij bij de levering van de gronden het bedrag van € 3.150.000. Van dit bedrag wordt de overeengekomen tegemoetkoming van € 170.000 in mindering gebracht en daarmee ontvangen wij € 2.980.000.

Dekking kosten verbouw gemeentekantoor

Volgens het raadsbesluit van 28 oktober 2014 zijn de verkoopopbrengsten van Beek & Hoff onderdeel van de dekking voor de verbouwing van het gemeentekantoor in Maarssen. Door de tegemoetkoming in onderhoudskosten zal in afwijking van dat raadsbesluit € 170.000 minder worden gestort in de dekkingsreserve.

Effecten minder opbrengsten Beek en Hoff

De lagere storting heeft tot gevolg dat jaarlijks € 2.804 aan kapitaallasten niet worden gedekt. Voorgesteld wordt om deze € 2.804 op te vangen binnen programma 3 Fysiek Domein. De uitwerking hiervan wordt meegenomen bij het opstellen van de programmabegroting 2020 en verder.

Kosten voor gemetselde erfafscheiding en ontsluiting van de openbare parkeerstrook

De kosten voor de gemetselde erfafscheiding van € 19.500 worden in 2019 opgevangen binnen programma 3 Fysiek Domein. Voor de nieuw te realiseren ontsluiting van de openbare parkeerstrook wordt voorgesteld om in 2019 een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 35.000. De hieruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 1.621 worden ook opgevangen binnen Programma 3 Fysiek Domein en verwerkt in de programmabegroting 2020 en verder.

Zoals bij de overige aspecten is beschreven, worden de parkeerplaatsen te koop aangeboden aan direct omwonenden. Deze opbrengsten zijn al in het raadsbesluit uit 2014 bestemd als storting in de kapitaaldeckingsreserve "huisvesting ambtelijke en bestuurlijke organisatie". Eventuele meeropbrengsten worden binnen programma 3 Fysiek Domein ingezet ter dekking van de hierboven genoemde bedragen. Wanneer er na de dekking van bovengenoemde bedragen nog een bedrag resteert, zal deze volgens de verdeling uit het collegewerkprogramma worden verdeeld naar de algemene reserve, het investeringsfonds en een (direct dan wel indirect) terug te vloeien deel naar de inwoners.

12 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

verkoop pand Beek & Hoff, Molendijk 34 Loenen aan de Vecht

Begrotingswijziging

Datum raadsvergadering

3 april 2019

Registratie nummer

Z/19/153124-VB/19/94546

Commissie

19 maart 2019

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019;
- de bespreking in de commissie Bestuur en Financiën van 19 maart 2019;

Besluit

1. In te stemmen met het addendum in aanvulling op de verkoopovereenkomst uit 2014;
2. De overeengekomen vergoedingen van € 170.000 minder te storten in de kapitaaldeckingsreserve "huisvesting ambtelijke en bestuurlijke organisatie"
3. De niet gedekte kapitaallasten van € 2.804 vanaf het jaar 2020 op te vangen binnen programma 3 Fysiek Domein;
4. De kosten samenhangend met de aanleg van de gemetselde erfafscheiding van € 19.500 in 2019 op te vangen binnen programma 3 Fysiek Domein;
5. Het investeringsbedrag voor de ontsluiting van parkeerplaatsen van € 35.000 beschikbaar te stellen in 2019. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten van € 1.621 vanaf het jaar 2020 te dekken binnen Programma 3 Fysiek Domein;
8. De eventuele meeropbrengsten van de nog te verkopen parkeerplaatsen aan de Dorpsstraatbewoners in te zetten binnen programma 3 Fysiek Domein ter dekking van de genoemde bedragen zoals opgenomen onder de besluitpunten 3 tot en met 5.
9. Het eventuele overige resultaat van de meeropbrengsten te verdelen volgens het collegewerkprogramma naar de algemene reserve, het investeringsfonds en een (direct dan wel indirect) terug te vloeien deel naar de inwoners.

3 april 2019

Griffier

Voorzitter

Origineel besluit is ondertekend