

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	22 december 2016
Commissievergadering d.d.	:	15 december 2016
Commissie	:	Commissie Bestuur en Middelen
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	05. Beheer eigendommen
Registratienummer	:	2016041523
Productiedatum	:	14 november 2016

Onderwerp

Verkoop Zandvoorterweg 71 en 71 te Aerdenhout (praktijkruimten huisartsen en tandartsen)

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2016,

besluit:

geen zienswijzen of bedenkingen in te dienen over het voornemen van het college het pand Zandvoorterweg 71 en 71a te Aerdenhout met ondergrond, onder voorwaarden te verkopen aan de huurder van de begane grond.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

Over het voornemen van het college het pand Zandvoorterweg 71 en 71a te Aerdenhout met ondergrond, onder voorwaarden te verkopen aan de huurder van de begane grond, geen zienswijzen of bedenkingen in te dienen;

Aanleiding en beoogd effect

In het pand Zandvoorterweg 71 en 71a te Aerdenhout is op de begane grond een tandartsenpraktijk gevestigd en op de eerste verdieping een huisartsenpraktijk.

Het gehele pand is eigendom van de gemeente Bloemendaal en wordt aan de gebruikers verhuurd.

In 2015 is er, vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de huidige tandarts, met een nieuwe tandarts voor de begane grond een huurovereenkomst afgesloten. Deze tandarts wil graag de praktijkruimten ingrijpend verbouwen. Daarbij wordt ook de voormalige brandweergarage betrokken. De verbouwing en interne uitbreiding naar een moderne tandartspraktijk zal ca. € 300.000,00 kosten. De huurder wil daarom het gehele pand in eigendom verwerven.

Doel is daarom het gehele pand te verkopen aan de huidige huurder van de begane grond, waarbij zekerheden ingebouwd worden voor het continueren van de huur en het gebruik van de eerste verdieping ten behoeve van de huisartsenpraktijk.

Met de huurder is een koopprijs overeengekomen. Deze prijs is gebaseerd op een taxatierapport en het aanwezige achterstallig onderhoud. Het taxatierapport ligt voor u vertrouwelijk ter inzage bij ons college. Wij behandelen dit vertrouwelijk in verband met de onderhandelingspositie van de gemeente.

Politieke keuzeruimte

De gemeenteraad moet op grond van artikel 160 lid 1 sub e en 169 lid 4 van de gemeentewet door het college worden verzocht wensen en bedenkingen uit te brengen bij de verkoop van onroerend goed als de raad daarom vraagt of als de verkoop ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente.

In het pand was voorheen een post van de vrijwillige brandweer gehuisvest. Later is op het pand van gemeentewege een huisartsenpost gerealiseerd.

Naar de toekomst toe zal het pand door haar veroudering steeds meer aan onderhoud en instandhouding gaan kosten. Het is voor de gemeente geen noodzaak om panden voor zorgvoorzieningen in bezit te hebben. Met de verkoop wordt de nieuwe eigenaar in staat gesteld de begane grond te moderniseren, waarmee de functie voor de toekomst wordt veilig gesteld.

Indien niet tot verkoop wordt overgegaan staat de gemeente voor aanvullende investeringen in het kader van het onderhoud en vindt de modernisering ten behoeve van het behoud van de functie wellicht niet plaats.

Gedachtegang

Het pand kent kwalitatieve gebreken, met name op de begane grond. De houten planken aan de gevel zijn op zich goed, maar trekken krom en laten daardoor los. Deze dienen door een andere houtsoort vervangen te worden. Een deel van het dak (laagbouwdeel) moet aangepast worden voor een betere afwatering en om meer lekkages te voorkomen. De elektra op de begane grond is gedateerd en dient deels vervangen te worden. De kozijnen van de begane grond zijn deels verrot en dienen te worden vervangen. Binnen de komende twee jaar dienen de cv-ketels te worden vervangen.

De bouwkundig medewerkers van de gemeente schatten de kosten op € 40.000,00. Dit bedrag is aangehouden om tot de koopprijs te komen.

Overwegingen van het college

Het is het college veel aan gelegen in iedere kern van de gemeente Bloemendaal een huisartsenpraktijk te hebben en te behouden. Uitgangspunt bij de verkoop van het pand Zandvoorterweg 71 en 71a is dat de daar aanwezige huisartsenpraktijk in het pand als huurder blijft.

Via een kettingbeding in de koopovereenkomst wordt naar de toekomst toe vastgelegd dat nieuwe huisartsen in het pand praktijkruimte kunnen blijven huren.

Naar de toekomst toe zal het pand door haar veroudering steeds meer aan onderhoud en instandhouding gaan kosten. Het voortzetten van een tandartsenpraktijk op de begane grond vergt een ingrijpende modernisering. Het is voor de gemeente geen noodzaak om panden voor zorgvoorzieningen in bezit te hebben.

Middelen

Door de verkoop vervallen de huuropbrengsten. Deze zijn in 2017 begroot op € 63.683. Tevens vervallen

kapitaallasten, belastingen en rechten, verzekeringspremie en de storting in het meerjaren onderhoudsplan. Dit is een totaal aan lasten van € 44.203. Daarnaast wordt een extra investering van naderend extra groot onderhoud van €40.000,- voorkomen.
Dit betekent per saldo een structureel nadeel voor de exploitatie van € 63.683 -/- € 44.203 = € 19.480.
Er ontstaat door de verkoop een boekwinst van afgerond € 170.000. Wij stellen voor deze boekwinst te laten toevallen aan de bestemmingsreserve "afbouw schulden". Door de aflossing daalt de rentelast.
De financiële consequenties zullen, na verkoop, in de voorjaarsnota 2017 worden verwerkt.

Participatie

Met alle huurders is gesproken over de verkoop en de mogelijkheden die dat biedt.

Communicatie

De huurders worden mondeling en schriftelijk geïnformeerd.

Samenwerking (Heemstede)

Het voornemen Zandvoortterweg 71 en 71a te Aerdenhout te verkopen leent zich niet voor samenwerking met anderen dan de adspirant kopers en de huidige huurders.

Vervolgproces/evaluatie

Na besluitvorming conform dit voorstel zal met de huurder van de tandartspraktijk een koopovereenkomst worden gesloten.

Bijlagen

Geen.

Achterliggende documenten

Geen.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie