



VERGADERING GEMEENTERAAD 2016

VOORSTEL

Registratienummer: 1289297
Bijlage(n) 2
Onderwerp Herontwikkeling gemeentehuis Beemster

Middenbeemster, 3 mei 2016

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Door de ambtelijke samenwerking met de gemeente Purmerend per 1 januari 2014 wordt een groot deel van het gemeentehuis van Beemster niet meer gebruikt. Pogingen om delen van het gemeentehuis te verhuren om zo inkomsten van ca. € 80.000 te genereren heeft in de afgelopen jaren niet tot resultaten geleid. Deze probleemstelling is informeel in discussie met uw gemeenteraad gebracht, die via een uit de raad samengestelde werkgroep kaders en scenario's heeft aangegeven met het verzoek een en ander nader uit te werken. Deze werkgroep bestond uit de burgemeester, de griffier, de gemeentesecretaris en raadsleden van elke fractie.

Naar de scenario's is nader onderzoek gedaan en zijn uitwerkingen gemaakt. Aan de hand daarvan is in de werkgroep een selectie gemaakt met de opdracht hiervoor een plan van aanpak op te stellen.

Dit plan van aanpak heeft als uitgangspunt verkoop van het gemeentehuis, waarbij de huidige bestuursvleugel (oostvleugel) met eventueel aanvullende ruimten terug gehuurd wordt voor een periode van minimaal 10 jaar met een eventuele optie voor verlenging van deze huurtermijn. De kantoorvleugel kan bestemd en aangepast worden voor kantoren, woningen of een zorgfunctie, waarbij de gemeente Beemster zich bereid verklaart medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging van dit pand binnen het beschermde dorpsgezicht.

Plan van aanpak

Bij de totstandkoming van de nota "Plan van Aanpak herontwikkeling gemeentehuis Middenbeemster" is gekeken of het team vastgoed van de afdeling ruimtelijke Ordening voldoende capaciteit heeft om in de volgende stap van deze herontwikkeling een belegger/ontwikkelaar te selecteren of dat er een externe partij gezocht moet worden die dit proces begeleidt. Na een gesprek met een vastgoed adviseur die verschillende herontwikkelingsprocessen binnen de gemeente Purmerend heeft begeleid, en die heeft gewezen op de kennis van de verschillende mogelijke aanbieders en tevens de ervaring van de afdeling vastgoed om dit proces tot een goed einde te kunnen brengen, werd voorgesteld om de afdeling vastgoed bij dit selectieproces te betrekken.

Met betrekking tot het aanbesteden van de vraag voor een externe partij als procesbegeleider voor de herontwikkeling van het gemeentehuis, wordt op basis van de aanwezige kennis en capaciteit derhalve afgezien van het aantrekken van een externe procesbegeleider en wordt het team vastgoed bij dit selectieproces betrokken.

Ook is er binnen de werkgroep gesproken over selectie via een landelijke oproep met een prijsvraagcomponent. Gebleken is echter dat er voldoende marktpartijen binnen het vastgoedregister zijn die ook landelijk c.q. regionaal opereren. Daarom wordt voorgesteld deze bekende partijen te vragen om een visie op de invulling van de te ontwikkelen locatie en een beschrijving van de meerwaarde van de voorgestelde (her)ontwikkeling. Ook zal er i.v.m. de noodzakelijke transparantie in dit proces een melding via Tendersnet (landelijke aanbestedingssite) plaatsvinden. Dit biedt voldoende mogelijkheden om in de selectieprocedure die partij te kiezen die op het grootste draagvlak kan rekenen bij de herontwikkeling.

In de afgelopen periode heeft de projectmanager in het kader van het vooronderzoek met verschillende marktpartijen over de herontwikkeling van de locatie Rijn Middelburgstraat 1 gesproken, waarbij dezen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de herontwikkeling van dit gemeentehuis. Een aantal van deze marktpartijen zijn belegger en/of ontwikkelaar en een aantal zijn intermediairs (geen ontwikkelaars).

Daarnaast is gekeken naar mogelijke marktpartijen die binnen het register van het team vastgoed Purmerend t.b.v. de selectie geschikt en gerangschikt zouden kunnen worden. Derhalve wordt voorgesteld de selectieprocedure te starten met het aanschrijven van deze marktpartijen en niet te kiezen voor een selectie via een brede landelijke / regionale oproep met prijsvraagcomponent.

De volgende stap in het proces is het bepalen van de wijze waarop de selectie van een belegger/ontwikkelaar uit het register van de afdeling vastgoed kan plaatsvinden.

Dit zijn ondernemers uit de zogenaamde categorie 1. Ondernemers in deze categorie zijn risicodragende ontwikkelaars. Ze zijn in staat om de locatie zelfstandig te herontwikkelen inclusief.:

1. het opstellen van het bestemmingsplan;
2. het bereiken van overeenstemming met de eindgebruikers (kopers en/of huurders);
3. het overnemen van de opstal en omliggende gronden in de huidige staat.

Ondernemers in deze categorie kunnen gevraagd worden om het gemeentehuis te herontwikkelen met een programma bestaande uit kantoren, dan wel woningbouw, dan wel een zorgfunctie. Ze hebben aantoonbare ervaring met grootschalige projecten waarbij gemengd gebruik en tegengestelde belangen een rol spelen.

Om tot besluitvorming te komen over de mogelijke verkoop van het huidige gemeentehuis met het terug huren van de oostvleugel zijn nog een aantal stappen te zetten. In dit voorstel worden deze stappen kort beschreven.

Er wordt een voorbereidingskrediet gevraagd. Daarmee kan het stappenplan worden uitgevoerd en wordt een onderbouwd inzicht verkregen in de haalbaarheid en financiële gevolgen.

De uitvoering van het plan van aanpak is een opdracht aan het college van burgemeester en wethouders. De door de raad samengestelde werkgroep wordt alleen bij dit verdere voorbereidingsproces betrokken in het geval zich hierbij dilemma's voordoen.

Stappenplan herontwikkeling gemeentehuis Middenbeemster

1. Vaststellen plan van aanpak en een daarbij behorende voorbereidingskrediet.
2. Inschakeling makelaar voor het gemeentehuis, Rijn Middelburgstraat 1.
3. Een uitnodigingsbrief sturen naar marktpartijen in categorie 1.
4. De inzendingen beoordelen m.b.v. de selectiecriteria.

5. De beoogde ontwikkelaar selecteren, die in de selectie het meest voldoet aan de gestelde criteria.
6. Onderzoeken mogelijk noodzakelijke verkeers- en/of parkeeroplossingen.
7. Anterieure overeenkomst/ voorlopig koopcontract afsluiten.
8. Opstellen financiële vergelijking kapitaalslasten en overige (structurele) exploitatielasten in de huidige en nieuwe situatie.
9. College van Burgemeester en wethouders en gemeenteraad informeren naar aanleiding van het resultaat.

Toelichting:

1. Vaststellen plan van aanpak en een daarbij behorende voorbereidingsbegroting

Om een inschatting te kunnen maken over de investeringskosten voor de interne verbouwing t.b.v. huisvesting van bestuur en ambtelijke organisatie, is het noodzakelijk deze nader uit te werken in een voorlopig ontwerp (VO). Dit is noodzakelijk om in de af te sluiten overeenkomst een beeld te hebben van de daarmee samenhangende kosten in relatie tot de huurprijs indien de verbouwwerkzaamheden door de geselecteerde ontwikkelaar worden uitgevoerd. Om tot een VO te komen wordt een uitgebreide inventarisatie gedaan van de eisen die de verschillende gebruikers willen stellen. De kosten die met deze werkzaamheden zijn gemoeid, moeten gezien worden als voorbereiding op een definitieve besluitvorming en maken dan ook deel uit van het voorbereidingskrediet.

Er worden daarnaast ook (incidentele) voorbereidingskosten gemaakt, te denken valt daarbij aan de begeleiding van het team vastgoed bij de selectieprocedure en de kosten voor een projectmanager, juridische zaken etc.

2. Inschakeling makelaar voor Rijn Middelburgstraat 1

Pand Rijn Middelburgstraat 1 is in 2014 getaxeerd door een erkende bedrijfsmakelaar. Deze taxatie was gericht op het verkrijgen van kennis over de marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde en om enig inzicht te verkrijgen over de mogelijke huurwaarde van het pand of delen ervan. Uit die taxatie is gebleken dat de marktwaarde en de huidige boekwaarde in elkaars verlengde liggen. In de besluitvorming tot (eventuele) verkoop is het van belang een reëel inzicht te verkrijgen in de verkoopbaarheid van het pand in huidige staat. Door het uitgangspunt te kiezen dat zowel kantoren, woningen en/of zorg gerelateerde bestemmingen mogelijk zijn/kunnen worden op deze locatie, wordt de verkoopbaarheid vergroot.

3. Een uitnodigingsbrief sturen naar marktpartijen in categorie 1.

Zie het plan van aanpak.

4. De inzendingen beoordelen m.b.v. de selectiecriteria.

Zie het plan van aanpak.

5. De beoogde ontwikkelaar selecteren, die in de selectie het meest voldoet aan de gestelde criteria.

Zie het plan van aanpak.

6. Onderzoeken mogelijk noodzakelijke verkeers- en/of parkeeroplossingen.

Mogelijk dat het handhaven van bestuur en staf en de loket Burgerzaken naast het herbestemmen met nieuwe functies van de linker kantoovleugel zal leiden tot een grotere parkeerbehoefte dan nu beschikbaar op eigen terrein en in de omgeving. In de tuin van het pand is ruimte voor de aanleg van extra parkeergelegenheid.

Daarvoor zullen in het vervolgtraject wel extra middelen moeten worden geraamd, of moeten worden doorberekend aan de ontwikkelaar.

7. Anterieure overeenkomst/ voorlopig koopcontract afsluiten

In de af te sluiten anterieure overeenkomst /voorlopig koopcontract met de geselecteerde ontwikkelaar zullen ontbindende voorwaarden moeten worden opgenomen indien blijkt dat in de nadere uitwerking van de financiële paragraaf de financiële lasten mogelijk hoger uitvallen dan de maatschappelijke baten, waarbij bijvoorbeeld de te verwachten kapitaal- en exploitatielasten meer op de gemeentebegroting komen te drukken dan nu het geval is.

8. Opstellen financiële vergelijking kapitaalslasten en overige exploitatielasten in de huidige en nieuwe situatie

Voor dit voorstel dient een verkenning gedaan te worden van de kapitaallasten in de huidige en mogelijk toekomstige situatie. Om tot een definitief besluit te kunnen komen, moet een investeringsbegroting gemaakt worden voor de verbouwing en inrichting van de oostvleugel van het gemeentehuis als onderliggend stuk bij de huuronderhandelingen, waarbij het uitgangspunt is dat de noodzakelijke verbouw door de geselecteerde ontwikkelaar uitgevoerd wordt. Daarnaast moet de huurprijs bekend zijn. Op basis daarvan moet inzicht worden gekregen in de daaruit voortvloeiende lasten. Op basis van het totaal aan kosten zal een begroting gemaakt worden van de te verwachten exploitatielasten. Deze kosten moeten op een inzichtelijke manier vergeleken worden met de huidige kosten van het pand Rijn Middelburgstraat 1.

Meetbare doelstelling

Het hierboven beschreven stappenplan moet uitmonden in een goed gefundeerd voorstel aan college van burgemeester en wethouders en gemeenteraad om al dan niet over te gaan tot verkoop van het gemeentehuis met het terug huren van de oost-/bestuursvleugel als gemeentehuis. Uiteindelijke doel is naast een nieuwe functie voor de west-/kantoorvleugel van het gemeentehuis te komen tot binnen de begroting passende huisvestingslasten voor de gemeente Beemster.

Financiële consequenties

Voor het stappenplan zoals hierboven beschreven is een voorbereidingskrediet noodzakelijk van ca. € 58.000. Daarin is begrepen de reeds gemaakte kosten voor de eerste verkenning, de opzet van een VO met een begroting van de noodzakelijke investeringen.

De onderliggende berekeningen hiervan liggen voor u in de raadsportefeuille ter inzage. Het voorbereidingskrediet kan geactiveerd worden bij de huidige boekwaarde van het gemeentehuis.

Overige consequenties

-

Monitoring evaluatie

Uitkomsten van de voorbereiding moeten leiden tot een definitief voorstel en besluit over de herontwikkeling van het gemeentehuis met alle zaken die daarmee samenhangen. Streven is erop gericht dit voorstel in december 2016 aan uw gemeenteraad voor te leggen.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het Plan van Aanpak herontwikkeling gemeentehuis d.d. 22 april 2016 en de daaruit in principe voortvloeiende verkoop van het huidige pand aan de Rijn Middelburgstraat 1 te Middenbeemster, onder voorwaarde van het terug huren van de oostvleugel voor bestuur en ambtelijke organisatie.
2. Opdracht geven aan het college van burgemeester en wethouders om dit plan van aanpak uit voeren.
3. Voor de uitvoering van dit plan van aanpak een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 58.000 en deze te activeren bij de huidige boekwaarde van het gemeentehuis.

Communicatie/Participatie

Aan dit voorstel is vooraf aandacht gegeven in de media via een interview van de portefeuillehouder aan het Dagblad Waterland en De Binnendijks.

Daarnaast is aan de publicatie van dit voorstel separaat aandacht gegeven op de website, in de digitale nieuwsbrief en op de gemeentepagina van De Binnendijks.

Deze aandacht zal er op deze wijze ook zijn bij de uitwerking van de toekomstige (gedeeltelijke) herbestemming van het gemeentehuis. Daarnaast wordt gedacht aan informatiebijeenkomsten voor met name omwonenden en het betrekken van de dorpsraad.