

INGEKOMEN 2 1 JUNI 2018

Ruimtelijk Domein
Team Vastgoed
Cc: Suzan Erenstein
Vincent Pirovano

Gemeenteraad Beemster
 Rijn Middelburgstraat 1
 1462 ZG MIDDENBEEMSTER

*uw brief van**uw kenmerk**ons kenmerk**datum*

1440032

12 juni 2018

*onderwerp***Onderhoud gebouw De Bonte Klaver**

Geachte raadsleden,

Door middel van deze brief brengen wij u op de hoogte van de laatste stand van zaken met betrekking tot het leegstaande gebouw De Bonte Klaver. Daarbij refereren wij aan de brief d.d. 29 januari 2018 welke in dit kader aan de raad is verzonden. Hierin zijn de mogelijkheden omschreven van verkoop aan de dorpsraad Noordbeemster. Het college heeft moeten concluderen dat het niet haalbaar bleek om het pand te verkopen aan de dorpsraad.

Procesverloop

Het pand staat inmiddels enkele jaren leeg. Nu verkoop aan de dorpsraad geen optie blijkt rijst de vraag: wat zijn de overgebleven mogelijkheden voor het gebouw? In overleg met de provincie wordt intussen gewerkt aan het verplaatsen van het tankstation. Dit zal namelijk de ontwikkelmogelijkheden voor de omgeving, inclusief het perceel van de Bonte Klaver vele malen vergroten ten opzichte van de huidige situatie. De verwachte tijdsspanne is ca. 3 – 5 jaar. Wachten met afstoten van het pand zal een beduidend hogere opbrengst genereren en de mogelijkheden zijn beduidend beter. Het college is dan ook van mening dat afstoten van de Bonte Klaver op dit moment niet de voorkeur verdient. In dit licht blijven de volgende opties over:

1. Een nieuwe structurele huurder zoeken.
2. Het pand tot aan de ontwikkeling van het gebied aanhouden in de huidige staat, waarbij de huidige incidentele gebruikers hun gebruik kunnen voortzetten.

Er zijn sinds de leegstand enkele kleine partijen die het gebouw op uurbasis huren zoals de gymclub, Beemster accordeonvereniging (wekelijks behalve de schoolvakanties) en incidenteel de Buurtvereniging Noordbeemster (enkele activiteiten), de Dorpsraad, de Floraliavereniging Noordbeemster (alleen met betrekking tot de jaarvergadering). Allen huren op basis van een uurprijs van € 15,66 per uur.

Het pand is bouwkundig in zeer slechte staat. Om optie 1 (structurele verhuur) te realiseren dient het pand aan minimale kwaliteitseisen te voldoen. Gezien de huidige staat betekent dit dat er serieuze investeringen benodigd zijn om het pand verhuur gereed te maken. Om de benodigde investering inzichtelijk te krijgen is begin 2018 een bouwkundig onderzoek

bijlage(n): Geen

behandeld door:
 S. Erenstein

telefoonnummer
 0299 - 452324

uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er een investering van € 120.000 benodigd is om het pand voor 5 jaar verhuurbaar te laten zijn.

Voor optie 2 is weinig benodigd. Het huidige incidentele gebruik kan worden voortgezet totdat er concrete plannen zijn voor ontwikkeling van het gebied, naar verwachting over een termijn van ca. 3 - 5 jaar. Er zijn enkel relatief kleine uitgaven te verwachten ten behoeve van het hoogst noodzakelijke onderhoud aan het gebouw.

Overwegingen

Bij het wel uitvoeren van het onderhoud uit het rapport ten behoeve van structurele verhuur zullen naar verwachting de kosten de baten ver overstijgen, indien er al een huurder wordt gevonden. Daarbij komt dat de genoemde investeringen geen garantie bieden op het vinden van een structurele huurder.

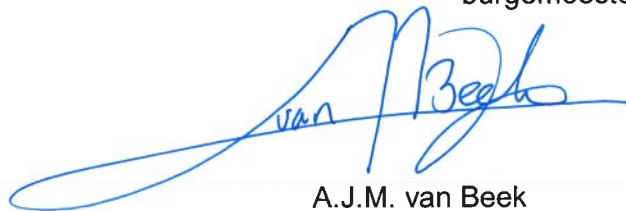
De huidige inkomsten van de gebruikers zonder huurovereenkomst zijn verwaarloosbaar (op basis van de wekelijkse gebruikers: ca. 47,- per week) en een nieuwe tijdelijke huurder vinden lijkt op deze locatie niet aannemelijk. Er is geen goede grond te vinden die de investering zou rechtvaardigen, zeker gezien de huidige financiële positie van de gemeente. Bij het niet-uitvoeren van het onderhoud zijn er weinig financiële risico's: de huidige gebruikers kunnen geen aanspraak maken op onderhoud. Indien grote gebreken ontstaan zal het huidige gebruik worden stopgezet.

Uitkomst

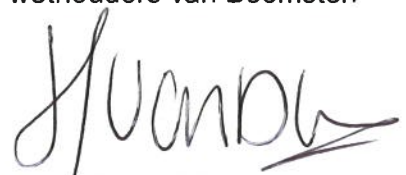
De Bonte Klaver en haar omgeving bieden de mogelijkheid tot een mooie ontwikkeling op termijn, welke aan de behoeften van de gemeenschap in Noordbeemster tegemoet kan komen. Dit betreft zowel de behoefte op het gebied van wonen, alsmede eventuele andere faciliteiten. Deze rekenschap heeft het college doen besluiten geen verkoop van het pand voor te staan. Concreet betekent dit dat er de komende jaren gebruik mag worden gemaakt van het gebouw door de huidige gebruikers, mits er geen onveilige situaties ontstaan en dat dit halfjaarlijks door middel van het uitvoeren van een technische veiligheidsinspectie gemonitord zal worden. Er zullen geen (grote) investeringen meer gepleegd worden in het pand, dus ook geen groot onderhoud.

Op het moment dat het tankstation verplaatst is kan het gebied benut worden voor een gebiedsontwikkeling. Het college zal de provincie een brief sturen met het verzoek de verplaatsing van het tankstation z.s.m. mogelijk te maken. De huurders en de dorpsraad worden geïnformeerd over de stand van zaken.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek
burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde
gemeentesecretaris