

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1416616

Onderwerp:

Aankoop pand "De Keuken" Lekstraat 38 Hoef en Haag

Vergaderdatum raad: 20 maart 2025

Geheim: Nee
Steller: Jacqueline van den Berg
Portefeuillehouder: Wethouder Van Maanen

Beslispunten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 530.000,-- inclusief kosten koper voor de aankoop van het pand aan de Lekstraat 38 te Hoef en Haag, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F 1211 A1;
2. De exploitatielasten van jaarlijks € 23.900,-- op te nemen in de gemeentebegroting via de 1^e bestuursrapportage.

Inleiding

Er bestaat een behoefte aan een locatie in de kern Hoef en Haag waar een invulling kan worden gegeven aan maatschappelijke voorzieningen voor deze kern. Er is binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente momenteel geen faciliteit beschikbaar die in de kern Hoef en Haag daaraan invulling geeft. Enkele maatschappelijke functies waaraan gedacht kan worden, zijn voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

Bij de gebiedsontwikkeling van Hoef en Haag is destijds geen rekening gehouden met een dergelijke voorziening. Dit maakt dat De Keuken, in het centrum van Hoef en Haag, tegenover de school en het winkelhart, één van de weinige mogelijkheden is om alsnog een "gebruiksklare" (volume, ligging, functie/bestemming past) invulling te geven aan een multifunctionele gebruikslocatie.

Beoogd effect

De mogelijkheid te hebben om het voorzieningenniveau in de kern Hoef en Haag aan te vullen door een ruimte als gemeente te hebben die we kunnen laten gebruiken voor diverse gebruiksfuncties die passen binnen de maatschappelijke bestemming.

Er is vanuit diverse partijen bij de gemeente een ruimtebehoefte neergelegd. Denk daarbij aan de functies van een bibliotheek, vanuit onderwijs, buitenschoolse opvang, sociale ontmoetingsplaats en gezondheidscentrum.



Argumenten

1.1 Ruimte voor toekomstige maatschappelijke functies.

Zoals reeds geconstateerd, leidt de keuze, die gemaakt is bij het ontwerp van Hoef en Haag, om geen voorzieningen te realiseren, op dit moment tot knelpunten. Daarbij zien we ook dat er fysiek weinig ruimte is om in de toekomst voorzieningen te realiseren. Vooruitlopend op keuzes die we in de toekomst gaan maken over het voorzieningenniveau in Hoef en Haag is het goed om, door de aankoop van het pand, mogelijkheden te creëren om maatschappelijke functies een plek te bieden in een nieuw ontstane kern, in het dorpshart, in de nabijheid van De Brink. De brede gemengde bestemming van het pand helpt om tegemoet te kunnen komen aan deze maatschappelijke functies.

1.2 Er is een ruimtevraag.

In Hoef en Haag zijn samenwerkende partijen met de gemeente Vijfheerenlanden, welke in de maatschappelijk behoefte voorzien, zoekende naar uitbreidingsmogelijkheden zoals de school, kinderopvang en een bibliotheek. Maar ook kan het dienen als een verzamelplaats van functies, zoals een consultatiebureau, dagbesteding, cursusruimte en jongerenwerk. Met een verzameling van functies komt het in de lijn van een Sociale Ontmoetingsplaats.

1.3 Raadsinformatiebrief m.b.t. schoolhuisvesting

Wij informeren u separaat over de actuele uitdagingen die ontstaan als gevolg van nieuwe prognoses voor leerlingenaantallen, en die in ieder geval tijdelijk tot extra behoefte aan onderwijsruimte leiden. De aankoop van dit pand, De Keuken van Hoef en Haag, kan hierin mogelijk perspectief bieden, niet alleen gezien de ligging, maar ook omdat deze naar verwachting al op korte termijn geschikt kan worden gemaakt om deze piekvraag in te vullen.

1.4 Visie Sociale Ontmoetingsplaats

De visie op sociale ontmoetingsplaatsen, opgesteld door het inwonersberaad in 2023, beschrijft sociale ontmoetingsplaatsen als plekken waar sociale, maatschappelijke en culturele doelen worden ingevuld. Met als doel om bij inwoners een gevoel van saamhorigheid en gemeenschap te creëren door middel van ontmoeting, waarbij mensen elkaar fysiek, in het hier en nu treffen en naar elkaar om kunnen zien. Deze ontmoetingsplaatsen hebben een primair maatschappelijk karakter, geld verdienen staat niet centraal.

Vorm en activiteiten van deze ontmoetingsplaatsen zullen per kern verschillend zijn, afhankelijk van de behoefte van inwoners en voorzieningen die al dan niet in de kern aanwezig zijn. Denk o.a. aan een laagdrempelige inloop (huiskamer), activiteiten voor kunst en cultuur, een hulppunt voor welzijn, zorg en gezondheid of een plek voor jongeren.

1.5 Het aankoopbedrag is onder de waarde uit het taxatierapport.

Van Ekeren Kuiper heeft voor de gemeente een taxatierapport opgesteld met als doel het bepalen van de marktwaarde voor de aankoop. Het aankoopbedrag past binnen dit taxatierapport. De aankoop is daarmee marktconform.

2.1 Deze investering resulteert in een jaarlijkse last van € 23.900,-- en dient verwerkt te worden in de gemeentelijke begroting via de 1e bestuursrapportage 2025.

Aangezien deze investering niet is opgenomen in de begroting dient deze nog verwerkt te worden. Dit zal via de 1e bestuursrapportage 2025 worden verwerkt. De lasten bestaan uit enerzijds de investering van de aankoop en anderzijds de jaarlijkse exploitatielasten. Afhankelijk van de keuze die gemaakt wordt voor deze locatie, de wijze van exploitatie kunnen de kosten af- of toenemen.



De keuze van exploitatie zal later worden voorgelegd aan het college en indien van toepassing aan de raad.

Aangezien geen rekening is gehouden met deze investering zal dit zorgen voor een extra ombuigingsopgave.

Risicoparagraaf

1.1 Bij het in eigendom krijgen van het object is de gemeente verantwoordelijk voor het gebruik, de verhuur en, indien van toepassing, de exploitatie.

Als eigenaar is de gemeente Vijfheerenlanden verantwoordelijk voor het gebruik, de verhuur en, indien van toepassing, de exploitatie van het desbetreffende pand. In het geval van vertrek van een huurder/uitbater, zal de gemeente de noodzakelijke maatregelen moeten treffen.

1.2 Het aan te kopen object is een onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VVE).

Doordat het pand een onderdeel is van een Vereniging van Eigenaren (VVE), een zogeheten appartementsrecht, is men als eigenaar verplicht lid van een VVE. Iedere eigenaar in de VVE betaalt mee aan de gemeenschappelijke uitgaven voor het complex, zoals onderhoud gebouw en andere zaken zoals in de betreffende splitsingsakte en bijbehorend huishoudelijk reglement is opgenomen. Hiervoor betaalt men per maand een bedrag aan VVE-bijdrage (servicekosten) van € 133,-. Dit betekent dat de besluitvorming over deze zaken bij de gezamenlijke ledenvergadering ligt en men is als eigenaar van rechtswege lid van de VVE en als eigenaar brengt men bij de jaarlijks terugkerende algemene ledenvergadering haar of zijn stem uit over de te nemen besluiten. Risico bestaat dat de VVE bij meerderheid van stemmen besluiten neemt die minder gunstig uitpakken voor de gemeente. Daarentegen zijn de kosten van o.a. buitenonderhoud verdeeld over in totaal zes appartementseigenaren inclusief het aan te kopen appartementsrecht. Het onderhoud binnen is in zijn geheel voor de eigenaar van het appartementsrecht (de gemeente).

1.3 Het aan te kopen object is gelegen op de begane grond met daarboven gelegen wooneenheden.

Doordat het pand zich onder wooneenheden bevindt (en deel is van een VVE) zijn de regels als het gaat om o.a. geluid en geluidsarme periode omschreven in het huishoudelijk reglement, de leidraad voor de eigenaren om zich daaraan te houden (het huishoudelijk reglement geeft thans bijvoorbeeld aan dat tussen 22.00 uur en 8.00 uur en op erkende zon- en feestdagen geen lawaai veroorzakende activiteiten mogen worden ondernomen).

1.4 Negatieve marktontwikkeling in het vastgoed.

Bij een negatieve waardeontwikkeling in de vastgoedmarkt en het moment dat de gemeente Vijfheerenlanden het pand gaat afstoten, kan het zo zijn dat er een negatieve waardeontwikkeling is ontstaan in relatie tot de huidige marktwaarde. Wel rust er een woon- en maatschappelijke bestemming op het pand en is dit risico vrijwel nihil en vragen wij u dit risico ook af te wegen met het grote maatschappelijke belang wat er speelt in Hoef en Haag.

1.5 Onderdeel van de overeenkomst is een overeengekomen kettingbeding.

Het kettingbeding is overeengekomen omdat de verkoper wil waarborgen dat de functie van De Keuken, een centrale (ontmoetings)plaats welke ten dienste staat van de inwoners van Hoef en Haag, blijft gehandhaafd. Het kettingbeding "kleeft" aan het aan te kopen object met een termijn van 10 jaar ingaande vanaf de datum van eigendomsoverdracht.

Het kettingbeding luidt:

De koper verplicht zich om het object gedurende een periode van tenminste 10 jaren na de datum



van eigendomsoverdracht uitsluitend te gebruiken voor een maatschappelijke bestemming. Bij de maatschappelijke bestemming kan gedacht worden aan een scala van functies, zoals voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen of horeca.

Deze verplichting dient bij een eventuele overdracht van het Object aan een opvolgende eigenaar eveneens te worden opgelegd, zodat de functie wordt gewaarborgd. Indien de Koper of een opvolgende eigenaar deze verplichting niet nakomt of nalaat het kettingbeding aan een opvolgende Koper op te leggen, is een direct opeisbare boete van € 50.000,- verschuldigd aan de verkoper, vermeerderd met € 500,- voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Het recht van de Verkoper om naleving van deze verplichting af te dwingen wordt vastgelegd in de leveringsakte en geregistreerd bij het Kadaster.

1.6 Onbekend aantal alternatieve gebruiksmogelijkheden.

Bij het aankopen van een onroerende zaak dient gekeken te worden naar het totaal van gebruiksmogelijkheden voor de onroerende zaak. Overwogen wordt daarbij om welke functies het dan zou kunnen gaan en aan welke functies behoefte bestaat en welke binnen de bestemming en kaders van het kettingbeding passen. Bij de maatschappelijke invulling kan gedacht worden aan een scala van functies, zoals voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen of horeca. Voor invulling van deze functies dient rekening gehouden te worden met aanpassingskosten. In welke mate hangt van de uiteindelijke functie af.

Deze ruimte heeft wel de potentie gezien omvang, indeling en ligging om breed maatschappelijk te kunnen worden ingezet. Alleen de exacte invulling is momenteel nog niet bekend.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit besluit heeft geen directe gevolgen voor mensen met een beperking. Wel is het pand goed toegankelijk voor mensen met een beperking vanwege de ligging op de begane grond en de goede bereikbaarheid.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De aankoop van het pand zal geactiveerd moeten worden. Gebouwen worden in 40 jaar afgeschreven en dat is gezien de leeftijd van het gebouw reëel. Dit leidt dan tot een jaarlijkse afschrijvingslast van € 13.250 en samen met de omslagrente van 0,5% (€ 2.650), leidt dit tot een kapitaallast van € 15.900 per jaar. Vooralsnog dus ten laste van de exploitatie - overige gemeente gebouwen -, echter indien de bestemming inderdaad een SOP wordt, dan komen de kosten ten laste van kostenplaats Sociale ontmoetingsplaatsen. Zo ook voor de exploitatielasten van dit pand. Denk hierbij aan lasten zoals intern onderhoud, inboedel/aansprakelijkheidsverzekering, schoonmaak, energie, gemeentelijke lasten en de kosten VVE voor het groot onderhoud en de verzekering. Hiervoor wordt een bedrag van ca € 8.000 per jaar begroot. De totale exploitatielasten zullen per jaar € 23.900 bedragen. Hiervoor is geen dekking binnen de



gemeentelijke begroting en dit zal zorgen voor een extra ombuigingsopgave.

Participatieparagraaf

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsparagraaf

Deze ontwikkeling draagt bij aan sociale duurzaamheid, het streven om de leefkwaliteit van mensen te verbeteren in zowel huidige als toekomstige generaties.

Communicatieparagraaf

We bekijken na de onherroepelijke aankoop op welke manier we de inwoners kunnen informeren over de aankoop en toekomst van het pand.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

