



Van: college van burgemeester en wethouders
Datum: 4 oktober 2011
Portefeuillehouder(s): M. Schreurs
Portefeuille(s): Samenleving, Vastgoed
Contactpersoon: Bart Verwijmeren, afdeling Vastgoed
Tel.nr.: 8356 **E-mailadres:** verwijmeren.b@woerden.nl

Onderwerp:

Het pand 'voormalig gemeentehuis Harmelen'.

Kennisnemen van:

De stand van zaken betreffende voormalig gemeentehuis Harmelen.

Inleiding:

Het voormalig gemeentehuis Harmelen is eigendom van de gemeente. In 2010 is besloten om ofwel een nieuwe bestemming voor het pand te vinden, ofwel inkomsten te genereren door het pand te slopen en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw.

In december 2010 heeft het Dorpsplatform Harmelen aan de gemeente gevraagd om het pand te mogen exploiteren door het pand te verhuren aan welzijnsorganisaties. De gemeente heeft toen besloten om vooralsnog niet tot herontwikkeling over te gaan. De gemeente heeft daarentegen aan het Dorpsplatform aangeboden om het pand tegen kostprijsdekkende huur ter beschikking te stellen, zodat het Dorpsplatform het pand kon doorverhuren aan welzijnsorganisaties. Alvorens tot verhuur werd overgegaan door de gemeente zou het Dorpsplatform een plan indienen waaruit moest blijken of een en ander haalbaar was.

Medio mei 2011 werd duidelijk dat het Dorpsplatform geen sluitend plan kon opleveren. Tevens waren intussen door het Dorpsplatform met de wijkwethouder oriënterende gesprekken gevoerd over een exploitatievariant waarbij het gebouw zou worden verkocht aan (een zakelijk partner van) het Dorpsplatform.

In de daaropvolgende gesprekken met het Dorpsplatform kwam naar voren dat een variant waarbij het Dorpsplatform het gebouw koopt i.p.v. huurt veel meer perspectief biedt voor het Dorpsplatform zou bieden om tot een rendabele uitnutting te komen. Dit is vooral mogelijk indien in de toekomst op de locatie woningbouw kan worden gerealiseerd. Voor de zakelijke partner van het Dorpsplatform (corporatie GroenWest) is het dan zinvol om investeringen in het pand te plegen die in eerste instantie nauwelijks extra opbrengsten genereren, maar later kunnen worden terugverdiend. Het Dorpsplatform hoeft op deze manier niet risicovol te participeren en kan toch (in elk geval tijdelijk) huisvesting bieden aan enkele maatschappelijke organisaties.

Zodoende heeft het college op 5 juli 2011 besloten om het Dorpsplatform Harmelen in de gelegenheid stellen om niet uitsluitend een exploitatieplan te maken op basis van verhuur door de gemeente, maar ook een exploitatieplan op basis van verkoop door de gemeente van het pand. Er is tot op heden echter geen exploitatieplan opgeleverd. Niettemin doet de wens tot het vormgeven van de kansen (zie hieronder) het college besluiten om de kanttekeningen (zie hieronder) te aanvaarden.

Kernboodschap:

Het voornemen bestaat om het voormalig gemeentehuis Harmelen te verkopen aan Dorpsplatform Harmelen. Aan de samenleving (= het Dorpsplatform i.s.m. investeerder/corporatie GroenWest) wordt zodoende gelegenheid geboden om de huisvesting te verzorgen t.b.v. de welzijnsorganisaties in Harmelen.

Het pand kan door GroenWest worden gerenoveerd voor verhuur aan welzijnsorganisaties en te zijner tijd kan GroenWest het renovatiegeld (terug)verdienen door herontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie.

Het college acht het zinvol om door te gaan met de verkoopprocedure, aangezien op deze manier aan de samenleving de kans wordt geboden om zelf op te treden als verhuurder voor welzijnsorganisaties.

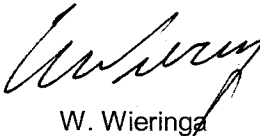
Vervolg:

Bij het bepalen van de koopsom zal de taxatiewaarde worden betrokken. Aan het Dorpsplatform dan wel diens zakenpartner, corporatie Groenwest, wordt een verkoopovereenkomst aangeboden. Indien deze partij het pand weer (door)verkoopt, is het eerste recht van (terug)koop voor de gemeente. Indien herontwikkeling door het Dorpsplatform of Groenwest plaatsvindt wordt verrekend op basis van de residuele grondwaarde.

Bijlagen:

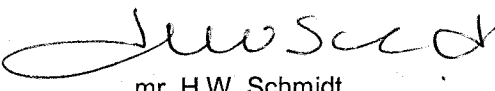
- collegebesluit d.d. 5 juli 2011
 - brief aan Dorpsplatform d.d. 3 augustus 2011
-

De secretaris



W. Wieringa

De burgemeester



mr. H.W. Schmidt

Besluitenlijst

Vergadering burgemeester en wethouders d.d.: 5 juli 2011

Mr. H.W. Schmidt	- burgemeester
W. Wieringa	- secretaris
M.J. Schreurs	- wethouder
Mevr. L. Ypma	- wethouder
J.I.M. Duindam	- wethouder
Mevr. T. Cnossen-Looijenga	- wethouder

Vastgesteld d.d.:

De secretaris:

De burgemeester:

Ag.pnt. Reg.nr.	Sector Onderwerp	Naar	Status
--------------------	---------------------	------	--------

4.6

VG

11A.00486 Exploitatieplan Dorpsplatform op basis van koop voormalig gemeentehuis
portefeuillehouder: wethouder Schreurs

Advies:

Het Dorpsplatform Harmelen in de gelegenheid stellen om niet uitsluitend een exploitatieplan te maken op basis van huur, maar ook op basis van koop van het gebouw 'voormalig gemeentehuis Harmelen'.

Besluit: Akkoord. Dorpsplatform schriftelijk informeren met verzoek om bevestiging.



gemeente
WOERDEN

Dorpsplatform Harmelen
de heer E. Janson
p/a Dorpsstraat 229
3481 ER Harmelen

Blekerijlaan 14
Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Tel: 0348 428 911
Fax: 0348 424 108
stadhuis@woerden.nl
www.woerden.nl

KvK 50177214
BTW nummer:
NL0017.21.860.B.02
Bank nummer:
28.50.09.672

Onderwerp:
bevestiging collegebesluit d.d. 5 juli 2011

Uw Kenmerk: -

Uw brief van: -
geregistreerd onder nr.: -

Datum: 2 augustus 2011

Ons Kenmerk:

Doorkiesnummer/Behandeld door:
428356 / B.T. Verwijmeren

Verz. **03 AUG. 2011**

U- 11126

Geachte heer Janson,

Conform onze e-mail d.d. 22 juli 2011 bevestig ik hierbij schriftelijk dat het college op 5 juli 2011 (besluitnr. A-486) heeft ingestemd met het voorstel om door het Dorpsplatform c.s. (tevens) een aanbod aan de gemeente te laten doen op basis van aankoop van het pand i.p.v. (uitsluitend) huur van het pand 'voormalig Gemeentehuis Harmelen'.

Graag ontvangen wij van het Dorpsplatform (c.q. uw partner: corporatie *GroenWest*) een plan en aanbieding voor het betreffende pand.

Van uw brief d.d. 23 juli 2011 aan het college heb ik kennisgenomen. Vooruitlopend op de beantwoording van die brief door het college, adviseer ik u om niet te wachten met de door u voorgenomen inventarisatie. Om uw plan en aanbieding te kunnen beoordelen, hebben wij immers sowieso (ten minste) nodig een opgave van:

- * de geïnteresseerde gebruikers (welzijnsinstellingen, sport- of spelclubs, e.a.) van het pand;
- * de hoogte van de huur die de beoogde gebruikers bereid zijn te betalen over een langere periode (schriftelijke verklaring).

Zoals u weet bestaat er een aantal andere locaties in Harmelen waar ruimte beschikbaar is of komt. Er moet vermeden worden dat er een overcapaciteit ontstaat, waardoor de onderscheiden locaties met elkaar in concurrentie gaan en uiteindelijk geen enkele van de locaties rendabel kan worden geëxploiteerd.

Met vriendelijke groet,

B.T. Verwijmeren
afdeling Vastgoed

Op alle leveringen en overeenkomsten zijn onze algemene inkoopvoorwaarden van toepassing (www.woerden.nl)

