

Onderwerp: Verkoop voormalig Groene
Kruisgebouw met woning

Schiermonnikoog, 15 oktober 2009

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

Voorgesteld wordt om het voormalig Groene Kruisgebouw met de daarbij behorende woning te verkopen aan WoonFriesland. De opbrengst hiervan wordt gestort in de reserve onderhoud gebouwen. WoonFriesland zal het gebouw slopen en op de vrijkomende grond twee woningen bouwen. Deze woningen vallen binnen het contingent. De bestaande woning blijft staan en in overleg met de huidige bewoner verbeterd. Deze woning wordt toegevoegd aan de huurvoorraad voor de primaire doelgroep.

Toelichting

Met de realisatie van het nieuwe medisch centrum is de functie van het Groene Kruisgebouw overbodig geworden. Het gebouw is nog enige tijd in gebruik geweest als politiebureau maar staat nu leeg.

Van meet af aan hebben wij ons op het standpunt gesteld dat het vrijkomende gedeelte zich leent voor een woonfunctie. Deze functie sluit goed aan bij de andere woningen aan de Willemshof. Bovendien is het van belang om de bestaande bebouwingsstructuur van de Willemshof voort te zetten. Deze bestaat uit kleinschalige woningen gegroepeerd rond het openbaar groen in het centrum van het dorp.

Met WoonFriesland hebben wij overleg gevoerd over de aanpak en een voorlopig plan. Daarbij is de conclusie getrokken dat de gemeente het gebouw met de woning overdraagt aan WoonFriesland. WoonFriesland verplicht zich om de woning in stand te houden en twee andere woningen te bouwen. Het zullen levensloop bestendige huurwoningen worden.

Eerst is gekeken of deze woningen in het bestaande gebouw zouden kunnen worden ondergebracht doch dit bleek niet mogelijk te zijn. Dit betekent dat het gebouw moet worden afgebroken en dat twee nieuwe woningen zullen worden gebouwd. De woning Willemshof 13 blijft staan. Het huurcontract zal worden overgenomen door WoonFriesland onder gelijkblijvende voorwaarden en wordt toegevoegd aan de voorraad huurwoningen voor de primaire doelgroep. De woning zal in overeenstemming met de huurder, indien deze dat wenselijk vindt, worden aangepast aan de basiskwaliteit van WoonFriesland.

Met WoonFriesland is een verkoopprijs overeengekomen van € 90.000,00 (inclusief overdrachtsbelasting). Deze prijs is gebaseerd op de bedrijfswaarde van het pand en kan niet worden vergeleken met de waarde in het economisch verkeer. In feite verkopen wij een gebouw dat (voor het grootste deel) moet worden afgebroken.

Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De gemeente verleent medewerking aan de nieuwbouw van 2 levensloopbestendige woningen en stelt daarvoor 2 contingenten beschikbaar.
- De woningen worden onder, een bij de Willemshof, passende architectuur gebouwd.
- Het huurcontract van de woning Willemshof 13 wordt overgenomen door WoonFriesland onder gelijkblijvende voorwaarden en wordt toegevoegd aan de voorraad huurwoningen voor de primaire doelgroep.

- De woning Willemshof 13 zal in overeenstemming met de huurder worden aangepast aan de basiskwaliteit van WoonFriesland.

Oorspronkelijk lag het in de bedoeling om dit project te betrekken bij de herstructurering van de RIICH. In overleg met WoonFriesland hebben wij hiervan afgezien en wel om twee redenen:

1. Stedenbouwkundig gezien staat de locatie in wezen geheel los van de RIICH. Het project is meer georiënteerd op de Willemshof en het bouwplan zal qua bebouwingsstijl afgestemd moeten worden op de overige bebouwing van de Willemshof.
2. Met WoonFriesland is afgesproken om alvast met de planontwikkeling te beginnen. Hierdoor kan op korte termijn al met de bouw worden begonnen. Zodra overeenstemming is bereikt over een schetsplan zullen wij u hiervan op de hoogte stellen.

Behandeling in de raadsvergadering van 30 juni

Bovengenoemd voorstel is behandeld in de raadsvergadering van 30 juni.

Daarbij zijn drie belangrijke vragen aan de orde geweest, namelijk:

1. Is ook overwogen om de woning aan de huidige huurder te verkopen ?
2. Is de geboden prijs door WoonFriesland wel een reëel uitgangspunt ?
3. Is het niet mogelijk om de grond uit te geven voor particuliere bouw ?

Ad 1.

Ten aanzien van de eerste vraag is ter vergadering reeds opgemerkt dat in 2007 in principe besloten is om het Groene Kruisgebouw met woning over te dragen aan WoonFriesland.

Niettemin hebben wij onderzocht of de huurder van de woning bereid zou zijn om deze woning over te nemen. Daartoe heeft een taxatie van de woning plaatsgevonden. Het taxatierapport is besproken met de huurder deze heeft na ampele overweging afgezien van aankoop.

Ad 2

In het raadsvoorstel van 30 juni hebben wij reeds aangegeven dat de geboden prijs van de woning Willemshof 13 moet worden beoordeeld in het licht van de prestatie die WoonFriesland daar tegenover stelt. Het gaat dan om de opknapkosten van de woning Willemshof 13, het slopen van het voormalige Groene Kruisgebouw en de bouw van twee seniorenwoningen voor een aanvaardbare huurprijs.

Naar aanleiding van de vraag hierover in de raad hebben wij aan WoonFriesland gevraagd om nadere informatie.

Deze informatie hebben wij voor u ter inzage gelegd bij de stukken.

Ad 3

Verkoop van de grond (na sloop) strookt niet met de doelstelling om de woningen voor de doelgroep te bestemmen. Deze doelgroep zijn de huurders. Het is ook niet in overeenstemming niet met het oorspronkelijke besluit.

Bovendien bestaat het risico dat bij verkoop van grond aan particulieren met de woningen wordt gespeculeerd en dat de woningen uiteindelijk niet bij de doelgroep terechtkomen.

Wij staan op het standpunt dat het aanbod van WoonFriesland hiermee voldoende is onderbouwd en stellen u voor om over te gaan tot verkoop overeenkomstig het oorspronkelijke aanbod.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

S. Stamhuis

L.K. Swart.