

Onderwerp: Inventarisatie gemeentelijke gebouwen

Schiermonnikoog, 5 december 2013

Aan de Gemeenteraad

1. Aanleiding

In de raadsvergadering van 25 juni 2013 is, naar aanleiding van het meerjaren onderhoudsplan gebouwen, voorgesteld om een inventarisatie te maken van alle gemeentelijke gebouwen en wat daarmee moet gebeuren. Een soortgelijke inventarisatie is al vaker gemaakt. Bijgevoegd vindt u een overzicht van alle gemeentelijke gebouwen met de voornemens uit 2001 en 2007, de stand van zaken en een voorstel voor de toekomst.

Anders dan voorheen, zijn er nu andere plannen ten aanzien van de woning aan de Langestreek 130, de Kittiwake en de garageboxen. Voor andere gebouwen geldt grotendeels wat in 2007 is besloten.

Naar aanleiding van de opiniërende raadsvergadering van 19 november 2013 zijn er enkele wijzigingen opgenomen in het voorstel. Er is een bijlage toegevoegd met een overzicht van het bestaande gebruik van de Kittiwake. Daarnaast vindt u een aanvulling op het voorstel voor de Langestreek 130. De huur van Langestreek 130 is in de tussenliggende periode opgezegd, waardoor verkoop aan de toenmalige huurder niet meer aan de orde is.

2. Voorstel

Naar aanleiding van de lijst, komen wij met het volgende voorstel.

I. Nieuwe voorstellen

Nieuw in dit voorstel zijn de volgende zaken:

- De **Kittiwake** (Badweg 12) is niet altijd even druk bezet. Gelet op deze bezetting en gebruik overwegen we het gebouw te verkopen en de jeugdactiviteiten elders te laten plaatsvinden. Wij denken hierbij aan bijvoorbeeld het Dorpshuis of leeggekomen ruimtes in de basisschool. Als bijlage vindt u een overzicht van de activiteiten die momenteel in de Kittiwake plaatsvinden en de reactie daarop van het college.
- De **garageboxen** aan de Burg. v.d. Bergstraat houden wij voorlopig in bezit in afwachting van de herstructureringsplannen rond de Riich. De garageboxen worden momenteel voor een groot deel niet gebruikt voor het stallen van auto's, maar voor de opslag van spullen. Op termijn is het de bedoeling deze boxen af te stoten.
- In 2007 is al eens aangegeven dat het belangrijk is om dienstwoningen beschikbaar te hebben voor (nieuw aan te trekken) personeel. De volgende woningen komen hier voor in aanmerking: **Langestreek 130** en **Nieuwestreek 1**. Voor Langestreek 130 vindt verderop een uitwerking. Nieuwestreek 1 kunnen we over beschikken wanneer de huidige huurder deze verlaat. De ambtswoning van de burgemeester (**Reddingsweg 3**) blijft in bezit.

Verder stellen we het volgende voor:

II. In principe op termijn verkopen

- We houden enkele woningen dus in bezit voor gemeentepersoneel en de burgemeester. Andere woningen kunnen worden afgestoten. Het gaat hierbij om: **Vuurtorenpad 30** en **Reddingsweg 2**. Deze woningen zijn reeds aangeboden aan de huidige huurders. Zij wilden of konden de woningen niet kopen. Wij stellen voor om de woningen te verkopen, zodra de huidige huurders deze hebben verlaten.

- **Willemschhof 13** wordt verkocht samen met **Willemschhof 11**. Willemschhof 13 wordt vervolgens doorverkocht (of verhuurd) aan de huidige huurder. Op de plek van Willemschhof 11 komen twee, in het beschermd dorpsgezicht passende, seniorenwoningen. Het college vindt een kwalitatief goede invulling op deze plek erg belangrijk. Plannen hiervoor zijn in voorbereiding. Wij komen hiervoor met een voorstel naar uw raad.

- Afhankelijk van ruimtelijke ontwikkelingen houden we één of beide gebouwen aan het Van der de Molenpad (**Duiventil** en **Drukkerij**, v.d. Molenpad 4a en 6) nog in bezit. Organisaties en/of particulieren kunnen tot die tijd gebruik maken van deze ruimte voor opslag. Een stedenbouwkundige schets zal moeten uitwijzen of deze gebouwen behouden moeten blijven of verkocht kunnen worden en welke optie het beste het gemeentelijke belang dient. Hiervoor komen wij binnen een half jaar bij de raad terug.

- De plannen rond het verplaatsen van de **manege** zijn in volle gang. Zodra de manege op een andere plek zit, wordt locatie waar de huidige manege staat verkocht of verhuurd.

- De **brandweerkazernes** gaan op termijn over in andere handen. De oude brandweerkazerne (Noorderstreek 40) wordt op termijn overgedragen aan Stichting de Promenade. Op dit moment onderzoeken we op welke wijze het gebouw (en de grond) op een voor alle partijen aanvaardbare constructie beschikbaar kan komen voor de Promenade.

De Brandweerkazerne aan de Knuppeldam wordt overgedragen aan de Veiligheidsregio Fryslân.

III. Niet verkopen

- Gebouwen die primair bestemd zijn voor de primaire publieke taken van de gemeente blijven in bezit van de gemeente. Dit zijn: **basisschool, gemeentelijke werkplaats, gemeentehuis, gymzaal, kantoor overslagstation en toiletgebouwen**. Voor de **basisschool** moet wel een plan worden gemaakt hoe we efficiënter gebruik kunnen maken van de beschikbare ruimte.

- Gebouwen die niet primair bedoeld zijn voor het onderbrengen van gemeentelijke taken, maar ook niet bij andere instanties kunnen worden ondergebracht blijven ook in bezit van de gemeente. Dit zijn: **aula, toren NH-kerk, het baarhokje** en het gebouw bij de **jachthaven**. In dit kader noemen wij ook nog het **zwembad**. Hierover worden gesprekken gevoerd met de ConeGroup.

IV. Overige gebouwen

Om de lijst compleet te maken, noemen wij ook nog het **Bezoekerscentrum, Dorpshuis** en de **middelbare school**. Voor deze gebouwen hebben wij geen directe onderhoudsplicht. Bij het Bezoekerscentrum en het Dorpshuis zijn we in afwachting van de plannen rond De Promenade. De middelbare school hebben wij alleen een onderhoudsverplichting bij uitbreiding of herstructurering. Dit blijft zo.

In 2007 werd nog uitgegaan van de verkoop of het afstoten van verschillende gebouwen. Dit is in veel gevallen niet gelukt. Dit heeft verschillende redenen. Woningcorporatie WoonFriesland heeft voorstellen gedaan die uiteindelijk geen doorgang hebben gevonden. Daarnaast konden of wilden verschillende huurders woningen niet kopen. Onderhandelen met particulieren is voor het college lastig omdat zij alle schijn van bevoordeling wil vermijden. Daarom hanteert het college de verkoopprocedure die op 17 april 2012 aan u per brief is uitgelegd. Ook wil het college bepaalde gebouwen nog in bezit houden om strategische redenen. Een gebouw dat eenmaal is verkocht, levert op de korte termijn immers geld op, maar men moet hier op de lange termijn geen spijt van krijgen.

2a. Voorstel Langestreek 130

In 2007 is aangegeven dat het belangrijk is om dienstwoningen beschikbaar te hebben voor (nieuw aan te trekken) personeel. Hierbij werd wel de kanttekening gemaakt dat huurwoningen na het vertrek van personeel bij de gemeente in gebruik kunnen blijven van de huurder en niet beschikbaar komen voor nieuwe gemeenteambtenaren. Toch is het aanbieden van een huurwoning een belangrijke secundaire arbeidsvoorwaarde voor de komst van nieuwe medewerkers.

Langestreek 130 behouden, levert geen financiële problemen op voor de gemeente.

Voor 2014 zijn de kosten:

+€ 8.655 huidige huur

- € 5.155 kapitaallasten

- € 290 OZB

- € 165 waterschapsbelasting

- € 70 verzekering

€ 2.975 saldo (positief)

Het onderhoud voor de komende tien jaar komt gemiddeld niet boven de € 2.975 uit (zie meerjaren onderhoudsplan gebouwen).

Na het opstellen van het raadsvoorstel dat op 17 november is besproken, is de huur van Langestreek 130 opgezegd. De woning is daarmee per 1 december 2013 vrijgekomen. Verkoop aan de heer Steendam is ook niet meer aan de orde. Het college stelt voor de woning beschikbaar te houden voor gemeenteambtenaren. Het college zal de woning, conform het voorstel van 17 november 2013, toewijzen aan een ambtenaar.

Indachtig de opmerkingen uit uw raad wordt bij de te sluiten huurovereenkomst de huurbescherming zo goed mogelijk ingeperkt middels een intentieverklaring.

3. Financiële gevolgen

In 2007 is voorgesteld om € 100.000 uit de algemene reserve te halen om de reserve voor gebouwen op voldoende niveau te krijgen om het meerjaren onderhoudsplan gebouwen voor de komende tien jaar uit te kunnen voeren. Boekwinst uit verkoop zou dan teruggaan in de algemene reserve. Tot nu toe is er niets verkocht. Er is dus ook nog niets teruggestort in de algemene reserve. Voor het onderhoud is dat geen probleem omdat dit geld uit de algemene reserve is gehaald. Deze € 100.000 is nergens anders begroot en vormt daarmee geen probleem. Als er in de toekomst een gebouw met winst wordt verkocht, is dat een meevaller die dan ten gunste van de algemene reserve kan komen. In het meerjaren onderhoudsplan is nog geen rekening gehouden met de mogelijke verkoop van enkele gebouwen in de komende tien jaar. Zodra een gebouw wordt verkocht, zal de planning hier op worden aangepast.

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

B. Boelens

J. Stellinga