



BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2022/ b21.01420

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Opstart verkoop Raadhuis.

Portefeuillehouder

A.H.M. Stam.

Geheim of openbaar?

Openbaar met uitzondering van de bijlagen 2 en 3

Korte inhoud

Het onderzoek naar de verkoop van het Raadhuis is afgerond.

BESLUITEN

1. Eventuele wensen en bedenkingen over de voorgenomen verkoop van het Raadhuis aan het college ter kennis te brengen.

INLEIDING

In het collegeprogramma is opgenomen dat nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de verkoopbaarheid van het Raadhuis. Hierop heeft het college eind 2020 besloten om dit onderzoek te laten uitvoeren. Door het ontbreken van essentiële informatie voor de uitwerking van dit onderzoek heeft de planning enige vertraging opgelopen. Dit betrof onder andere de onduidelijkheid over de oppervlakte van het Raadhuis en het aandeel hierin van de gemeente.

Cushman & Wakefield (hierna C&W) heeft ter besluitvorming een rapport opgesteld waarin de belangrijkste uitgangspunten en conclusies zijn uitgewerkt. Met dit rapport wordt het volledige

inzicht gegeven over de wijze van vervreemding met een te verwachten verkoopopbrengst, de positie die de gemeente (in de tijdelijkheid) in het raadhuis behoudt alsmede de financiële consequenties hiervan.

De uitgangspunten op basis waarvan de conclusies tot stand zijn gekomen zijn de volgende:

- Het medisch-maatschappelijk zorgconcept Raadhuis Laren dient behouden te blijven en versterkt te worden.
- Gemeente zal na verkoop een marktconforme huurovereenkomst aangaan voor de periode van maximaal 2 jaar voor de huisvesting van college en raad alsmede voor de ruimtes ten behoeve van het WMO op de begane grond.
- De commissiekamer op de eerste verdieping zal niet meer worden gehuurd deze periode.
- Voor de opslag van Dansgroep Klepperman op de zolder van het Raadhuis zal bij de verkoop een andere locatie moeten worden geregeld.
- De kunstcollectie Laren & Blaricum zal in het Raadhuis behouden blijven op basis van een marktconforme huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar.
- De GGD (Centrum Jeugd en gezin) zal in het Raadhuis behouden blijven op basis van een marktconforme huurovereenkomst (10 jaar + verlenging van telkens vijf jaar).
- De balie-functie in de hal zal bij verkoop behouden blijven zolang gemeentebestuur in het Raadhuis is gehuisvest.
- De koper wordt de optie geboden om een gedeelte van het parkeerterrein, ten behoeve van maximaal 16 parkeerplaatsen, achter het Raadhuis bij te kopen.
- Op het voorterrein van het Raadhuis dient de Kiss & Ride van de basisschool Binckhorst-St.Jan behouden te blijven.

Op basis van deze uitgangspunten vraagt het college na zijn besluitvorming de gemeenteraad om wensen en bedenkingen, waarna het college een definitief besluit zal nemen en de verkoop opgestart kan worden. De daadwerkelijke verkoop is vervolgens te realiseren eind 2021/ begin 2022.

Een en ander is mede afhankelijk van de besluiten die de raad gaat nemen over de toekomstige plek van bestuur en raad. Het voordeel is wel dat in de voorstellen een ruimte van 2 jaar is ingeruimd om tot een evenwichtig en gedragen besluit hierover in de raad te kunnen komen.

Op basis hiervan vraagt het college uw raad om wensen en bedenkingen alvorens de verkoop op te zullen starten.

DOEL

Het doel is om het Raadhuis te vervreemden om zo het beheer en de exploitatie aan de markt over te laten waarmee een betere en relevantere uitwerking van het medisch-maatschappelijk zorgconcept mogelijk wordt gemaakt en een boekwinst te realiseren.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1.1 Door het Raadhuis te vervreemden wordt het beheer en de exploitatie van het maatschappelijk zorgconcept Raadhuis aan de markt over gelaten.

Het Raadhuis is een groot en lastig te beheren en exploiteren object. Oorzaak hiervan zijn de grootte van het complex, de verschillende gebruikers en ook de keuzes die zijn gemaakt bij de

totstandkoming van het huidige maatschappelijk zorgconcept (denk aan verschillen in huurprijzen, looptijden, doorberekening servicelasten en ook keuzes die zijn gemaakt in het al dan niet vernieuwen van de installaties). Dit alles kost veel ambtelijke uren, een exploitatie die aan de kostenkant niet goed te overzien is en een nooit volledig uitgewerkt concept Raadhuis. Met verkoop aan een marktpartij en vertrek van de gemeentelijke functies uit het Raadhuis ontstaat er ruimte om het concept goed vorm te geven en heeft de gemeente geen beheer, exploitatie kosten en risico.

1.2 Door verkoop op basis van de gestelde randvoorwaarden komt een optimale verkoop tot stand.

Op basis van de randvoorwaarden zoals hierboven genoemd heeft Cushman en Wakefield de verdere uitwerking en praktische haalbaarheid van een verkoop uitgewerkt om zo te komen tot een optimale verkoop. Hierin is de balans gevonden tussen opbrengst, praktische invulling van randvoorwaarden en de (voorlopige) huisvestingsbehoefte in het Raadhuis van de gemeentelijke functies.

1.3 Door de ingrijpende gevolgen bij een verkoop voor de gemeente legt het college het voorstel voor wensen en bedenkingen aan de raad voor.

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke handelingen op grond van de gemeentewet. Dezelfde gemeentewet geeft hierbij wel de kanttekening dat de ingeval van ingrijpende gevolgen voor de gemeente het college de raad de gelegenheid stelt om zijn wensen en bedenkingen ter kennis te brengen aan het college.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

- BW en gemeentewet

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

- Niet van toepassing

KANTTEKENINGEN

1.1 Tijdelijke aanhuur van de huidige ruimten in het Raadhuis brengt meer kosten met zich mee.

In het rapport van C&W is nu uitgegaan van een termijn van maximaal 2 jaar waarbinnen de gemeentelijke functies uit het Raadhuis zullen gaan verdwijnen. Tijdens deze periode zijn de huisvestingslasten hoger dan het huidige tekort op de exploitatie, maar hiermee is wel sprake van flexibiliteit om de huisvesting in het Raadhuis te beëindigen, neemt de ambtelijke last af, kan het zorgconcept Raadhuis verder uitgewerkt worden en loopt de gemeente geen risico meer in het kader van grote storingen, incidenten en andere (onverwachte) investeringen (waaronder de verduurzamingsopgave).

FINANCIËN

De financiën zijn onderdeel van de geheimhouding en daarmee als bijlage aan het voorstel gehecht.

UITVOERING

1. Eventuele wensen en bedenkingen van de Raad verwerken en definitieve uitgangspunten van verkoop voorleggen ter besluitvorming aan college en de raad met een RIB te informeren over de daadwerkelijke opstart van de verkoop.
2. Selecteren van een partij die de verkoop zal gaan doen.
3. Verkooptraject
4. Op basis van uitgewerkte verkoopvoorwaarden neemt college een besluit tot verkoop.

COMMUNICATIE

Bij start verkoop en bij daadwerkelijke verkoop zal een persbericht worden geplaatst.

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: RAPPORT CUSHMAN EN WAKEFIELD (OPENBARE VERSIE)
- BIJLAGE 2: RAPPORT CUSHMAN EN WAKEFIELD (GEHEIM REEDS EN BEKRACHTIGD IN RAADSVERGADERING VAN 29 SEPTEMBER 2021)
- BIJLAGE 3: FINANCIEN (GEHEIM EN REEDS BEKRACHTIGD IN DE RAADSVERGADERING VAN 29 SEPTEMBER 2021)

Steller

F. van de Graaf (Fgraa).

Registratiedatum

Burgemeester en wethouders van Laren,

S. van Waveren
secretaris

drs. N. Mol
burgemeester