

Datum vergadering : 19 december 2024

Agendapunt : P 3

Zaaknummer : 2024-093083

Programma : Wonen & Werken

Portefeuillehouder : Wethouder J. Hazen

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Aankoop- en verkoopovereenkomsten politiebureau Uithoorn

- Bijlage**
1. Aankoopovereenkomst politiebureau Uithoorn, incl. bijlagen GEHEIM
 2. Verkoopovereenkomst politiebureau Uithoorn, incl. bijlagen GEHEIM

Korte inhoud

In dit raadsvoorstel vragen wij uw raad om af te zien van het uiten van wensen en bedenkingen met betrekking tot de aankoopovereenkomst en de verkoopovereenkomst van het politiebureau aan de Laan van Meerwijk 6 te Uithoorn.

Aan de Raad.

Overwegingen

Op 22 december 1994 heeft de gemeente Uithoorn het pand aan de Laan van Meerwijk 6 verkocht aan de politie. In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente het eerste recht van koop heeft als de politie het pand wil verkopen.

Naast het politiebureau ligt het voormalig ING kantoor dat eigendom is van Zadelhoff Beheer B.V. en Maarsen Groep Management B.V.

Het voormalige ING-kantoor aan de Laan van Meerwijk 10 staat al lange tijd leeg. Indien het voormalig ING-kantoor niet grootschalig wordt aangepakt is de verwachting dat de structurele leegstand (of een bezetting door leegstandsbeheer) aanhoudt. In verband met de recente verhuizing van de politie naar de nieuwe uitvalbasis aan de Koningin Máximálaan is inmiddels ook het oude politiebureau leeg komen te staan. Door de verhuizing van de politie ontstaat de mogelijkheid om deze locatie (ING-kantoor én politiebureau samen) integraal te ontwikkelen. Een integrale ontwikkeling van beide kavels biedt kansen op een betere architectuur gebaseerd op door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige kaders die gericht zijn op het realiseren van een bouwplan dat qua volume en uitstraling goed past bij de bestaande, en nog te realiseren nieuwe bebouwing in de omgeving.

Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente het politiekantoor aankoopt en direct doorverkoopt aan Zadelhoff/ Maarsen Groep (tesamen ondergebracht in Meerwijk Onroerend Goed V.O.F.). De gemeente heeft afspraken gemaakt met zowel de politie als Zadelhoff/Maarsen Groep over deze aankoop en doorverkoop, deze zijn vastgelegd in de voorliggende overeenkomsten

Volgens het Didam arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 is het voor gemeenten niet langer mogelijk om gronden of vastgoed te verkopen zonder hiervoor een openbare aanbestedingsprocedure te doorlopen. Uitzondering op dit arrest is van toepassing wanneer onderbouwd kan worden dat er voor de transactie slechts één serieuze gegadigde is.

Zadelhoff/ Maarsen Groep heeft de locatie van het voormalig ING kantoor in eigendom en is bereid haar bezit in te zetten voor een integrale ontwikkeling van het gebied. Een integrale ontwikkeling van het gebied overeenkomstig het door de gemeente wenselijk geachte stedenbouwkundig plan en de voorgenomen bestemmingswijziging (naar "wonen"), kan alleen worden bereikt indien de grond aan Meerwijk Onroerend Goed VOF wordt verkocht. Wel is de gemeente verplicht de voorgenomen verkoop te publiceren zodat

potentiëel geïnteresseerden hier kennis van kunnen nemen. Deze publicatie is gedaan op 25 september 2024 en liep af op 15 oktober. Er hebben geen partijen zich gemeld met bezwaren.

Alternatieven

Het is zeer wenselijk dat Zadelhoff/ Maarse Groep in de gelegenheid wordt gesteld het politiebureau aan te kopen omdat alleen op deze manier een integrale ontwikkeling mogelijk wordt.

De volgende alternatieve scenario's zijn aan de orde:

- Als de gemeente geen gebruik maakt van haar eerste recht op koop gaat de politie over tot het veilen van het pand om zo de hoogste prijs in de markt op te halen. Hiermee wordt het ongewis in welke handen het pand terechtkomt.
- Als Zadelhoff/Maarsen Groep geen eigenaar worden van het politiebureau is een ontwikkeling van het ING pand moeilijk haalbaar en is verkoop van het pand waarschijnlijk.

In beide gevallen komen we heel ver van een integrale ontwikkeling af te staan. Als Zadelhoff/Maarsen Groep beide locaties in handen heeft, maar uiteindelijk niet tot een haalbaar plan komt, is de kans heel groot dat beide locaties in ieder geval als één geheel worden doorverkocht wat weer tot nieuwe kansen op een integrale ontwikkeling leidt.

Aanpak

De gemeente wenst een integrale ontwikkeling van beide percelen, hetgeen voor eenheid zorgt in het stedenbouwkundig beeld en mogelijkheden biedt voor een integraal programma dat voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen en de gemeentelijke beleidskaders c.q. de kaderstellende uitgangspunten voor dit gebied.

In 2022 heeft Stedenbouwkundig bureau Palmbout, in opdracht van de gemeente, stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld om de gewenste beeldkwaliteit (uitstraling), hoogte, schaal en positionering van de nog uit te werken plannen te kaderen. De stedenbouwkundige uitgangspunten richten zich op een passende invulling met bebouwing in relatie tot de bestaande omgeving met daarin het gemeentehuis, de bebouwing aan de Meerlaan, restaurant Black Pepper en de (toekomstige) bebouwing op het Amstelplein. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn met een planinitiatief van de Zadelhoff/ Maarsen Groep in 2023 door het college vastgesteld.

Op basis van het planinitiatief gaat de initiatiefnemer de haalbaarheid onderzoeken van een invulling met zorgwoningen of een mix van zorgwoningen en appartementen. Voor dit haalbaarheids onderzoek zijn verdere uitwerking van ontwerpen, het uitvoeren van benodigde onderzoeken en financiële doorrekeningen evident. Met een dergelijk traject gaan echter ook hoge kosten gemoeid. Kosten die Zadelhoff/ Maarsen Groep pas willen maken als zij zekerheid hebben over het in eigendom verkrijgen van het politiebureau.

Wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet is het college bevoegd tot het besluiten om overeenkomsten aan te gaan. Artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet zegt dat het college de raad vooraf inlichtingen geeft over de uitoefening van bepaalde bevoegdheden, waaronder de bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

In artikel 9 lid 4 van de Financiële Verordening Uithoorn staat dat het college in ieder geval de raad vooraf informeert en pas een besluit neemt, nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voor zover het betreft niet bij begroting vastgestelde verplichtingen inzake:

- a. investeringen groter dan € 100.000;
- b. aankoop en verkoop van goederen en diensten groter dan € 100.000;
- c. het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties groter dan € 100.000;
- d. structurele verplichtingen aangaan van groter dan het bedrag € 50.000.

Het betreft hier een aankoop én een verkoop van onroerend goed van meer dan € 100.000. Derhalve dient het besluit om de overeenkomst tot koop aan te gaan voor wensen en bedenkingen aan de raad te worden voorgelegd alvorens de overeenkomst definitief kan worden aangegaan.

Na het afzien van uw raad van het uiten van wensen en bedenkingen wordt zo snel als mogelijk overgegaan tot levering van het politiebureau aan Meerwijk Onroerend Goed V.O.F..

Na de overdracht van het politiekantoor gaan gemeente en Zadelhoff/ Maarsen Groep met elkaar toewerken naar een realisatieovereenkomst.

Geheimhouding

De beide overeenkomsten bevatten financiële informatie over taxaties en verkoopprijs. Voor de initiatiefnemer is het onwenselijk dat deze gegevens openbaar worden in deze fase van het traject. De verkoopprijs is onderdeel van de haalbaarheidsstudie die ten grondslag zal liggen aan een aanbesteding van de realisatie van de nieuwbouw.

Het college heeft besloten om op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en gelet op artikel 5.1, lid 2 sub b en i van de Wet Open Overheid geheimhouding op te leggen op de beide overeenkomsten. De geheimhouding blijft van kracht tot de totale herontwikkeling van deze locatie is gerealiseerd. Tevens heeft het college besloten op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet deze bijlagen te verstrekken aan de raad.

Door de invoering van de Wet bevorderen integriteit en functioneren decentraal bestuur vanaf 1 april 2023 is de bekrachtiging van de geheimhouding door de gemeenteraad komen te vervallen. Vanaf het moment dat informatie onder geheimhouding gedeeld is met de raad, kan de raad beslissen of de geheimhouding in stand moet blijven of opgeheven dient te worden. Indien een meerderheid van de leden van de raad het niet eens is met de geheimhouding, kan het besluit worden genomen de geheimhouding op te heffen. Zolang daartoe niet wordt besloten, geldt de geheimhoudingsplicht.

Financiële overwegingen

De aankoop en doorverkoop van het politiebureau gebeurt volgens een a-b-c levering. Hierbij wordt het pand gekocht door de gemeente en direct doorgeleverd aan Zadelhoff/ Maarsen Groep. Dit gebeurt voor de gemeente met een gesloten beurs. Op basis van BBV regelgeving mogen de financiële gevolgen hiervan in de begroting echter niet worden gesaldeerd. Zowel de incidentele lasten (aankoop) als de incidentele baten (verkoop) van de in de overeenkomst genoemde aan- en verkoopprijs worden in de begroting 2025 verwerkt, ervan uitgaand dat het passeren van de akte bij de notaris plaatsvindt in 2025.

Communicatie/participatie

In de planvormingsfase werken we toe naar een Realisatieovereenkomst met Meerwijk Onroerend Goed V.O.F. Het opstellen van een communicatieplan maakt hiervan onderdeel uit. Partijen overleggen met elkaar in hoeverre er wordt gecommuniceerd over de verkoop van het politiebureau.

Duurzaamheid

Niet van toepassing in deze fase.

Externe reacties

Niet van toepassing in deze fase

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen het aangaan van de koopovereenkomst tussen gemeente en de politie over de aankoop van het politiekantoor aan de Laan van Meerwijk 6
2. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen het aangaan van de verkoopovereenkomst tussen gemeente en Meerwijk Onroerend goed V.O.F. over het politiebureau aan de Laan van Meerwijk 6
3. De financiële gevolgen van de aankoop en de verkoop op te nemen in de begroting 2025 respectievelijk als incidentele last en incidentele baat ter hoogte van de in de aankoop- en verkoopovereenkomst genoemde prijs

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

mevr. M.C. Wegewijs

de burgemeester,

dhr. P.J. Heiliegers