

## Collegevoorstel

### Inleiding

Op 3 december 2013 besloot u om een aantal gemeentelijke panden, waaronder het pand aan de Demer 1 in Heusden, te slopen. Momenteel wordt het pand aan één huurder verhuurd en is het pand aan drie gebruikers in gebruik gegeven via een bruikleenovereenkomst. Verder staan op het perceel tijdelijke units die in eigendom zijn van Kinderopvang Mikz (hierna: Mikz).

### Feitelijke informatie

#### Huurovereenkomst en bruikleenovereenkomsten

Het pand is verhuurd aan Stichting Creatief Centrum Heusden en in gebruik gegeven aan drie bruikleners: mevrouw A.M. van Thiel – de Vries, mevrouw R.M. Overmans en mevrouw R. Leddy. De opzegtermijn voor deze overeenkomsten bedraagt 12 maanden.

#### Kavelwinkel/wijzigen bestemming

U besloot om het perceel na sloop van de opstallen aan te bieden aan de Kavelwinkel. Voor het realiseren van nieuwe gebouwen ter plaatse moet de bestemming echter nog worden gewijzigd. Er is al met partijen gesproken die verkennend hebben geïnformeerd naar de mogelijkheden voor deze locatie.

Op dit moment rust op het perceel een maatschappelijke bestemming. Deze bestemming moet worden gewijzigd in de bestemming 'wonen'. De procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan zal direct na het opzeggen van de overeenkomsten worden opgestart. De verwachte duur voor het wijzigen van de bestemming is ongeveer een jaar. Er kan een bestemming worden opgenomen waarbij wordt ingespeeld op een toekomstige ontwikkeling, met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van de vesting.

Voor de sloop van het pand zal een sloopvergunning moeten worden aangevraagd omdat er sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Een dergelijke vergunning is al aangevraagd voor de naastgelegen gymzaal aan de Herptsestraat 4. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) wilde, in het kader van de behandeling van deze aanvraag, weten of en in hoeverre er al nieuwe plannen zijn voor deze locatie. In de wet is namelijk bepaald dat de sloopvergunning kan worden geweigerd als niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. De gemeente heeft daarvoor een tijdelijk beplantingsplan overgelegd aan het CRK. De bedoeling is dat dit plan zal worden uitgevoerd na de sloop van het pand om de periode te overbruggen waarin ook de bestemming voor dit perceel zal worden gewijzigd in de bestemming 'wonen'. Inmiddels is een nadere toelichting gegeven aan de commissie en deze vroeg aan de hand daarvan om nader historisch onderzoek te doen. Op 5 maart 2015 wordt het plan opnieuw behandeld door het CRK. Uiteindelijk zal door of namens u een goed onderbouwd besluit worden genomen op de aanvraag, conform of in afwijking van het advies van de CRK.

### Afweging

Om over te kunnen gaan tot sloop van het pand aan de Demer 1 in Heusden is het voorstel om de huurovereenkomst met Stichting Creatief Centrum Heusden en de bruikleenovereenkomsten met mevrouw A.M. van Thiel – de Vries, mevrouw R.M. Overmans en mevrouw R. Leddy op te zeggen per 1 april 2016, met inachtneming dus van de geldende opzegtermijn. Deze partijen zijn hiervan al op de hoogte gebracht tijdens gesprekken in november 2014 met één van de collegeleden. Als het perceel op 1 april 2016 nog niet is verkocht, is het mogelijk om deze partijen een bruikleenovereenkomst aan te bieden.

### Inzet van Middelen

De opstallen aan de Demer 1 hebben geen boekwaarde, de ondergrond heeft een boekwaarde van bijna € 17.000. Na aftrek van deze boekwaarde, sloopkosten en eventuele beplantingskosten kan met de grond een verkoopopbrengst worden gerealiseerd die bijdraagt aan de taakstelling verkoop gemeentelijke eigendommen.

Onderwerp: huur- en bruikleenovereenkomsten Demer 1 Heusden

Voor de jaarlijkse huuropbrengst en gebruiksvergoedingen is in de begroting een bedrag van € 20.600 geraamd. Deze inkomsten komen door de sloop van het pand te vervallen. Hier staat tegenover dat ook de energie-, onderhouds- en beheerkosten voor een begroot bedrag van € 18.500 komen te vervallen. Per saldo is het budgettaire nadeel ongeveer € 2.000. Daarbij wordt opgemerkt dat vooruitlopend op de sloop in de begroting al rekening is gehouden met lagere jaarlijkse onderhoudskosten. Voornoemde onderhoudskosten betreffen daarom uitsluitend de kosten voor klein onderhoud. Als het pand niet wordt gesloopt, is weer groot onderhoud nodig en nemen de onderhoudskosten toe. In de begroting moet dan voor een bedrag van circa € 24.000 per jaar aan extra onderhoudskosten worden opgenomen. De totale jaarlijkse exploitatiekosten (energie-, onderhouds- en beheerkosten) van het pand zijn in dat geval € 42.500.

### **Risico's**

Het kan zijn dat de huurder en de bruikleners niet akkoord gaan met de opzegging van de overeenkomst. Een ander risico is dat het CRK negatief adviseert over de nog aan te vragen sloopvergunning voor het pand.

### **Procedure**

#### *Vervolgstappen*

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt hieraan uitvoering gegeven in de richting van de huurder en bruikleners. Uw besluit zal allereerst schriftelijk aan hen worden bevestigd met bijgevoegde brief.

### **Voorgenomen besluit**

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Onderwerp: huur- en bruikleenovereenkomsten Demer 1 Heusden

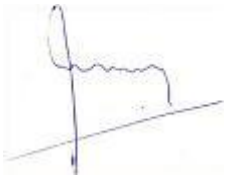
BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 3 maart 2015

besloten:

de huurovereenkomst voor het pand aan de Demer 1 in Heusden met Stichting Creatief Centrum Heusden en de bruikleenovereenkomsten met mevrouw A.M. van Thiel – de Vries, mevrouw R.M. Overmans en mevrouw R. Leddy op te zeggen per 1 april 2016.

namens het college van Heusden,  
de secretaris,



mr. J.T.A.J. van der Ven

ONS KENMERK:  
UW BRIEF VAN: 10 juli 2014  
BEHANDELD DOOR: Lisa van Wingerden  
ONDERWERP: Demer 1 Heusden  
DATUM: 3 maart 2015  
VERZ.

Beste .....

Op 14 juli 2014 ontvingen wij uw brief waarin u de gemeente verzoekt om niet over te gaan tot sloop van het pand aan de Demer 1 in Heusden totdat er concrete, welomschreven en bekrachtigde plannen zijn ontwikkeld.

### **Standpunt college**

Vanwege deze brief hebben u en de andere gebruikers van de kunstateliers inmiddels een gesprek gehad met wethouder W. van Engeland. In dit gesprek maakte hij u duidelijk dat wij vasthouden aan ons besluit van 3 december 2013 om het pand aan de Demer 1 te slopen.

### **Opzegging huur/buikleenovereenkomst**

In verband met dit besluit tot sloop, zeggen wij hierbij - met inachtneming van de volgens artikel ... van uw huur/buikleenovereenkomst geldende opzegtermijn - de huur/buikleenovereenkomst voor de bij u in gebruik zijnde lokalen in het pand aan de Demer 1 in Heusden op per **1 april 2016**.

POSTADRES  
Gemeente Heusden  
Postbus 41  
5250 AA Vlijmen

BEZOEKADRESSEN  
Julianastraat 34  
Vlijmen

Het pand zal na deze datum worden gesloopt.

### **Oplevering**

Wij zullen vóór de einddatum van de overeenkomst contact met u opnemen voor het maken van een afspraak voor de oplevering van het pand.

T 14073  
F (073) 513 17 99  
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET  
[www.heusden.nl](http://www.heusden.nl)

BANKRELATIE  
NL54BNGH0285003909

Ons kenmerk

Onderwerp Demer 1 Heusden

Datum 3 maart 2015

Pagina 2 van 2

**Vragen/opmerkingen?**

Mocht u na het lezen van deze brief nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw Lisa van Wingerden van het cluster Vastgoed. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 14073 of via e-mailadres [info@heusden.nl](mailto:info@heusden.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens het college van Heusden,

Peter van der Borgt  
Manager