

zaaknummer: 1416498  
afdelingsnaam: Vastgoed  
steller: Roland Velthuyzen, van  
telefoonnummer: 0657940266

onderwerp: Verkoop perceel grond Orchideestraat 10

---

## Voorstel

1. Een perceel gemeentegrond ter grootte van circa 3540 m<sup>2</sup> gelegen aan de Orchideestraat 10 kadastraal bekend Hilversum sectie L nummer 4123 gedeeltelijk te verkopen aan woningbouwvereniging Gooi en Omstreken voor een bedrag van € [REDACTED].
2. De opbrengsten (na afschrijving van de boekwaarde) van € [REDACTED] ten goede te laten komen aan de reserve stedelijke ontwikkeling.
3. De met de verkoop gepaard gaande inrichtings- en verbouwingskosten van € [REDACTED] aan te melden voor de voorjaarsnota 2025 en deze conform het uitgangspunt 17 reserve stedelijke ontwikkeling als opgenomen in het strategisch grond- en vastgoedbeleid ten laste te brengen van de reserve Stedelijke Ontwikkeling.
4. Na overeenstemming tussen Bink en Gooi en Omstreken over terugkeergarantie de huurovereenkomst met Bink op te zeggen.
5. De raad informeren middels bijgevoegd raadsinformatiebrief.

## Samenvatting

In 2022 zijn gesprekken gevoerd met woningbouwvereniging Gooi en Omstreken over de verkoop van een perceel aan de Orchideestraat 10. Dit perceel is bedoeld voor de bouw van 20 woonunits voor jongeren met een beperking en een nieuw kinderdagverblijf, in lijn met het bestemmingsplan en de Woonvisie 2021-2030. De verkoopprijs is vastgesteld op [REDACTED] voor 3540 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling behoudt de maatschappelijke functie van het perceel, maar brengt kosten met zich mee voor de gemeente: € [REDACTED] voor herstelwerkzaamheden en € [REDACTED] voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze kosten kunnen uit de stedelijke reserve worden gedekt, waarvoor een raadsinformatiebrief is toegevoegd. De financiële verwerking volgt bij de eerstvolgende planning- en controlproduct.

## Inleiding

Op Orchideestraat 10 staat momenteel een laagbouw met een kinderdagverblijf, gekoppeld aan Orchideestraat 8. Achter dit perceel staat de voormalige brandweerkazerne. Dit is een van de laatste percelen met een maatschappelijke bestemming. Kanjerhof, die zich richt op huisvesting voor jongeren met een beperking, heeft voorgesteld om hier een combinatie van woonruimte en een kinderdagverblijf te realiseren. Woningbouwvereniging Gooi en Omstreken wil dit project ontwikkelen door 20 woonunits te bouwen, met op de begane grond ruimte voor een kinderdagverblijf. Het huidige kinderdagverblijf aan nummer 10 en de bijbehorende ruimtes op nummer 8 worden samengevoegd in de nieuwbouw. De huurovereenkomst met het kinderdagverblijf wordt opgezegd om de verkoop mogelijk te maken, maar keert terug in de nieuwbouw om de continuïteit van de kinderopvang in de buurt te waarborgen.

Op 16 juli is in het college besloten "De bestuursopdracht "Richtinggevend Kader Maatschappelijke Voorzieningen" vast te stellen en opdracht te geven voor het uitwerken van de opdracht. Gelet op de langdurende onderhandelingen en de wens om Kanjerhof een plek te geven sluit het voorstel aan op een maatschappelijke behoefte binnen de gemeente en wordt er juist maatschappelijk vastgoed toegevoegd dat de maatschappelijke functies in de buurt versterkt.

Conform het Didam-arrest wordt het voornemen om de grond één-op-één te verkopen aan Gooi en Omstreken gepubliceerd en gemotiveerd volgens de geldende regels. De grondprijs, gebaseerd op de volledige ontwikkelpotentie, is getaxeerd op [REDACTED]. Na onderhandelingen is de verkoopprijs vastgesteld op [REDACTED] voor 3540 m<sup>2</sup>. De gemeente verplicht zich om de openbare ruimte te herstellen en herstelwerkzaamheden aan het gemeentelijke monument uit te voeren voor een totaalbedrag van € [REDACTED].

## Probleemstelling/doel

Er is een urgente behoefte aan geschikte woonruimte voor jongeren met een beperking in de gemeente. Dit project biedt Gooi en Omstreken de gelegenheid om hieraan invulling te geven, conform de prestatieafspraken 2023-2027 tussen de gemeente en Gooi en Omstreken. Het integreren van het kinderdagverblijf in de nieuwbouw zorgt voor behoud van de maatschappelijke functie en draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk.

## Argumenten

### 1.1 Realisatie van noodzakelijke woonruimte voor jongeren met een beperking

De vraag naar geschikte woonruimte voor jongeren met een beperking is groot, mede gezien de toenemende behoefte aan zelfstandigheid binnen deze doelgroep. Dit project sluit aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie 2021-2030, die stelt dat iedereen, inclusief mensen met een zorgvraag, zelfstandig moet kunnen wonen. Het aanbod aan betaalbare, aangepaste woningen is momenteel beperkt. Door de grond met een maatschappelijke bestemming te verkopen aan Gooi en Omstreken, wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt, waardoor de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht en sociale inclusie bevordert. Het zorgt ervoor dat jongeren met een beperking een volwaardige plek in de samenleving kunnen krijgen, in lijn met de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen en zorg.

### 2.1 *Modernisering en optimalisatie van het kinderdagverblijf*

Door de realisatie van de nieuwbouw beschikt het kinderdagverblijf over een moderne, efficiënte, en duurzame locatie. Het huidige gebouw op nummer 10 voldoet niet langer aan de hedendaagse eisen qua energiezuinigheid, veiligheid en gebruiksgemak. De nieuwbouw biedt een toekomstbestendige oplossing die beter inspeelt op de behoeften van kinderen en medewerkers. Bovendien blijft de huidige maatschappelijke functie van het kinderdagverblijf behouden, wat essentieel is voor de buurt. Door de combinatie met woningen voor jongeren met een beperking ontstaat een multifunctionele voorziening/accommodatie die bijdraagt aan een efficiënter ruimtegebruik en een verbeterde leefomgeving in de wijk.

### 3.1 *Investeren in stedelijke ontwikkeling via de verkoopopbrengsten*

De opbrengsten uit de verkoop van niet-strategisch vastgoed, zoals het perceel aan de Orchideestraat 10, worden toegevoegd aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling. Het doel van deze reserve is om de winsten uit de verkoop van gemeentelijk vastgoed en grond te herinvesteren in de stedelijke ontwikkeling van Hilversum. Hiermee kan de gemeente actief sturen op projecten en ontwikkelingen die de markt zelf niet oppakt, maar die wel bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen.

Bij de verkoop van het perceel aan Gooi en Omstreken is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het herstel van de openbare ruimte en het pand aan de orchideestraat 8, met een totale kostenpost van ██████ voor de inrichting van de openbare ruimte en € ██████ voor het herstel van de gevel van het monument aan de orchideestraat . Deze verplichtingen zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoop. Gezien het doel van de reserve Stedelijke Ontwikkeling, in samenhang met de door de raad vastgestelde beleidsdoelstellingen, is het daarom logisch en passend om deze kosten ten laste van deze reserve te brengen.

## Kanttekeningen

### 1. *Lagere verkoopopbrengst door sociale woningbouw*

De grond wordt verkocht tegen een lagere prijs dan de maximale marktwaarde omdat het bestemd wordt voor sociale woningbouw voor jongeren met een beperking. Sociale woningbouwprojecten realiseren doorgaans niet de hoogste grondprijzen, maar dragen wel bij aan een inclusieve samenleving waarin betaalbare huisvesting beschikbaar is voor kwetsbare groepen. Dit is een beleidsmatige keuze die aansluit bij de gemeentelijke prestatieafspraken met Gooi en Omstreken. Een hogere opbrengst zou mogelijk ten koste gaan van de sociale doelstelling van het project, wat niet in lijn zou zijn met de gemeentelijke visie op wonen en zorg.

### 2. *Richtinggevend Kader Maatschappelijke Voorzieningen*

Er is op 16 juli in het college besloten om een bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed een pas op de plaats te maken zodat het richtinggevend kader gebruikt kan worden bij het herzien van het gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijke functie, tenzij het vastgoed daar bij voorbaat niet geschikt voor is. De onderhandelingen rond de verkoop van de Orchideestraat lopen al lange tijd en in de nieuwbouw ontwikkeling wordt juist een maatschappelijk functie toegevoegd.

### 3. Gedeeltelijk behoud van eigendom

De gemeente behoudt de verantwoordelijkheid voor de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte, zoals de toegangswegen en parkeerplaatsen, die ook door de nieuwe bewoners en het kinderdagverblijf zullen worden gebruikt.

### 4. Dekking inrichtings- en verbouwingskosten nog niet geformaliseerd

De sloop van delen van de bestaande bebouwing en de herinrichting van het perceel brengen kosten met zich mee, geschat op [REDACTED]. Deze kosten zijn onvermijdelijk omdat het pand aan de Orchideestraat 8 solitair komt te staan door de sloop en herstellen van het terrein. De gemeente dient maatregelen te treffen om de impact hiervan te minimaliseren, zoals het herstellen van gevels en aanpassingen aan de infrastructuur. De verkoop van panden is gedelegeerd aan het college. Ook de daarmee samenhangende kosten van de overeenkomst die aansluiten met het gemeentelijk beleid (woonvisie, bestemmingsplan) zijn daarmee indirect belegd bij het college. Dit betekent dat er een formeel besluit van de raad nodig is om de financiële dekking vanuit de reserve Stedelijke Ontwikkeling mogelijk te maken. Om de raad hierover tijdig te informeren, is een raadsinformatiebrief toegevoegd aan dit voorstel. De financiële verwerking en de definitieve dekking voor de additionele kosten zullen plaatsvinden bij het eerstvolgende planning- en controlproduct. Dit zorgt ervoor dat de gemeenteraad volledig geïnformeerd is en haar rol in het budgetbeheer en de toewijzing van middelen goed kan uitvoeren.

## Financiën, middelen & capaciteit

Aantal af te nemen m <sup>2</sup>	2717 m <sup>2</sup>
Parkeren en openbaar terrein	823 m <sup>2</sup>
per m <sup>2</sup> € [REDACTED]	
Totaal netto-opbrengst	€ [REDACTED]
Huidige boekwaarde	€ [REDACTED] -/-
Opbrengsten na kosten	€ [REDACTED]

De netto-opbrengst wordt dit boekjaar toegevoegd aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling, conform het vastgoed- en grondbeleid. De gemeente verplicht zich tot de inrichting van de openbare ruimte voor € [REDACTED] en het herstel van het monumentale pand voor [REDACTED]. Deze verplichtingen worden in 2025 uitgevoerd en de kosten worden in de Voorjaarsnota 2025 aangemeld. Aangezien deze kosten passen bij het uitgangspunt van de stedelijke reserve (zie argumenten en kanttekeningen) en het BBV (dat het terugbrengen van de openbare ruimte en het pand in een bruikbare staat als onderhoud beschouwt), worden ze ten laste van de reserve Stedelijke Ontwikkeling gebracht. Dit resulteert in een netto voordeel van € [REDACTED].

Door de verkoop van de grond missen we de huuropbrengsten van het kinderdagverblijf aan de Orchideestraat 10, ter hoogte van € [REDACTED] per jaar. Deze gederfde inkomsten worden verwerkt in de voorjaarsnota 2025.

## Uitvoering

De uitvoering omvat het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst, gevolgd door de eigendomsoverdracht bij de notaris aan Gooi en Omstreken. Daarna wordt een overeenkomst gesloten tussen Gooi en Omstreken en het kinderdagverblijf over hun terugkeer in de nieuwbouw, en wordt de bestaande huurovereenkomst met het kinderdagverblijf opgezegd om de geplande ontwikkelingen mogelijk te maken.

## Bijlage(n)

- Pdf te verkopen grond
- VO orchideestraat april 2024-1.pdf architectuur
- Tekening huidige situatie Orchideestraat
- Raadsinformatiebrief