



Bestuursvoorstel

Onderwerp **Machinistenwoning bij het oude gemaal de Ronde Hoep**

Case-nummer BBV24.0097

Portefeuillehouder Simon Deurloo

Contactpersoon en contactgegevens P.A. van Hattum
Peter.van.Hattum@agv.nl

Afdelingshoofd of programmamanager Sofie Gale

Inhoudelijk besluit Het Dagelijks bestuur besluit:
- het Algemeen bestuur voor te stellen om in te stemmen met het verzoek van de stichting Oude gemaal de Ronde Hoep om de machinistenwoning in samenspraak met de stichting te blijven verhuren.

Proces besluit Het Dagelijks bestuur

- geeft richting ter verdere uitwerking van dit voorstel of een alternatief.
- stemt in met dit voorstel.
- stelt dit voorstel vast.

besluit het plan met de bijbehorende stukken ter inzage te leggen voor inspraak.

verzendt dit voorstel naar het Algemeen bestuur *ter kennisname*.

verzendt dit voorstel naar de Commissie voor *beeldvorming*.

verzendt dit voorstel naar de Commissie voor *oordeelsvorming*.

verzendt dit voorstel naar het Algemeen bestuur voor *besluitvorming*.

De Commissie

adviseert over dit voorstel. Het Dagelijks bestuur stelt de volgende adviesvragen:
- Voor deze woning wordt gevraagd een uitzondering te maken op het algemene beleid van verkopen van voormalige dienstwoningen en af te wijken van een eerder AB-besluit om deze dienstwoning te gaan overdragen aan een stichting. Kunt u het AB adviseren om daarmee in te stemmen, gezien het verzoek van betreffende stichting en de onderstaande argumentatie?

Het Algemeen bestuur

stemt in met dit voorstel.

Planning BOB	DB	Datum vergadering	AB	Datum
	vergadering			
	Beeldvorming		→ Beeldvorming	
	↓		↓	
	Oordeelsvorming		→ Oordeelsvorming Commissie	12/09/2024
	↓		↓	
	Besluitvorming	09/07/2024	↓ Besluitvorming AB	24/10/2024

Kernboodschap *Aanleiding*

In 2003 heeft het AB van AGV besloten dat het beheer en onderhoud van de machinistenwoning bij het Oude Gemaal de Ronde Hoep (om-niet) wordt overgedragen aan de stichting Oude Gemaal de Ronde Hoep voor een ontvangst- en expositieruimte (AB 03/048). Omdat de huurovereenkomst in 2023 is beëindigd, kan de woning nu worden overgedragen aan de stichting. De stichting heeft haar eerdere wens opnieuw tegen het licht gehouden en heeft AGV op 26 januari 2024 per brief verzocht om de machinistenwoning voor het beheer en onderhoud niet aan de stichting over te dragen. De

stichting ziet graag dat AGV het cultuurhistorische complex bij elkaar houdt en de woning omwille van (toe)zicht op de locatie blijft verhuren.

Stichting Oude gemaal de Ronde Hoep is opgericht om het dagelijks beheer en onderhoud te borgen van dit oude gemaal. Het voormalige dieselgemaal is niet meer in functie, maar behoort tot het cultuurhistorisch erfgoed van het waterschap en is ook een gemeentelijk monument. De stichting stelt het gemaal 6-8 keer per jaar open. Tijdens speciale open dagen, zoals de Amstellanddag en Open Monumentendag loopt het aantal bezoekers op tot ca 100 per open dag. Met ruim 300 bezoekers per jaar wordt het doel van de stichting ten aanzien van openstelling ruimschoots behaald.

In de inventarisatie van "Waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen in het beheergebied van AGV" is de waardering als hoog gekenmerkt en het advies gegeven om het te behouden en te ontwikkelen.

Bestuurlijke duiding

De geschiedenis van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is zichtbaar in het rijke watererfgoed. Voor het goed zichtbaar houden van het oude gemaal is een goede afstemming over het gebruik van het erf noodzakelijk.

Genomen besluit

Het bestuur besluit de woning in samenspraak met de stichting te blijven verhuren, zodat de stichting het gebruik van het erf en de garage kan voortzetten.

Bespreking Naar aanleiding van de bespreking in de commissie zijn de geel gearceerde onderdelen in CIE toegevoegd aan het bestuursvoorstel.

Bijlagen Bijlage 1: brief van de Stichting Oude gemaal de Ronde hoep dd. 23 januari 2024

1. ARGUMENTEN EN ALTERNATIEVEN

1.1 Probleemanalyse De machinistenwoning is sinds 2003 permanent verhuurd geweest. In 2023 is de huurovereenkomst beëindigd en is de woning vrijgekomen. Het besluit uit 2003 om de machinistenwoning in beheer en onderhoud over te dragen aan de stichting Oude gemaal de Ronde Hoep kan nu worden uitgevoerd. De stichting verzoekt AGV in plaats van overdracht van het beheer en onderhoud van de woning, de verhuur van de woning in afstemming met de stichting voort te zetten.

1.2 Argumenten gekozen oplossing of antwoord Sinds de oprichting van de stichting door AGV circa 20 jaar geleden heeft de bewoning van de machinistenwoning bijgedragen aan het onderhoud van het erf en toezicht op het oude gemaal. Voortzetting van de verhuursituatie met afspraken met de huurder daarover voorziet in het dagelijks toezicht op het gemaalcomplex. In geval van overdracht van het beheer en onderhoud van de woning aan de stichting zal deze niet meer bewoond zijn en zal toezicht op het erf en het gemaal ontbreken. Als dagelijks toezicht ontbreekt neemt de kans op vandalisme toe. Maatregelen om vandalisme te voorkomen gaat het monument ontsieren. Daarnaast is het erf en de schuur gedeeltelijk gebruikt tijdens open dagen.

In 2003 is het beheer en onderhoud van het oude gemaal aan de stichting overgedragen door AGV, niet het eigendom. De machinistenwoning en het oude gemaal zijn eigendom van AGV en vormen samen sinds 2018 één gemeentelijk monument. Het gebruik van het erf en garage bij open dagen van de stichting vergt afstemming tussen de stichting en de gebruiker van de woning. De personen die de drijvende kracht zijn achter de stichting zijn vanaf de oprichting actief. Net als bij andere verenigingen en stichtingen is de aanwas van vrijwilligers een uitdaging, wat de continuïteit van de stichting kwetsbaar maakt. Toekomstig behoud van dit watererfgoed wordt het beste gewaarborgd door het eigendom van het oude gemaal en de machinistenwoning in één hand te houden.

Bij continuïteitsproblemen bij de stichting zal AGV als eigenaar van de gebouwen aan de lat staan voor de onderhoudskosten van het gemaal en de expositieruimte. Door het beheer, onderhoud en verhuur van de machinistenwoning in eigen hand te houden heeft AGV huurinkomsten en onderhoudskosten in eigen hand. AGV voorkomt mogelijke

beheer- en onderhoudskosten als gevolg van continuïteitsproblemen als de stichting het beheer en onderhoud zelf niet meer kan uitvoeren en er geen inkomsten tegen over staan. De beleidsuitgangspunten Onroerende Zaken AGV 2019 gaan uit van verkoop van vrijgekomen oneigenlijke dienstwoningen en biedt onder punt 9 van het hoofdstuk Verwerven en vervreemden de mogelijkheid aan het DB om een passende oplossing te zoeken, als de verkoop van een oneigenlijke dienstwoning niet wenselijk is. Als we het AB-besluit 03/048 en het verzoek van de stichting in ogenschouw nemen is het in samenspraak blijven verhuren van de woning een passende oplossing.

1.3 Alternatieve oplossingen of antwoorden

1. De machinistenwoning verkopen in plaats van het verzoek van de stichting inwilligen. De woning zal dan kadastraal moeten worden afgesplitst van het oude gemaal en kan dan in de verkoop worden gebracht. Korte termijn voordeel is een éénmalige financiële opbrengst voor AGV. De verkoop is in tegenspraak met het oorspronkelijke AB besluit over deze woning en sluit niet aan bij het verzoek van de stichting. Voor de stichting zou dat betekenen dat het uitvoeren van haar doelstellingen moeilijker wordt. Het is een relatief klein erf dat verdeeld moet worden met een gedeelte dat door beide partijen gebruikt wordt. De stichting is dan afhankelijk van de bereidwilligheid van de nieuwe eigenaar van de woning. AGV zal als eigenaar van het gemaal bij conflicten mogelijk worden betrokken. Het gemeentelijk monument zou bij twee eigenaren komen en daarmee verliest AGV de grip op de uitstraling van het watererfgoed. Mocht blijken dat de stichting op langere termijn geen bestaansrecht zou hebben en het monumentale ensemble is niet meer in één hand (machinistenwoning en gemaal) dan is de verwachting dat het niet eenvoudig zal zijn om partijen, die monumenten voor het nageslacht behouden, te interesseren voor dit gemeentelijk monument.

2. Conform oorspronkelijk besluit de woning in beheer en onderhoud wel overdragen aan de stichting, om-niet.

3. De machinistenwoning verhuren zonder inspraak van de stichting. Afspraken over toezicht, gebruik en onderhoud van het erf zijn dan mogelijk niet optimaal.

1.4 Gevolgen niet instemmen

Niet instemmen met het voorstel (of keuze voor een alternatief) zal betekenen dat de woning in beheer blijft bij een leegstandsbeheerder. Er zijn dan kosten, zonder dat daar huurinkomsten tegen over staan.

2. POLITIEK - BESTUURLIJKE CONTEXT

2.1 Eerder vastgestelde kaders AB 03/048, 3 juli 2003

Besluit tot oprichting van een stichting tot behoud van het oude dieselgemaal van de polder de Ronde Hoep en het beheer en onderhoud van het gemaal, de machinistenwoning en het erf over te dragen aan de stichting.

BBV18.0505, 14 februari 2019

Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV 2019, specifiek 6, 7 en 9.

“6. Verkoop van vrijgekomen bouwwerken zoals dienstwoningen, gemalen etc. vindt plaats in de openbaarheid. Het bouwwerk wordt verkocht aan de hoogste bieder die ook voldoet aan eventueel bij de verkoop gestelde nadere eisen.”

“7. AGV wil verantwoordelijkheid dragen voor het behoud van **cultuurhistorisch waardevolle eigendommen**. Dit betekent niet dat AGV deze in eigendom moet houden. Voor vervreemding worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- Voor **laag** gewaardeerde eigendommen worden de ‘Beleidsuitgangspunten onroerende zaken AGV’ gevolgd.
- Voor **middel** gewaardeerde elementen is het van belang dat (bindende) afspraken over het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden met de toekomstige eigenaar worden gemaakt.
- Voor **hoog** gewaardeerde eigendommen vindt overdracht c.q. verkoop aan derden alleen plaats wanneer behoud van de cultuurhistorische waarde is gewaarborgd. Plaatsing van een element op bijvoorbeeld de rijks-, provinciale of een gemeentelijke monumentenlijst lijkt daarvoor voldoende.”

“9. Voor **oneigenlijke dienstwoningen** die na vrijkomen niet tegen een aanvaardbare prijs kunnen worden verkocht of waarvan verkoop niet wenselijk is, wordt een passende oplossing gezocht. Deze wordt ter beoordeling voorgelegd aan het DB van AGV.”

- 2.2 Bestuurlijke thema's**
- a. *klimaat*
 - b. *circulair*
 - c. *energie*
 - d. *biodiversiteit*
 - e. *digitalisering*
 - f. *dierenwelzijn*

Op de bovenstaande bestuurlijke thema's heeft dit voorstel geen impact

- 2.3 Effectsturing ERAm**
- Voorstel valt onder
A. Cultuur en recreatie met als:
Resultaat R1: Waterschapserfgoed
Activiteit CR-A1.2.: Toegankelijk maken van watererfgoed, openstellen en beleefbaar maken watererfgoed. Samenwerken met andere organisaties (bron: Waterbeheer-programma pag. 50)

- 2.4 Rol en verantwoordelijkheid AGV**
- AGV is oprichter van de stichting en eigenaar van het oude gemaal en de machinistenwoning. Als eigenaar heeft AGV de verantwoordelijkheid om het gemeentelijk monument in stand te houden. Een goede samenwerking tussen de stichting en AGV draagt daaraan bij. De langetermijnstrategie hangt samen met de continuïteit van de stichting.

- 2.5 Informeren bestuur**
- Als de stichting goed blijft functioneren dan wordt de verhuurconstructie voortgezet. Bij eventuele continuïteitsproblemen van de stichting zal in de toekomst door het AB heroverwogen moeten worden of AGV met dit erfgoed zelf verder gaat of er een nieuw bestemming voor zoekt.

3. OMGEVING

- 3.1 Stakeholderanalyse externe belangen en participatieplan**
- Het stichtingsbestuur heeft overlegd met vertegenwoordigers van Waternet, de gemeente Ouder-Amstel en het museum Amstelland. De stichting heeft een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de mogelijkheden die de machinistenwoning biedt en de toezicht op het erf als er geen permanente bewoning is. Door de status van gemeentelijk monument heeft de gemeente een formele rol indien wijzigingen aan het gebouw worden aangebracht. In het vraagstuk of AGV, met inspraak van de stichting, de woning verhuurd hebben zij geen formele rol.

- 3.2 Stakeholderanalyse belangen binnen de organisatie**
- Team Planvorming van Beleid en Assets, programma Recreatie, Landschap en Cultuurhistorie

- 3.3 Publiciteit en communicatie**
- Over het besluit zelf zal niet gecommuniceerd worden anders dan dat het besluit aan de stichting kenbaar wordt gemaakt.

Het gemaal zelf maakt onderdeel uit van ons watererfgoed. Elke tweede zaterdag van de maand en op speciale open dagen opent de Stichting het gemaal voor publiek.

4. JURIDISCHE KADERS

- 4.1 Wettelijke taken en/of juridische verplichtingen**
- AB 03/048, 3 juli 2003:
- Besluit tot oprichting van een stichting tot behoud van het oude dieselgemaal van de polder de Ronde Hoep en het beheer en onderhoud van het gemaal, de machinistenwoning en het erf over te dragen aan de stichting.
- Af te wijken van het bestuursbesluit uit 2003 door beheer en onderhoud woning niet over te dragen en de huidige praktijk om de woning in samenspraak met de stichting te

verhuren voort te laten bestaan. Daarvoor wordt gekozen vanuit het belang behoud cultuurhistorie (watererfgoed), zoals verwoord in het Waterbeheerprogramma. Het waterschapserfgoed is goed onderhouden en toegankelijk (CR-R1).

4.2 Bevoegdheid besluit Doordat het een afwijking is van het AB-besluit uit 2003, is het AB bevoegd.

4.3 Ter inzagelegging Voor dit besluit is geen ter inzagelegging nodig.

5. RISICO'S EN BEHEERMAATREGELEN

Risico 1 Geschil over het gebruik/toegankelijkheid van het erf bij verhuur door AGV van de woning zonder inspraak van de stichting.

Beheermaatregel 1 Woning wordt niet overdragen aan de stichting, maar verhuurd door AGV in samenspraak met de stichting.

Risico 2 Achteruitgang van de uitstraling van het watererfgoed bij overdracht woning als de stichting niet goed in staat is de woning goed te beheren.

Beheermaatregel 2 Verhuur woning wordt in samenspraak met de stichting door AGV uitgevoerd.

Risico 3 Huurder komt afspraken niet na

Beheermaatregel 3 Afspraken contractueel vastleggen

6. FINANCIËLE KADERS

6.1 Kostenraming Tegen de onderhouds- en beheerskosten van de machinistenwoning staan huuropbrengsten. Huuropbrengst was op jaarbasis €5201,31. Met een nieuw huurcontract zal een hogere opbrengst gerealiseerd kunnen worden. Primair wordt naar een huurder gezocht met een match met de stichting. Naar verwachting zal de huuropbrengst oplopen naar circa €9400,- per jaar. De verwachte huurprijs is realistisch, in aanmerking nemend dat de huurder het erf deelt en ook hand en spandiensten verleent aan de stichting. De onderhouds- en beheerskosten zijn de komende vijf jaar geraamd op €3500,- per jaar. De kosten worden met de huurinkomsten voldoende afgedekt.

6.2 Voorjaarsnota en begroting De onderhoudskosten zijn reeds gedekt in de exploitatie, de opbrengsten zijn begroot in de AGV begroting.

6.3 Subsidieaanvraag Niet aan de orde.

6.4 Aanvullende financiering Niet aan de orde.

6.5 Fiscale aspecten Niet aan de orde.