



Memo

Raad

Aan: Raad
Van: College
Cc:

Datum: 26 januari 2021
Onderwerp: Verkoop gemeentelijk vastgoed
Zaaknummer:

Geachte leden van de raad,

Inleiding

In uw vergadering van 9 september 2020 is ook de bezuinigingsopgave met betrekking tot het eigen vastgoed van de gemeente besproken. Een van de bouwstenen hiervan is de taakstelling voor het versneld afstoten van overtollig vastgoed. Aan uw raad is de toezegging gedaan om voor 1 februari 2021 de raad ter informatie een procesplan voor het afstoten van gemeentelijk vastgoed te sturen (toezegging nr. 31.3). Middels deze memo wordt invulling gegeven aan deze toezegging.

Stand van zaken

In uw vergadering van 11 november 2020 is een momentopname besproken van een mogelijk af te stoten deel van het gemeentelijk vastgoed om structureel jaarlijks te kunnen bezuinigen op uitgaven als vaste lasten en onderhoud. Daartoe is een lijst met 51 objecten aangereikt, die in aanmerking komen voor een nader onderzoek tot daadwerkelijke verkoop of afstoting in 2021 e.v. De panden die op deze lijst staan behoren niet meer tot de kern van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Naar aanleiding hiervan hebben een behoorlijk aantal bewoners uit de gemeente Het Hogeland, maar ook vastgoedpartijen van buiten de gemeente, gereageerd op berichten hieromtrent in de diverse media. De belangstellenden wilden vooral aanvullende informatie krijgen over het verkoopproces en de onderhandelingswijze, of wensten een toelichting op het voornemen van de gemeente. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de verkoop gefaseerd gaat plaatsvinden. Dat in het 1^e kwartaal van 2021 wordt gewerkt aan het onderbouwen van de verkoopbesluiten van de eerste set aan te verkopen panden. Er is de laatste 1½ maand van 2020 veel tijd gestoken in het uitleggen van het beoogde verkoopproces (*zie ook mailbrief; bijlage*).

Per 1 december 2020 is een nieuwe medewerker aangetrokken die als hoofdopdracht heeft meegekregen om het hele verkoopproces te regisseren en uit te voeren. Hierbij wordt uitgegaan van een totale doorlooptijd van twee tot drie jaar.

Het is de bedoeling om de panden gefaseerd in de markt te zetten. Hieronder wordt beschreven op welke wijze wordt geprioriteerd.

Verkoop op korte termijn van 2 objecten

Het college heeft ervoor gekozen om, vooruitlopend op de hierboven beschreven organisatorische maatregelen, twee panden versneld onderhands te willen verkopen kijkend naar het al doorlopen traject met de beoogde kopers tot en met ultimo 2020. Dit betreft:

- Dojo Katsu Schouwerzijlsterweg 7a te 9951 TG Winsum
- Voorm. kinderdagverblijf Westervalge 18 te 9989 EB Warffum

Beiden objecten worden marktconform en onderhands verkocht, waarbij de ondergrens van de verkoopprijs de getaxeerde marktwaarde, vastgesteld door een onafhankelijk taxateur, vrij van verhuur is. Verwacht wordt dat de verkoop in het 1^e kwartaal 2021 is geëffectueerd. De motivatie om over te gaan tot '1 op 1' verkoop is het voortgezette maatschappelijk gebruik van deze 2 gebouwen. Door B&W wordt de verkoop uiteindelijk nog beoordeeld en zo mogelijk van een positief besluit tot verkoop voorzien.

Gefaseerde verkoop

De overige 49 objecten zijn in december 2020 in 1^e instantie nader bekeken, op een eventuele verkoop in het kalenderjaar 2021. Gebleken is dat een deel van de panden niet (meteen) kan worden verkocht. Een kort resume treft u hierbij aan.

Dit overzicht is niet overal op pandniveau ingevuld. Dit omdat besluitvorming door het college maar ook informatieverstrekking naar huidige gebruikers en omwonenden eerst moet plaatsvinden voordat dit publiekelijk bekend kan worden gemaakt.

1. Gemeente is geen eigenaar (meer); 3 objecten.

In 2020 zijn al 2 objecten verkocht en van 1 pand is de gemeente geen eigenaar.

2. Objecten onderdeel stedenbouwkundige ontwikkelingen; 7 objecten.

Op de lijst met te vervreemden panden staan zeven locaties (inclusief bibliotheek), die onderdeel uitmaken van een al dan niet concept stedenbouwkundig plan en daarom niet solitair kunnen worden verkocht.

3. In 2021 nog gebruikte gebouwen; 7 objecten.

Zeven objecten zijn nog niet vrij van gebruik en daarmee niet beschikbaar voor verkoop in het kalenderjaar 2021. Een overweging kan nog zijn, over te gaan tot verkoop in gebruikte c.q. verhuurde staat.

4. Gemeentelijke beleidskeuzes; 20 objecten.

Op diverse onderwerpen vindt eerst nog een interne beleidsafstemming plaats rond vastgoed. O.b.v. dit integraal advies kan daarna worden besloten tot het continueren van het vervreemdingsproces. Deze beleidskeuzes zijn daarmee ook leidend voor de verkoopplanning. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld dorpshuizenbeleid en beleidskeuzes rond monumenten, muziektempels en carillons.

Rond een aantal van deze objecten is ook archiefonderzoek nodig gebleken, betreffende gemaakte historische afspraken met betrokkenden destijds.

5. Drie cultureel historische objecten

Rondom 3 karakteristieke objecten zal vervreemding mogelijk niet aan de orde kunnen komen. Het betreft De Kaap op Rottumeroog, een hekwerk in Saaxumhuizen en de Kademuur (Balustrade) aan het Hamrik in Winsum.

6. Gefaseerde verkoop vanaf 2021; 9 objecten

Vanaf begin 2021 wordt nu met voorrang inhoud geven aan de verkoop van de resterende 9 locaties c.q. panden in dit kalenderjaar. Het gaat hier om panden waarvan wij nu al weten dat ze niet meer tot de kern van de gemeentelijke vastgoedportefeuille hoeven te behoren.

Per locatie wordt nu beoordeeld, wat de beste verkoopstrategie i.r.t. de te optimaliseren verkoopopbrengst is. Daarbij zijn onder meer vragen aan de orde als, verkopen we het pand in de huidige situatie 'as is' of verkopen we de locatie op basis van een nog door te voeren bestemmingswijziging, waarbij met name aanvullende communicatie met de omgeving nodig is. Ook wordt bezien welke eisen worden gesteld aan toekomstige eigenaren, bijvoorbeeld realisatieplicht binnen 2 jaar, en welke verkoopwijze daarbij past. Aan het college zal gevraagd worden om in te stemmen met het opstarten van de verkoopprocedure van deze panden.

Slotsom voor 51 objecten in 2021.

Voornoemd overzicht leidt ertoe dat er 11 van de 51 vastgoedobjecten in het kalenderjaar 2021 in ieder geval kunnen worden verkocht, waarbij vooraf mogelijk ook aanpassing van de huidige bestemming ook aan de orde komt.

O.b.v. gemeentelijke beleidskeuzes kunnen verder een 20- tal objecten worden afgestoten, op een nadere te bepalen wijze en rekening houden met het maatschappelijk belang.

Rond een 7-tal objecten is sprake van revenuen, die onderdeel uitmaken van onder meer centrumplan ontwikkelingen of vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie.

De verkoop komt in 2021 niet aan de orde rond 13 locaties, te weten drie niet te vervreemden locaties, drie culturele objecten en 7 nog in gebruik zijnde panden.

Verkoopprocedure

De verkoopprocedure richt zich in 1^e instantie op het op orde krijgen van de verkoopdossiers, met nadrukkelijk aandacht voor de hieronder beschreven stappen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de insteek van een open en transparante verkoop tegen marktconforme voorwaarden. Binnen het opstellen van het verkoopplan (stap 3) is per pand maatwerk mogelijk.

Nr.	Omschrijvingen
01.	Opmaken verkoopdossier met alle beschikbare documenten en bij behorende data – fact sheet en financiële waarden;
02.	Bepalen van de optimale benodigde bestemming per locatie i.r.t. de meest optimale marktconforme verkoopopbrengst die kan worden gegenereerd;
03.	Opstellen verkoopplan per locatie, gericht op in ieder geval de kandidaat – gegadigden en specifiek te benaderen partijen;
04.	Verstrekken taxatie - opdrachten aan meerdere onafhankelijke taxateurs, die niet betrokken worden bij de verkoop van de locaties;
05.	Selecteren van makelaars, die worden ingezet bij de verkoop van de locaties, alsmede nadere afspraken met de notariskantoren
06.	Plannen info–bijeenkomst, zo nodig, voor nadere toelichtingen aan omwonenden.
07.	Starten daadwerkelijk verkoopproces en bij behorende onderhandelingen;

08.	Opstellen gemotiveerd verkoopbesluit voor besluitvorming in B&W;
09.	Laten uitvoeren van het notarieel transport, met een inhoudelijke check op afstemming conform interne besluiten;
10.	Laten verzorgen administratieve afwikkeling en registratie;

Uw raad wordt via de reguliere p&c-cyclus geïnformeerd over de voortgang van de verkoopopgave.

Hoogachtend,
Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris

Bijlage 1: Informatie- bericht naar belangstellenden

Geachte heer / mevrouw <xxxx>,

Halverwege november 2020 werd in de regionale media kenbaar gemaakt dat de Gemeente Het Hogeland voornemens is een 50- tal panden af te stoten. Daardoor moet meer grip gaan ontstaan op de in de toekomst benodigde middelen.

De gemeente wil op termijn nog louter gebouwen in eigendom hebben, die benodigd zijn voor:

- Uitvoering van de gemeentelijke taken van Het Hogeland;
- Of een gebouw kan onderdeel vormen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen;
- Of een gebouw vormt een middel voor het gemeentelijke beleid.

Voor panden die de gemeente wil behouden, gaat het om vastgoed bedoeld en gebruikt voor de huisvesting van medewerkers, een beleidsdoel of strategisch nut hebben. De andere panden, die niet aan een van deze 3 voorwaarden voldoen, worden in principe op marktconforme wijze afgestoten.

De gemeente wil transparant zijn over de panden die, na onderzoek, mogelijk kunnen worden verkocht. Het is dus mogelijk, dat een deel van panden na nadere inhoudelijke afweging niet worden verkocht.

De bedoeling is in de maanden december 2020, januari en februari 2021 een afgewogen besluit voor te bereiden om de verkoopprocedures op te kunnen starten. Normaliter lijkt de verkoop vanaf het voorjaar 2021 gefaseerd in gedeelten zijn beslag te kunnen krijgen.

U heeft per mail of telefoon uw belangstelling kenbaar gemaakt in reactie op het artikel hieromtrent in de dagbladen. Wij hebben uw belangstelling geregistreerd en beschouwen uw melding als een vrijblijvende inschrijving op één of meerdere panden. Specifieke vragen zullen wij beantwoorden, zodra hierop een eenduidig antwoord is te geven.

Zodra helder is of gebouwen daadwerkelijk in de verkoop kunnen gaan, wordt dit publiekelijk bekend gemaakt. Ook zullen wij u als inschrijvende partij separaat op de hoogte gaan brengen.

De gemeente Het Hogeland wil dit vervreemdingsproces zorgvuldig vorm gaan geven, gericht op maatwerk per pand. De verkopen moeten ertoe leiden, dat in de toekomst structureel minder middelen benodigd zijn voor het vastgoed, zodat meer ruimte ontstaat voor andere gemeentelijke zaken.

Kortom.

De gepubliceerde lijst met vastgoedpanden betreft dus een voorlopige lijst. Deze panden worden momenteel getoetst op beleidsdoelen, strategisch nut en / of huisvesting voor eigen gebruik. Ook worden voor de objecten een of meerdere taxatie opgesteld tot 1 maart 2021, als onderdeel van het verkoopproces.

Indien dit intern onderzoek leidt tot een definitief verkoopbesluit met bij behorende voorwaarden, dan wordt de verkoopprocedure in gedeelten in gang gezet. Deze fasering moet nog worden bepaald.

De gemeente wil serieuze belangstellenden een kans geven in het verkoopproces te participeren, zo ook aan het hieraan gekoppelde biedingsproces om tot een marktconforme prijssetting te komen.

Wij verwachten u, als geregistreerde inschrijver, in de maand maart 2021 nader te kunnen berichten over de stand van zaken en of definitief is besloten om een pand te gaan

verkopen. Het betreft dan een inhoudelijke terugkoppeling op hoofdlijnen en de daarna volgende verkoopprocedure(s).

Ook zal een indicatie voor de mogelijke bestemming worden aangereikt voor het betreffende pand waarvoor u belangstelling heeft getoond en in welke periode de verkoop van dit pand op de rol staat.

Hierbij is / komt de inzet van een of meerdere makelaars mogelijk aan de orde.

Zolang het interne verkooponderzoek loopt, kunnen wij u geen nadere inhoudelijke informatie verstrekken. Wij gaan zijn voornemens u in de maand maart 2021 nader te berichten over de eventuele daadwerkelijke verkoop van het object waar u belangstelling voort hebt getoond.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben bericht.