



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 14018147

Datum voorstel: 6 februari 2018 Portefeuillehouder: Butter

Commissie: 20 februari 2018 Gemeenteraad: 20 februari 2018

Onderwerp:

Procesvoorstel verkoop gemeentehuis

Samenvatting:

Sinds de ambtelijke samenwerking met Purmerend per 2014 staat het gemeentehuis voor een groot deel leeg. Na diverse mogelijkheden te hebben onderzocht, was de oplossing gevonden: het gemeentehuis zou aangekocht worden door De Beemster Compagnie. De koper heeft echter laten weten af te zien van koop onder de gestelde voorwaarden.

Het college stelt met dit voorstel voor dat er toch een ander proces doorlopen wordt, namelijk eerst zelf een gebiedsuitwerking realiseren en vervolgens over te gaan tot verkoop.

Bijkomende voordelen zijn dat de gemeente eerst achter het stuur zit en richtinggevend is. Als gevolg hiervan kan de verkoopwaarde hoger zijn dan op dit moment het geval is.



Registratienummer: 14018147
Onderwerp: Procesvoorstel verkoop gemeentehuis

Middenbeemster, 6 februari 2018

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Het gemeentehuis is sinds het begin van de ambtelijke samenwerking met de gemeente Purmerend, per 1 januari 2014, grotendeels niet meer in gebruik. In eerste instantie is er 1½ jaar geprobeerd om delen van het gemeentehuis te verhuren; van verkoop was op dat moment geen sprake. Vervolgens is geprobeerd om het gemeentehuis te verkopen door middel van een tender (inschrijving). Deze methode is gekozen vanwege het feit dat het gemeentehuis behouden moest blijven en er een gedeelte van het pand gehuurd kon worden door de gemeente voor de huisvesting van het college, het ambtelijk apparaat en de raad. Deze tender is helaas mislukt. Naar aanleiding van deze laatste poging heeft het college medio 2017 besloten om zelf te onderzoeken of herontwikkeling mogelijk is en op welke wijze. Hiervoor is gebruik gemaakt van de expertise van (vof) De Beemster Compagnie.

In de begrotingsraad van 7 november 2017 is het amendement aangenomen, dat het gemeentehuis nog dit jaar (2017) in de verkoop moest worden gebracht. De raad heeft hierbij niet aangegeven wat voor soort verkoop hij voor zich ziet en welke randvoorwaarden hierbij gelden (sloop/behoud van het pand bijvoorbeeld). Dit geeft veel onduidelijkheid en zonder duidelijke kaders zullen potentiële kopers met een lager bod komen of niet geïnteresseerd zijn.

Op 22 november 2017 is vervolgens gesproken met de klankbordgroep over 3 scenario's:

1. Directe verkoop zonder kaders.
2. Verkoop aan De Beemster Compagnie.
3. Eerst zelf een gebiedsuitwerking realiseren en dan pas verkopen.

In dit overleg is door 4 van de 5 partijen aangegeven dat er voorkeur is voor het verkopen aan De Beemster Compagnie per 1 januari 2018, om vervolgens samen de verdere gebiedsuitwerking op te pakken.

Het college heeft op 28 november 2017, conform de uitkomst van het overleg met de klankbordgroep, besloten over te gaan tot verkoop aan De Beemster Compagnie en dit ter kennis te brengen aan de raad. De raad is middels een brief geïnformeerd over het besluit en heeft vervolgens de mogelijkheid gehad om haar wensen en bedenkingen te uiten tegen de voorgenomen verkoop (artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet).

De fractie van D66 heeft haar bedenkingen geuit tegen dit voorgenomen besluit, waarbij de voornaamste motivatie is dat het niet om een vastgoedtransactie gaat (collegebevoegdheid), maar om een gebiedsuitwerking (raadsbevoegdheid).

Het college is echter van mening dat het wel een vastgoedtransactie betreft en daarmee een bevoegdheid van het college.



Registratienummer: 14018147
Onderwerp: Procesvoorstel verkoop gemeentehuis

Het voorstel aan de raad om geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de voorgenomen verkoop is in de commissievergadering van 9 januari 2018 behandeld. Op verzoek van de fractie van D66 is dit als B-punt geagendeerd voor de in de raadsvergadering van 30 januari 2018.

Voorafgaand aan deze vergadering heeft De Beemster Compagnie echter laten af te zien van de koop gezien de grote onzekerheden die er zijn.

De portefeuillehouder heeft in de raadsvergadering van 30 januari hiervan mededeling gedaan en aangegeven dat dit aanleiding voor het college is om het raadsvoorstel terug te nemen en aan de raad voor de vergadering van 20 februari 2018 een procesvoorstel te doen over de verkoop van het gemeentehuis.

Oplossingsrichtingen:

Terugkomend op de 3 scenario's die besproken zijn in de vergadering van de klankbordgroep van 22 november 2017, zijn er op dit moment nog 2 scenario's denkbaar: directe verkoop zonder kaders of eerst zelf een gebiedsuitwerking realiseren en dan pas verkopen.

Het college is van mening dat directe verkoop niet past bij de huidige bestuurscultuur en de wens van het college is dan ook om te komen tot een integrale benadering van het gebied, alvorens tot verkoop over te gaan.

Deze werkwijze heeft meerdere voordelen:

- De gemeente zit achter het stuur en bepaalt zelf welke ontwikkelingen zij ziet op deze locatie (richtinggevend).
- Het gebied kan in samenhang met de marktpleinvisie gezien worden.
- De zekerheden worden vergroot en daarmee zullen de opbrengsten uiteindelijk ook hoger zijn dan nu het geval is.

Een groot nadeel is wel dat het reeds m.i.v. 2018 ingeboekte voordeel op de structurele lasten van het gemeentehuis niet wordt behaald. Dit zal in ieder geval voor 2018 het geval zijn en daarmee ten laste komen van het resultaat van 2018.

Deze werkwijze zal uitgewerkt worden in een plan van aanpak, waarbij er goede afspraken gemaakt moeten worden over de doorlooptijd. In eerste instantie zal er sprake zijn van het beschrijven van het gebied en het ontwikkelen van een visie op het gebied. De kaders voor de gebiedsuitwerking zijn: de woonvisie, de inbreng uit participatie, de financiële kaders, de marktpleinvisie en het behoud van de groene buffer aan de voorzijde.

Vervolgens kan er gekeken worden naar het vervolgtraject, bijvoorbeeld doorlopen wij als gemeente zelf het proces van een bestemmingsplan of laten wij dit over aan een ontwikkelaar. Ook de keuze of wij de ontwikkeling op dat moment in de markt willen zetten of toch voor De Beemster Compagnie kiezen is op dat moment aan de orde.



Registratienummer: 14018147

Onderwerp: Procesvoorstel verkoop gemeentehuis

Meetbare doelstellingen:

Op dit moment is het van belang dat, indien de raad instemt met het voorstel, er een goed plan van aanpak komt, waarin tevens goede afspraken staan over de doorlooptijd.

Financiële consequenties/risico's:

Het ingeboekte voordeel van € 175.000,- aan structurele lasten per jaar zal in ieder geval voor 2018 moeten worden teruggedraaid. Dit zal ten laste komen van het resultaat van 2018 en worden verwerkt in de eerste tussenrapportage 2018.

Daarnaast zal er een krediet gevraagd worden voor het opstellen van een plan van aanpak en de (gebieds)uitwerking van dit plan. De financiële consequenties zijn op dit moment nog niet in te schatten. Wel is de kans groot dat de uitgaven gedekt kunnen worden uit de verkoopopbrengsten die gerealiseerd zullen worden.

Communicatie:

Na instemming van de raad, zal er intern een gesprek over de vervolgstappen die doorlopen moeten worden.

Monitoring/evaluatie:

De raad zal periodiek door het college worden geïnformeerd over de stand van zaken, in ieder geval middels de reguliere P&C producten.

Voorstel:

Wij stellen de raad voor om in te stemmen met:

- Het in dit voorstel opgenomen procesvoorstel om eerst een gebiedsuitwerking te realiseren en vervolgens tot verkoop over te gaan.
- Als kaders voor de gebiedsuitwerking te hanteren: de woonvisie, de inbreng uit participatie, de financiële kaders, de marktpleinvisie en het behoud van de groene buffer aan de voorzijde.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
burgemeester

A.G. Dehé
loco-secretaris

Bijlage(n):

- Raadsbesluit



Registratienummer: 1409873

Onderwerp: Procesvoorstel verkoop gemeentehuis

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2018,

B E S L U I T:

In te stemmen met:

- het in dit voorstel opgenomen procesvoorstel om eerst een gebiedsuitwerking te realiseren en vervolgens tot verkoop over te gaan;
- als kaders voor de gebiedsuitwerking te hanteren: de woonvisie, de inbreng uit participatie, de financiële kaders, de marktpleinvisie en het behoud van de groene buffer aan de voorzijde.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 20 februari 2018

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier