
Onderwerp	Verkoop voormalig maatschappelijk vastgoed		
Zaaknummer		Teammanager	Margon van den Hoek
B & W datum	11 augustus 2020	Afdeling/Team	Stad Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Margo van der Meer	Portefeuillehouder	Jan Loonen
Openbaarheid	Deze adviesnota is openbaar	Na informeren betrokkenen. Openbaar op 13 augustus 2020	
Bevoegd orgaan	B & W		
Ter bespreking	Aanbieden via de Griffie aan Commissie Werken en Besturen en Raad		

ADVIES

1. Intentioneel in te stemmen met de verkoop voor het symbolische bedrag van € 1,--, van de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren, inclusief (onder)grond, waarbij de bijbehorende kosten voor rekening van de koper komen en de resterende boekwaarden ten laste worden gebracht van de post onvoorzien.
2. Alvorens u een definitief besluit neemt over het onder 1 gestelde de gemeenteraad vragen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van uw voorgenomen besluit conform bijgevoegd concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit.

Samenvatting

Op 20 december 2016 is door de gemeenteraad de motie: 'Transformatie leegstaande schoolgebouwen' aangenomen welke motie als volgt luidt:

het college oproepen om voor de Voorjaarsnota in 2017 een plan aan de gemeenteraad voor te leggen in samenspraak met de dorpen, wijken, projectontwikkelaars en/of Wonen Limburg, met als doel de leegstaande schoolgebouwen te transformeren, waarbij nadrukkelijk ook gekeken wordt naar de mogelijkheid van woningen bedoeld voor inwoners met een lichte zorgbehoefte.

Ten tijde van het aannemen van de motie liepen er al trajecten voor herbestemming van de voormalige schoolgebouwen in Castenray, Geijsteren en de Kemp in Venray. In het kader van de motie is een onderzoek naar de herbestemming van de schoolgebouwen in Veulen en Vredepeel opgepakt.

In Castenray is het voormalige schoolgebouw inmiddels verbouwd en in gebruik genomen als huisvesting voor senioren. Voor de locatie de Kemp loopt de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Zodra deze onherroepelijk is worden hier 16 sociale huurwoningen in een hofje gerealiseerd.

De herbestemming van de schoolgebouwen in Geijsteren, Veulen en Vredepeel zijn nog niet gerealiseerd. De bedoeling is dat ook deze schoolgebouwen worden verbouwd tot huisvesting voor senioren en in Vredepeel ook voor starters. In Veulen en Geijsteren is het de bedoeling dat er 5 woningen en een centrale ontmoetingsruimte komen en in Vredepeel 4 woningen.

In uw vergadering van 15 juni 2020 heeft u ingestemd met het aangaan van de Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra op basis van het door de provincie Limburg vastgestelde Kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). De herbestemming van de voornoemde schoolgebouwen is aangemeld voor de 1^e tranche van het KLC. In de samenwerkingsagenda zijn procedurele afspreken gemaakt om te komen tot de definitieve subsidieaanvraag door de gemeente en de toekenning ervan in de 2^e helft 2020. De drie werkgroepen zijn nu bezig hun plannen verder uit te werken cq te actualiseren. Alsdan kunnen de haalbaarheidsberekeningen definitief gemaakt worden welke mede als grondslag dienen voor de subsidieaanvraag.

De provincie Limburg gaat in het KLC en de Samenwerkingsagenda uit van maximaal 50% cofinanciering door de gemeente.

Deze cofinanciering kan voor een groot deel gerealiseerd worden door de overdracht van de schoolgebouwen en de bijbehorende (onder)grond voor € 1,-- elk.

Vandaag wordt u voorgesteld om hiermee intentioneel in te stemmen. Voor het schoolgebouw in Geijsteren heeft u dit al in 2018 gedaan, echter dit was exclusief (onder)grond. Nu gaat het om de overdracht inclusief (onder)grond. De gebouwen en (onder)grond worden te zijner tijd overgedragen aan de, ten behoeve van de herbestemming opgerichte cq nog op te richten, entiteiten.

Om uitvoering te geven aan de beleidsregel 'Verkoop Gemeentelijk Vastgoed' wordt u voorgesteld om middels bijgevoegd raadsvoorstel de gemeenteraad te vragen zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen besluiten tot verkoop van de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren, inclusief (onder)grond, ter kennis van uw college te brengen.

Beoogd resultaat

Door de overdracht van de gebouwen en (onder)grond voor € 1,-- elk is een groot deel van de, voor het verkrijgen van provinciale subsidie benodigde, cofinanciering gedekt.

Argumenten

- 1.1 Door middel van de overdracht van de gebouwen en de (onder)grond wordt voldaan aan de 50% co-financieringsvoorwaarde van de provincie.
- 1.2 Voor alle 3 de herbestemmingen zijn haalbaarheidsberekeningen uitgevoerd. De realisatie van de herbestemmingen zijn haalbaar mits de provinciale subsidie gekregen wordt en de gebouwen en ondergrond voor €1,-- elk worden overgedragen.
- 1.3 Voor alle 3 de gebouwen geldt dat er alleen sociale huurwoningen gerealiseerd worden.
- 1.4 Door de herbestemmingen wordt voldaan aan de motie die door de gemeenteraad in 2016 is aangenomen.
2. In de beleidsregel 'Verkoop Gemeentelijk Vastgoed' door u vastgesteld op 15 oktober 2018, is bepaald dat: *het college niet over een voorgenomen verkoop van gemeentelijke bebouwd vastgoed besluit voor een koopsom lager dan de vastgestelde taxatiewaarde, waarbij deze taxatiewaarde niet langer dan 1 jaar geleden mag zijn vastgesteld, dan nadat de raad over het voornemen in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.* De (school)gebouwen inclusief ondergrond in Veulen, Vredepeel en Geijsteren zijn getaxeerd op respectievelijk: € 175.000, € 100.000 en € 200.000 en worden dus onder deze taxatiewaarde in eigendom overgedragen. De gemeenteraad moet derhalve in de gelegenheid worden gesteld zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van deze voorgenomen overdrachten kenbaar te maken.

Risico's

n.v.t.

Kanttekeningen

Normaliter worden vrijkomende panden via een openbare inschrijvingsprocedure verkocht. Deze procedure is hier niet gevolgd. Voor het gebouw in Geijsteren is dat niet gedaan omdat het dorp al een eigen plan had. Voor Veulen en Vredepeel zijn, ter uitvoering van de motie, diverse partijen benaderd over de gewenste herbestemming. Daar is niks concreets uitgekomen waarna de dorpen zelf, naar voorbeeld van Castenray het idee hebben opgevat de herbestemming in eigen hand te nemen.

Communicatie

De 3 werkgroepen die in Veulen, Vredepeel en Geijsteren bezig zijn met de herbestemming van de voormalige schoolgebouwen zijn geïnformeerd over dit voorstel.

Financiële gevolgen

De boekwaarden van de (school)gebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren bedragen per 31 december 2020 respectievelijk: € 9.169,70, € 24.251,55 en € 0. In totaal bedraagt de resterende boekwaarde dus €33.421,25.

Ingeval van de overdracht voor het symbolische bedrag van € 1,--, moet de resterende boekwaarde ad. € 33.421,25, -- in totaal worden afgeboekt. Hier is geen reguliere dekking voor aanwezig waardoor er een beroep wordt gedaan op onvoorzien. Overdracht voor het symbolische bedrag van € 1,--, nodig om aan de 50% cofinancieringsvoorwaarde van de provincie te kunnen voldoen. Volgens afspraak met de provincie moet dit najaar de subsidieaanvraag gedaan worden. Op dat moment moet duidelijk zijn op

welke wijze wij voldoen aan deze voorwaarde. Besluitvorming daarover is derhalve niet uit te stellen en noodzakelijk. Verwerking daarvan vindt plaats in de 2^e Berap.

Door de overdracht voor het symbolische bedrag van € 1,--, wordt een bedrag van € 475.000,-- (totaal aan marktwaarden) door de gemeente als cofinanciering ingebracht.

De jaarlijkse (vaste) lasten verbonden aan deze panden ad. € 14.546,07,-- vervallen bij een verkoop.

Personele/organisatorische gevolgen

n.v.t.

Juridische gevolgen

Uiteindelijk juridische eigendomsoverdracht.

Rechtmatigheid

Het voorstel is conform huidige wet- en regelgeving.

Fatale termijnen

Er zijn procedurele afspraken gemaakt met de provincie. Dit najaar moet de subsidie worden aangevraagd. De cofinanciering moet dan geregeld zijn.

Vervoltraject besluitvorming

Nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt wordt definitieve besluitvorming over de overdracht voor het symbolische bedrag van € 1,--, aan u voorgelegd. Daarnaast wordt aan u op korte termijn een nota voorgelegd over het resterende bedrag van de benodigde cofinanciering.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. concept raadsvoorstel.
2. concept raadsbesluit.

Naslagwerk

n.v.t.

Onderwerp Verkoop voormalige maatschappelijk vastgoed

Zaaknummer

Steller

Margo van der Meer

Team

RO

Raad datum 22 september 2020

Teammanager

Margon van den Hoek

Portefeuillehouder

Jan Loonen

Openbaar Ja

**Ter advisering/
kennisneming/
bespreking** Ter bespreking

Voorstel

1. Uw wensen en bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van ons voorgenomen besluit om de voormalige schoolgebouwen en bijbehorende (onder)grond in Veulen, Vredepeel en Geijsteren voor het symbolische bedrag van € 1,- te verkopen.

Samenvatting

Op 20 december 2016 is door u de motie: 'Transformatie leegstaande schoolgebouwen' aangenomen welke motie als volgt luidt:

het college oproepen om voor de Voorjaarsnota in 2017 een plan aan de gemeenteraad voor te leggen in samenspraak met de dorpen, wijken, projectontwikkelaars en/of Wonen Limburg, met als doel de leegstaande schoolgebouwen te transformeren, waarbij nadrukkelijk ook gekeken wordt naar de mogelijkheid van woningen bedoeld voor inwoners met een lichte zorgbehoefte.

Ten tijde van het aannemen van de motie liepen er al trajecten voor herbestemming van de voormalige schoolgebouwen in Castenray, Geijsteren en de Kemp in Venray. In het kader van de motie is een onderzoek naar de herbestemming van de schoolgebouwen in Veulen en Vredepeel opgepakt.

In Castenray is het voormalige schoolgebouw inmiddels verbouwd en in gebruik genomen als huisvesting voor senioren. Voor de locatie de Kemp loopt de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Zodra deze onherroepelijk is worden hier 16 sociale huurwoningen in een hofje gerealiseerd.

De herbestemming van de schoolgebouwen in Geijsteren, Veulen en Vredepeel zijn nog niet gerealiseerd.

De bedoeling is dat ook deze schoolgebouwen worden verbouwd tot huisvesting voor senioren en in Vredepeel ook voor starters. In Veulen en Geijsteren is het de bedoeling dat er 5 sociale huurwoningen en een centrale ontmoetingsruimte gerealiseerd worden en in Vredepeel 4 sociale huurwoningen.

In onze vergadering van 15 juni 2020 hebben wij ingestemd met het aangaan van de Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra op basis van het door de provincie Limburg vastgestelde Kader Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). De herbestemming van de voornoemde schoolgebouwen is aangemeld voor de 1^e tranche van het KLC. In de samenwerkingsagenda zijn procedurele afspreken gemaakt om te komen tot de definitieve subsidieaanvraag door de gemeente en de toekenning ervan in de 2^e helft 2020. De drie werkgroepen zijn nu bezig hun plannen verder uit te werken cq te actualiseren. Alsdan kunnen de haalbaarheidsberekeningen definitief gemaakt worden welke mede als grondslag dienen voor de subsidieaanvraag.

De provincie Limburg gaat in het KLC en de Samenwerkingsagenda uit van maximaal 50% cofinanciering door de gemeente.

Deze cofinanciering kan voor een groot deel gerealiseerd worden door de verkoop van de schoolgebouwen en de bijbehorende (onder)grond voor het symbolische bedrag van € 1,--. In onze vergadering van 11 augustus hebben wij intentioneel ingestemd met de verkoop van de voormalige schoolgebouwen en (onder) grond voor het symbolische bedrag van € 1,--. Uit de voor de drie herbestemmingen uitgevoerde haalbaarheidsberekeningen blijkt dat deze herbestemmingen financieel haalbaar zijn mits de provinciale subsidie gekregen wordt en de gebouwen (en grond) voor het symbolische bedrag van € 1,-- worden overgedragen. Door deze beoogde herbestemmingen wordt ook voldaan aan uw, hierboven genoemde, motie.

Om uitvoering te geven aan de beleidsregel 'Verkoop Gemeentelijk Vastgoed' wordt u nu gevraagd uw wensen en bedenkingen ten aanzien van onze voorgenomen besluiten tot verkoop van de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren, inclusief (onder)grond, ter kennis van ons te brengen.

Voor het schoolgebouw in Geijsteren heeft u dit al in 2018 gedaan, echter dit was exclusief (onder)grond. Nu gaat het om de overdracht inclusief (onder)grond.

De gebouwen en ondergrond worden te zijner tijd verkocht aan de ten behoeve van de herbestemming opgerichte cq nog op te richten entiteiten.

Beoogd resultaat

Kenbaar maken van uw wensen en bedenkingen ten aanzien van ons voorgenomen besluit.

Argumenten

- 1.1 Dit voorstel draagt bij aan de toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop' en wel aan ambities 1 en 2: "In Venray zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden" en "In Venray woon je groen en sociaal". Met ons voorgenomen besluit beogen we de herbestemming van de leegstaande schoolgebouwen ten behoeve van de huisvesting voor senioren en in Vredepeel ook starters, mogelijk te maken. Door deze herbestemming kunnen de senioren, en de starters in Vredepeel, in hun dorp blijven wonen. De voormalige schoolgebouwen staan in het centrum van het dorp, dus dichtbij de aldaar beschikbare voorzieningen. In Veulen en Geijsteren is ook een centrale ontmoetingsruimte beoogd waar iedereen uit het dorp welkom is. In Vredepeel is het schoolgebouw gelegen naast het onlangs gerealiseerde MFC met daarin een centrale ontmoetingsruimte.
- 1.2 Er wordt uitvoering geven aan de beleidsregel 'Verkoop Gemeentelijk Vastgoed'.

Risico's

n.v.t.

Kanttekeningen

Normaliter worden vrijkomende panden via een openbare inschrijvingsprocedure verkocht. Deze procedure is hier niet gevolgd. Voor het gebouw in Geijsteren is dat niet gedaan omdat het dorp al een eigen plan had. Voor Veulen en Vredepeel zijn, ter uitvoering van de motie, diverse partijen benaderd over de gewenste herbestemming. Daar is niks concreets uitgekomen waarna de dorpen zelf, naar voorbeeld van Castenray het idee hebben opgevat de herbestemming in eigen hand te nemen.

Communicatie

De 3 werkgroepen die in Veulen, Vredepeel en Geijsteren bezig zijn met de herbestemming van de voormalige schoolgebouwen zijn geïnformeerd over dit voorstel.

Financiële gevolgen

Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden.

De verkoop van de voormalige schoolgebouwen heeft wel financiële gevolgen.

De gebouwen inclusief ondergrond zijn in totaal middels taxatie gewaardeerd op € 475.000,--.

De resterende boekwaarde bedraagt eind 2020 € 33.421,25 in totaal.

Indien wij nadat u uw wensen en bedenkingen heeft aangegeven besluiten tot het verkopen voor het symbolische bedrag van € 1,--, komt deze totale boekwaarde ten laste van de post onvoorzien. Verwerking daarvan vindt plaats in de 2^e Berap.

De jaarlijkse (vaste) lasten verbonden aan deze panden ad. € 14.546,07,-- vervallen bij een verkoop.

Personele/organisatorische gevolgen

n.v.t.

Juridische gevolgen

Aan de hand van uw wensen en bedenkingen nemen wij een besluit over de verkoop en daarmee de juridische eigendomsoverdracht.

Rechtmatigheid

Het voorstel is conform wet en regelgeving.

Fatale termijnen

Er zijn procedurele afspraken gemaakt met de provincie. Dit najaar moet de subsidie worden aangevraagd. De cofinanciering moet dan geregeld zijn.

Vervolgtraject besluitvorming

Nadat u uw wensen en bedenkingen ten aanzien van ons voorgenomen besluit heeft kenbaar gemaakt nemen wij een definitief besluit over de beoogde verkoop.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. concept raadsbesluit.

Naslagwerk

n.v.t.

Onderwerp

Verkoop voormalig maatschappelijk vastgoed

Datum 22 september 2020

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W,

gelezen het advies van de commissie Werken en Besturen d.d. 2 september 2020,

besluit:

ten aanzien van de door het college van burgemeester en wethouders voorgenomen besluit tot het verkopen voor het symbolische bedrag van € 1,--, van de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren, inclusief (onder)grond,

de volgende wensen en bedenkingen te uiten:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 september 2020.

, voorzitter

, raadsgriffier