
Onderwerp	Verkoop voormalig maatschappelijk vastgoed		
Zaaknummer		Teammanager	Margon van den Hoek
B & W datum	19 oktober 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 22 oktober 2020	
Bevoegd orgaan	B & W		

ADVIES

1. 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, middels vaststelling van bijgevoegd conceptbesluit.

Samenvatting

Op 11 augustus 2020 heeft u intentioneel ingestemd met de verkoop voor het symbolische bedrag van € 1,- van de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren, inclusief (onder)grond. Conform de beleidsregel 'Verkoop Gemeentelijk Vastgoed' is vervolgens de gemeenteraad gevraagd zijn wensen en bedenkingen, ten aanzien van uw voorgenomen besluit, ter kennis van uw college te brengen. De nota van 11 augustus 2020 en het raadsbesluit zijn voor u als naslagwerk bijgevoegd.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 22 september 2020 zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van u voorgenomen besluit naar voren gebracht:

- het dorp moet aan zet blijven;
- aandacht voor zelfwerkzaamheid dorpsbewoners;
- aandacht voor sociale componenten;
- anti-speculatiebeding moet goed worden opgenomen.

Met inachtneming van deze wensen en bedenkingen wordt u nu voorgesteld in te stemmen met de verkoop van de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren, inclusief (onder)grond voor het symbolische bedrag van € 1,-, aan de nog door de drie werkgroepen op te richten entiteiten. Uiteraard met dien verstande dat deze verkoop alleen plaats vindt in het kader van de herbestemming van de schoolgebouwen tot (sociale)huurwoningen en de notariële overdracht niet plaatsvindt indien deze herbestemming uiteindelijk niet financieel haalbaar blijkt te zijn en deswege niet gerealiseerd wordt.

De koopovereenkomsten worden opgesteld zodra zicht is op de concrete uitvoering van de herbestemmingen en worden alsdan aan u ter goedkeuring voorgelegd.

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. De door de gemeenteraad ingebrachte wensen en bedenkingen zijn niet van dien aard dat uw intentionele besluit van 11 augustus 2020 niet definitief genomen kan worden.
2. Aan de eerste 3 door de gemeenteraad ingebrachte wensen en bedenkingen wordt reeds voldaan. Het anti-speculatiebeding wordt te zijner tijd in de koopovereenkomsten opgenomen.
3. Door middel van de overdracht van de gebouwen en de (onder)grond wordt voldaan aan de 50% co-financieringsvoorwaarde van de provincie.
4. Door de beoogde herbestemmingen wordt voldaan aan de motie die door de gemeenteraad in 2016 is aangenomen.
5. Uit de haalbaarheidsberekeningen die gemaakt zijn voor de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren blijkt dat het voor de haalbaarheid nodig is dat deze voor 1,- worden overgedragen.

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. Deze boekwaarde is reeds afgeboekt o.b.v. de raadsbehandeling van 22 september 2020 waarbij de raad (o.a.) heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de verkoop voor een symbolisch bedrag.

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.

Vervolgtraject besluitvorming

De koopovereenkomsten worden opgesteld zodra zicht is op de concrete uitvoering van de herbestemmingen en worden alsdan aan u ter goedkeuring voorgelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Concept verkoopbesluit

Naslagwerk

1. Nota van 11 augustus 2020
2. Raadsbesluit 22 september 2020

Onderwerp

Verkoop voormalige maatschappelijk vastgoed

Datum 22 september 2020

Pagina 1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W d.d. 11 augustus 2020,

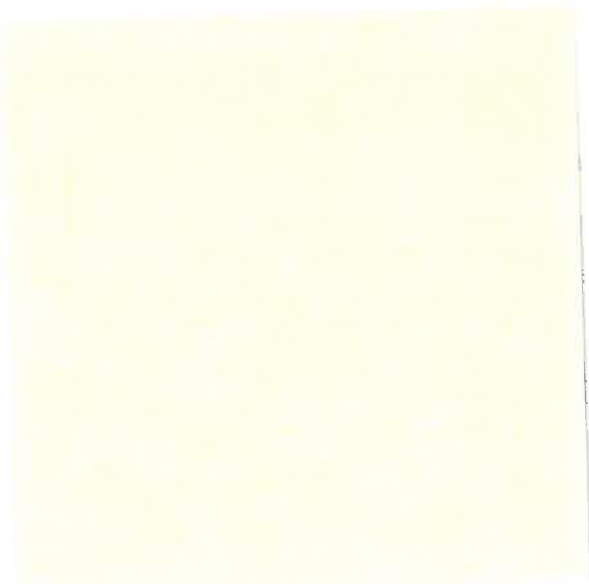
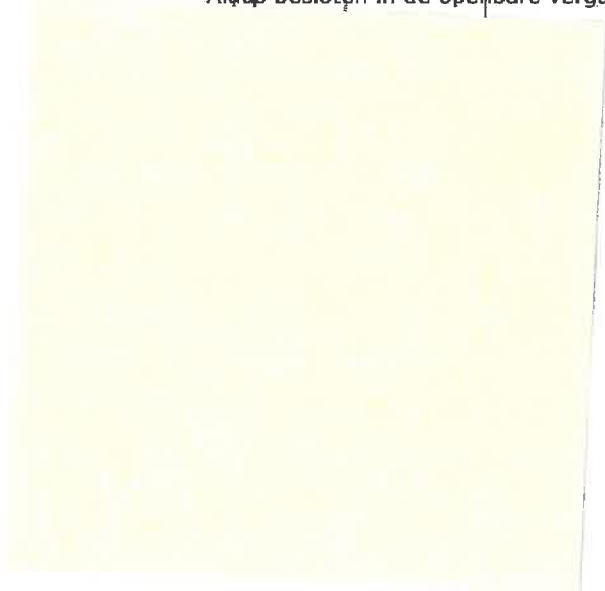
gelezen het advies van de commissie d.d. 2 september 2020,

besluit:

tên 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:

- het dorp moet aan zet blijven;
- aandacht voor zelfwerkzaamheid dorpsbewoners;
- aandacht voor sociale componenten;
- anti-speculatiebeding moet goed opgenomen worden;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 september 2020



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 voormalig maatschappelijk vastgoed

Datum

19 oktober 2020

Pagina

1 van 1

Het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

met inachtneming van de door de gemeenteraad op 22 september 2020 naar voren gebrachte wensen en bedenkingen;

besluit:

ten behoeve van de herbestemming tot sociale huurwoningen/appartementen van de voormalige schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren deze voormalige schoolgebouwen en bijbehorende (onder)grond te verkopen tegen het symbolische bedrag van € 1,-- elk aan de door genoemde dorpen daartoe op te richten entiteiten, met dien verstande dat de daadwerkelijke verkoop en overdracht eerst plaatsvindt nadat genoemde herbestemming financieel haalbaar blijkt te zijn en daadwerkelijk gerealiseerd wordt en met in achtneming van de door de gemeenteraad ingebrachte wensen en bedenkingen.

het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

, burgemeester

, secretaris.