
Onderwerp	Overeenkomsten herontwikkeling leegstaande schoolgebouwen		
Zaaknummer		Teammanager	Margon van den Hoek
B & W datum	29 maart 2021	Afdeling/Team	Stad Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Margo van der Meer	Portefeuillehouder	Jan Loonen
Besproken met portefeuillehouder	Ja, met Jan Loonen op 11/3/2021		
Openbaarheid	Ja, met uitzondering van de overeenkomsten wegens privacy		
Bevoegd orgaan	B & W		

ADVIES

1. Het aangaan van overeenkomsten met de stichting Nève de Meister, de stichting Regina Pacis Vredepeel, de stichting Antoniushof Veulen ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige schoolgebouwen in Geijsteren, Vredepeel en Veulen, een en ander middels ondertekening van bijgevoegde overeenkomsten en verkoopbesluiten.

Samenvatting

Vandaag ligt de nota inzake het aangaan van drie realisatieovereenkomsten met drie stichtingen aan u voor inzake de realisatie van de herontwikkeling van de leegstaande schoolgebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren.

Op 22 februari bent u reeds akkoord gegaan met:

- de subsidieaanvraag bij de provincie op basis van de regeling 'Kwaliteit Limburgse Centra' ten behoeve van deze herontwikkeling;
- een voorstel inzake de financiële bijdrage vanuit de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling aan de herinrichting van de buitenruimten van deze voormalige schoolgebouwen;

De subsidie is inmiddels bij de provincie aangevraagd.

In uw vergadering van 11 augustus 2020 heeft u intentioneel ingestemd met de verkoop voor het symbolische bedrag van € 1,-- van de voormalige schoolgebouwen, inclusief (onder)grond.

De gemeenteraad is op 22 september 2020 in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen verkoop naar voren te brengen. Daarvan is gebruik gemaakt.

De volgende wensen en bedenkingen zijn geuit:

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

In uw vergadering van 19 oktober 2020 heeft u met inachtneming van voornoemde wensen en bedenkingen ingestemd met de verkoop van de voormalige schoolgebouwen 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 herontwikkeling van de schoolgebouwen tot (sociale)huurwoningen en de notariële overdracht niet plaatsvindt indien deze herontwikkeling uiteindelijk niet financieel haalbaar blijkt te zijn en deswege niet gerealiseerd wordt.

In alle drie de dorpen zijn inmiddels stichtingen opgericht ten behoeve van voornoemde herontwikkeling en de realisatie en exploitatie ervan.

Onder voorbehoud van uw goedkeuring zijn met de stichtingen overeenkomsten tot stand gekomen betreffende de realisatie van de voornoemde herontwikkelingen. Deze overeenkomsten maken onderdeel uit van de voornoemde subsidieaanvraag en moeten aan de provincie worden overlegd alvorens de provincie beschikt op de aanvraag.

In bijlage 1 van deze nota staan de algemene afspraken op hoofdlijnen verwoord die in alle drie de overeenkomsten zijn opgenomen.

Aan de stichtingen wordt in de overeenkomsten niet de plicht opgelegd de werkzaamheden aan te besteden conform het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. U heeft op 11 december 2017 de nota:

'Ruimte voor bewonersinitiatieven met gemeentelijke medefinanciering: de (ver-)bouw in eigen beheer uitvoeren of aanbesteden' vastgesteld, waarbij de drempel om meervoudig onderhands aan te besteden bij maatschappelijke initiatieven, is gelegd op werken groter dan € 400.000,--. Volgens de door de stichtingen overlegde gegevens zal geen enkele opdracht deze waarde overstijgen.

Beoogd resultaat

Realisatie van de transformatie van de voormalige schoolgebouwen in Geijsteren, Vredepeel en Veulen naar sociale huurwoningen.

Argumenten

1. Aan de door de gemeenteraad ingebrachte wensen en bedenkingen wordt voldaan.
2. Door middel van de overdracht van de gebouwen en de (onder)grond wordt voldaan aan de 50% co-financieringsvoorwaarde van de provincie.
3. Door de beoogde herbestemmingen wordt voldaan aan de motie die door de gemeenteraad in 2016 is aangenomen (onderzoek transformatie leegstaande schoolgebouwen).
4. 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.
5. Alle in de overeenkomsten opgenomen bepalingen zijn redelijk.

Risico's

n.v.t.

Kanttekeningen

n.v.t.

Communicatie

De drie stichtingen zijn op de hoogte van dit voorstel.

Naar aanleiding van deze nota en uw besluit en de besluiten van 22 februari (subsidieaanvraag bij de provincie en de financiële bijdrage van de gemeente aan de herinrichting buitenruimten) wordt een persbericht opgesteld.

Financiële gevolgen

De gebouwen en bijbehorende (onder) grond worden voor een symbolisch bedrag van € 1,-- overgedragen aan de stichtingen.

De boekwaarden van de (school)gebouwen in Veulen, Vredepeel en Geijsteren bedroegen 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

Met de drie stichtingen worden overeenkomsten gesloten tot realisatie van de herontwikkeling/transformatie van de drie voormalige schoolgebouwen.

Rechtmatigheid

Dit voorstel is conform huidige wet- en regelgeving.

Fatale termijnen

n.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

De drie stichtingen hebben inmiddels bij ons een aanvraag voor subsidie ingediend. Zodra de provinciale beschikking door ons ontvangen is, worden de beschikkingen op deze aanvragen aan u ter goedkeuring voorgelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Beknopte weergave inhoud overeenkomsten.
2. Overeenkomst met Stichting Nève de Meister (Geijsteren) en bijbehorend verkoopbesluit.
3. Overeenkomst met stichting Regina Pacis Vredepeel en bijbehorend verkoopbesluit.
4. Overeenkomst met Stichting Antoniushof Veulen en bijbehorend verkoopbesluit.

Naslagwerk

B&W nota van 19 oktober 2020.

**Bijlage 1 behorende bij de nota: Overeenkomsten herbestemming
leegstaande schoolgebouwen
d.d. 15 maart 2021**

Inhoud realisatieovereenkomsten:

1. Verkoop van voormalig schoolgebouw en bijbehorende (onder)grond voor € 1,-- k.k.
2. In het gebouw in Veulen en Geijsteren worden 5 sociale huurwoningen voor senioren en een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd.
3. In het gebouw in Vredepeel worden 4 sociale huurwoningen voor senioren en starters gerealiseerd.
4. Voor een termijn van 20 jaar is:
 - een instandhoudingsplicht opgenomen voor het doel waarvoor gekocht wordt: sociale huurwoningen;
 - een anti-speculatiebeding opgenomen (verbod doorverkoop);
 - een terugkooprecht van de gemeente.
5. Bouwplicht en realisatietermijn: gereed voor 1 januari 2023.
6. De notariële overdracht is afhankelijk gesteld van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
7. Indien mogelijk en financieel haalbaar: verbouwen volgens de BENG-normen.
8. De her in te richten buitenruimte dient natuurvriendelijk te zijn.
9. Ontbindende voorwaarde indien de provinciale subsidie niet wordt verkregen en indien de benodigde aanvullende financiering niet wordt verkregen.
10. Ontbindende voorwaarde indien de omgevingsvergunning niet wordt verkregen.

Nr.

Onderwerp

Datum

29 maart 2021

Verkoop schoolgebouw met (onder)grond Geijsteren

Pagina

1 van 1

Het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

besluit:

aan Stichting Nève de Meister, gevestigd te Geijsteren, 5862 AW Geijsteren, Heiveld 18 te verkopen de op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 201810313 d.d. 22 januari 2021, met grijsarcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Wanssum sectie A, nummer 1117, ter grootte van 2575 m², inclusief de daarop aanwezige opstallen, werken en beplantingen, tegen de totale prijs van € 1,-- (zegge: EEN EURO), een en ander conform bijbehorende realisatieovereenkomst.

Burgemeester en Wethouders van Venray,

, burgemeester

, secretaris

Nr.

Onderwerp

Datum

29 maart 2021

Verkoop schoolgebouw met (onder)grond Vredepeel

Pagina

1 van 1

Het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

besluit:

aan Stichting Regina Pacis Vredepeel, gevestigd te Vredepeel, 5816 AE Vredepeel, Twistweg 12a te verkopen de op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 202101314 d.d. 29 januari 2021, met grijsarcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Venray sectie K, nummer 83, ter grootte van 1441 m², inclusief de daarop aanwezige opstallen, werken en beplantingen, tegen de totale prijs van € 1,-- (zegge: EEN EURO), een en ander conform bijbehorende realisatieovereenkomst.

Burgemeester en Wethouders van Venray,

, burgemeester

, secretaris

Nr.

Onderwerp

Datum

29 maart 2021

Verkoop schoolgebouw met (onder)grond Veulen

Pagina

1 van 1

Het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

besluit:

aan Stichting Antoniushof Veulen, gevestigd te Veulen, 5814 AN Veulen, Brugpas 4, te verkopen de op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 202101310 d.d. 28 januari 2021, met grijsarcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Venray sectie O, nummer 348, ter grootte van ca. 2240 m², inclusief de daarop aanwezige opstallen, werken en beplantingen, tegen de totale prijs van € 1,-- (zegge: EEN EURO), een en ander conform bijbehorende realisatieovereenkomst.

Burgemeester en Wethouders van Venray,

, burgemeester

, secretaris

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