

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2023 / 2023-239948
Raadsvergadering d.d. : 21 december 2023
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : 501 Wonen
Naam opsteller : D. Feenstra (E-mail: d.feenstra@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Verkoop voormalige basisschool Nijewier onder taxatiewaarde.
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het raadsbesluit met betrekking tot de verkoop voormalige basisschool Nijewier zoals genomen op 15 juni 2023 te herzien.
2. Geen wensen of bedenkingen in te dienen over de voorgenomen verkoop van het voormalig schoolgebouw gelegen aan De Skulp 24 in Nijewier (kadastraal bekend als gemeente Nijkerk, sectie E, nummer 897) voor een bedrag van € 200.000,-.

Inleiding

Op 15 juni 2023 heeft de raad besloten om geen wensen of bedenkingen in te dienen over de voorgenomen verkoop tegen taxatiewaarde van het voormalig schoolgebouw gelegen aan De Skulp 24 in Nijewier, kadastraal bekend als gemeente Nijkerk, sectie E, nummer 897.

Inmiddels blijkt dat verkoop van het gebouw tegen de taxatiewaarde van € 300.000,- voor de huisarts financieel niet haalbaar is.

Beoogd effect

Door de verkoop van het voormalig schoolgebouw aan de huisarts wordt een oplossing gevonden voor de huisvestingsproblematiek, wordt de eerstelijnszorg in deze dorpen behouden en blijft het voorzieningenniveau in Mitselwier, Nijewier en omstreken op het gewenste niveau.

Argumenten

1.1 Het raadsbesluit met betrekking tot de verkoop voormalige basisschool Nijewier zoals genomen op 15 juni 2023 te herzien.

Omdat het gebouw tegen een lager bedrag verkocht gaat worden moet het eerder genomen besluit worden herzien.

2.1. De verkoop past in het ingezet beleid.

Het voorstel past binnen het gemeentelijke grondbeleid. Het beleidsuitgangspunt is om vastgoed af te stoten dat niet strategisch is of geen gemeentelijke taak vervult. Dit om waardeverlies, verpaupering en vandalisme tegen te gaan. Verhuren van dergelijke gebouwen is geen kerntaak van de gemeente. Tevens heeft het pand geen bijzondere of karakteristieke waarde welke het in eigendom houden rechtvaardigen. Daarnaast zijn er nu wel kosten en aan- en onderhoud van het gebouw terwijl daar geen inkomsten tegenover staan. De verkoop beëindigt deze situatie.

2.2 Voortbestaan en huisvestingsproblematiek huisarts Mitselwier.

In overeenstemming met het beleid wordt af te stoten vastgoed aangeboden tegen taxatiewaarde. Helaas blijkt verkoop van het pand tegen taxatiewaarde voor de huisarts financieel niet haalbaar. Om het gebouw geschikt te maken als moderne huisartsenpraktijk met bijbehorende apotheek moet er een behoorlijke verbouwing plaatsvinden. De kosten hiervan zijn een veelvoud van de aankoopprijs zeker nu de prijzen hiervan behoorlijk zijn toegenomen. Ook moet het buitenterrein opnieuw worden ingericht en geschikt worden gemaakt voor parkeren van patiënten, personeel en zo nu en dan een ambulance. Tezamen met de overnameprijs en de goodwill voor de praktijk zelf loopt de totale investering op tot een niet meer te financieren bedrag.

Met meer eigen inbreng, een aanvullende financiering van de vertrekkende huisarts, de zorgverzekeraar en een verlaging van de verkoopprijs naar € 200.000,- is een sluitende business case haalbaar.

Ten behoeve van het behoud van de eerstelijns zorg in de plattelandsgebieden en het op peil houden van het voorzieningenniveau in Mitselwier, Nijewier en omstreken willen wij het voormalig schoolgebouw aan de huisarts te verkopen tegen een verkoopprijs van € 200.000,-.

2.3 Het voorstel is conform de financiële verordening.

In overeenstemming met artikel 7 van de financiële verordening moeten de -niet binnen de budgetten passende- verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 50.000,- aan de raad worden voorgelegd. Hierbij moet de raad in de gelegenheid gesteld worden om eventuele wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

2.4 Opbrengst storten t.b.v. de algemene reserve is conform het vastgestelde beleid.

In overeenstemming met het vastgestelde beleid wordt de opbrengst ten gunste gebracht van de algemene reserve.

Kanttekeningen en risico's

Als het voormalig schoolgebouw niet aan de huisarts wordt verkocht, is het onzeker of de huisartsenpraktijk wordt voortgezet.

Financiën

Het pand wordt verkocht voor € 200.000,-. Voor de verkoop is een aantal kosten gemaakt bestaande uit taxatiekosten en kosten voor het opstellen van het energielabel. De kosten hiervan zijn respectievelijk € 1.164,50 en € 816,75. Hiernaast rust op het pand nog een boekwaarde van € 96.122,43. Dit maakt de totale opbrengst uit de verkoop € 101.896,32.

<i>Verkoopsom</i>	<i>€ 200.000,00</i>
<i>Boekwaarde</i>	<i>€ 96.122,43</i>
<i>Taxatiekosten</i>	<i>€ 1.164,50</i>
<i>kosten energielabel</i>	<i>€ 816,75</i>
<i>Opbrengst uit de verkoop</i>	<i>€ 101.896,32</i>

Het financiële resultaat van respectievelijk € 101.896,32 wordt ten gunste gebracht van de algemene reserve.

De verwachte stand Algemene Reserve na mutatie 4 per ultimo 2027 is € 9,6 miljoen.

Vervolg en planning

Na besluitvorming kan de huisarts overgaan tot de daadwerkelijke aankoop van het gebouw en starten met de verbouw.

Hiervoor zal een koopovereenkomst met een voorwaarde van financiering voor de huisarts opgesteld worden. Hiernaast wordt in de overeenkomst de ontbindende voorwaarde ten bate van de gemeente opgenomen inhoudende dat de kopende partij verplicht is om binnen 2 jaar na de juridische overdracht daadwerkelijk is begonnen met de verbouw van het pand ten behoeve van de realisatie van de huisartsenpraktijk.

Mocht alsnog blijken dat de huisarts de financiering niet rond kan krijgen, dan zal de overeenkomst ontbonden worden. Als 2 jaar na de juridische overdracht blijkt dat nog niet is begonnen met de verbouw van het pand ten behoeve van de realisatie van de huisartsenpraktijk, zal de gemeente de koopovereenkomst ontbinden. Het pand zal dan op een andere wijze te koop aangeboden en verkocht moeten worden

Communicatie + Participatie

Zodra de verkoop definitief is zal in overleg met de huisartsenpraktijk en via de dorpencoördinator de dorpsbelangen van Nijewier en Mitselwier geïnformeerd worden over de verkoop van de voormalige basisschool en verplaatsing van de huisartsenpraktijk.

Bijlagen

- Raadsbesluit van 15 juni 2023.

Dokkum, 21 november 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2023;
gelet op het bepaalde in de artikel 7 van de Financiële verordening;

Besluit:

1. Het raadsbesluit met betrekking tot de verkoop voormalig basisschool Nijewier zoals genomen op 15 juni 2023 te herzien.
2. Geen wensen of bedenkingen in te dienen over de voorgenomen verkoop van het voormalig schoolgebouw gelegen aan De Skulp 24 in Nijewier (kadastraal bekend als gemeente Nijkerk, sectie E, nummer 897) voor een bedrag van € 200.000,-.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering
d.d. 21 december 2023.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

Signed By: Dijkstra, Sytze <s.dijkstra@noardeast-fryslan.nl>
22/12/2023 11:49:25 CET
ID: 49f5705e-60c4-449e-befb-9c732001e7cd
Auth: Scribble



mr. S.K. Dijkstra

Signed By: Kramer, Johannes <j.kramer@noardeast-fryslan.nl>
22/12/2023 11:50:57 CET
ID: 49f5705e-60c4-449e-befb-9c732001e7cd
Auth: Scribble



mr. J.G. Kramer