Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
p/a Griffie Bergen op Zoom,
brief gepubliceerd via RaadsInformatieSysteem

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U21-009647	Datum	12 NOV. 2021
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	stand van zaken uitvoering verkoop / afstoten vastgoed,	Cluster	R&E/Wonen & Leven/Vastgoed & Grondzaken	Bijlage(n)	2

Beste raadsleden en burgerleden,

Op 10 juni 2021 is door de gemeenteraad de 2e begrotingswijziging vastgesteld welke op grond van de uitvoering van het focusakkoord tot stand is gekomen. Conform beslispunt 2h van voorstel RVB21-0029 betekent dit dat tot en met 2024 door het versneld verkopen / afstoten van vastgoed ombuigingen gerealiseerd moeten worden. Tegelijkertijd met het besluit over voorstel RVB21-0029 is het amendement RM021-0060 'Monumenten overname door Stichting Monumenten Bezit' aangenomen.

In deze brief leest u meer over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van amendement RM021-0060 'Monumenten overname Stichting Monumenten Bezit (SMB)' en de uitvoering van beslispunt 2h uit raadsvoorstel RVB21-0029 met betrekking tot het versneld verkopen / afstoten van 15 (vastgoed)objecten.

Plan van Aanpak *'Uitvoering versneld afstoten / verkopen vastgoed en gronden'*
Om uitwerking te geven over de manier waarop de komende periode de bestuurlijke opdracht wordt uitgevoerd, zodat 15 verhandelbaar verklaarde (vastgoed)objecten verkocht / afgestoten kunnen worden, is het Plan van Aanpak PI21-07142 uitgeschreven. Het document omvat een kaderstellende en concrete omschrijving over hoe deze opdracht projectmatig wordt uitgevoerd in termen van: tijd, kwaliteit, geld, informatie, organisatie en risico's. Met het vaststellen van dit Plan van Aanpak heeft het college onlangs het spoorboek vastgesteld, waarmee de aangewezen projectcoördinator uitvoering gaat geven aan het project. Op deze manier wordt zorgvuldige borging gegeven in de ambtelijke organisatie en ligt vast op welke resultaten (bestuurlijke) regie gevoerd moet worden.

In het plan van aanpak is het volgende beschreven:
1. De aanleiding en opdracht vanuit het kaderstellend raadsbesluit;
2. beoogde resultaten, de doelstellingen en afbakening van de opdracht;
3. de voorwaarden bij dit project en de te nemen processtappen en risicoanalyse;
4. de organisatie van het project (in- en extern);
5. de kwaliteitscriteria en (tactische) uitvoeringsplan(nen);
6. de uitgangspunten voor interne en externe communicatie;
7. de beoogde tijdsplanning voor de (totale) uitvoering.

In de bijlage van het Plan van Aanpak is daarnaast ook de basis uitgewerkt voor:
I. Algemene voorwaarden en uitgangspunten bij verkoop gemeentelijk vastgoed en gronden;
II. Leidraad één-op-één verkoop / eigendomsoverdracht (bij zittende huurder of aangrenzende eigenaar);

III. Fact- & strategysheet per te verkopen / af te stoten (vastgoed)object;
IV. Modeldocument voor voortgang- en eindrapportage;
V. Overzicht van specialistische makelaars en memo over het 'inkopen' specialistische externe diensten op gebied van taxaties en verkoopmakelaars.

Conform het vastgestelde Plan van Aanpak wordt momenteel door in- en externe uitvoering vervolg gegeven aan de te realiseren taakstelling van beslispunt 2h uit RVB21-0029. Per pand wordt daarvoor een dossier aangelegd met alle relevante informatie, tevens wordt daarmee de verkooptactiek bepaald binnen de gestelde kaders en uitgangspunten. Via openbare kanalen worden de betreffende panden in verkoop gebracht door een (gespecialiseerde) externe makelaar.

Stand van Zaken *'Monumenten overname door Stichting Monumenten Bezit'*
Er zijn al verschillende gesprekken gevoerd met Stichting Monumenten Bezit. In eerste instantie ambtelijk, in later stadium zijn daarbij ook bestuurders betrokken. De doelstelling van deze gesprekken was vooral om kennis te maken en inzicht te krijgen in de aard van de stichting. De eerste indruk daarbij is dat SMB een professionele organisatie is met veel expertise op het gebied van beheer en instandhouding van monumenten en erfgoed. Een partij waaraan het eigendom van monumenten en erfgoed mogelijk is over te dragen om langdurig 'borging' te geven aan het behoud ervan.
Uit de gesprekken is ook duidelijk naar voren gekomen dat SMB aan het overnemen van monumenten en erfgoed duidelijke (financiële) voorwaarden stelt. De belangrijkste daarvan zijn:

- SMB koopt alleen monumenten of erfgoed waarbij een positieve exploitatie mogelijk is. (Exploitatieresultaat is daarbij in principe grondslag voor bepalen van de koopsom).
- SMB neemt alleen monumenten of erfgoed met een negatieve exploitatie over mits er tevens een storting gedaan wordt in een fonds (bruidsschat constructie) -of- dat dergelijke objecten deel uit maken van een pakket waar ook monumenten of erfgoed met een positieve exploitatie deel vanuit maken. In dat geval wordt er een symbolische koopsom overeengekomen voor het pakket.
- SMB neemt geen deel aan processen waarbij in concurrentie met andere partijen verkoop / afstoten van monumenten of erfgoed plaatsvindt. (SMB werkt dus alleen op basis van exclusieve 1:1 gesprekken).

De gesprekken met Stichting Monumenten Bezit zijn niet alleen beperkt gebleven tot ambtenaren en bestuurders van de Gemeente Bergen op Zoom. Er is ook actief contact geweest met betrokkenen uit de Bergse samenleving. Door Stadsgidsen (SBM) is kennis gemaakt met de Stichting Monumenten Bezit. Er hebben open gesprekken plaats gevonden, met en zonder vertegenwoordiging vanuit de gemeente. De uitkomst daarvan is een positieve houding en enthousiasme om te willen onderzoeken of en wat Stichting Monumenten Bezit aan monumenten en erfgoed eventueel van de Gemeente Bergen op Zoom kan gaan worden aangeboden ter overname.

Er is vanuit de gemeente intensief afstemming geweest met Stadsgidsen (SBM). De inzet en betrokkenheid van Stadsgidsen (SBM) wordt daarbij als ontzettend prettig ervaren en wordt enorm geprezen! In dit vraagstuk is er geen onduidelijkheid over de het feit dat voor de samenleving werken nog succesvoller is als dat ook met en door de samenleving mee wordt opgepakt.

Om beter kennis te nemen van de werkwijze van SMB, vooral op gebied van het exploiteren van monumenten en erfgoed, is 24 september jl. een bezoek gebracht aan Middelburg en Veere. Twee plaatsen waar SMB onlangs kerken in eigendom heeft verkregen na gesprekken met kerkbesturen, betrokkenen en de gemeenten. Het werkbezoek was er mede op gericht om voorbeelden te zien waarbij complexe cultureel-maatschappelijke vraagstukken rondom monumenten speelden tegen een achtergrond van schaars geworden financiële middelen bij de voormalige eigenaren. Het verkrijgen van meer inzicht in het vermogen van SMB om 'te investeren in verduurzaming' en huurders te faciliteren om 'cultureel ondernemer' te worden stonden daarbij centraal. Bij het bezoek is een brede vertegenwoordiging van burgers, raadsleden, bestuurders en ambtenaren betrokken. Door de invloed van de 3e Corona-golf is de datum van dit bezoek helaas vertraagd en veel later geworden dan in juni verondersteld werd.

Gemeente Bergen op Zoom

Door de ambtelijke organisatie en met betrokkenheid van o.a., Stadsgidsen SBM, wordt in opdracht van het college binnenkort een plan uitgewerkt voor het verkopen / afstoten van monumenten en erfgoed. Dit gebeurt in beginsel op basis van de 3 verschillende door SMB geschetste scenario's (verkopen, om niet overnemen/borgen of overdragen + storten in fonds). Het zal daarbij niet als vanzelfsprekend aangenomen worden dat overname door SMB dé enige mogelijkheid is voor het verkopen / afstoten van monumenten en erfgoed. Er zal wel nadrukkelijk samen gekeken worden bij welke objecten overname door SMB van toegevoegde waarde is. Om tot een goede motivatie te komen daarover zal worden bekeken of er nog aanvullende werkbezoeken moeten plaatsvinden. Daarbij wordt gedacht aan het bezoeken van Naarden waar SMB vestingwerken in eigendom heeft genomen. Maar ook het bezoeken van andere plaatsen of partijen die (prominente) monumenten of erfgoed van publieke partijen hebben gekocht of overgenomen worden meegenomen.

Een integraal uitgewerkt toekomstplan voor onze monumenten en erfgoed, of de tussenstand daarvan, wordt toegelicht aan de gemeenteraad.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw S. Mulders-Meesters, bereikbaar via telefoonnummer 0164-277521.

Bijlagen

- Door SMB verstrekte informatie en presentaties d.d. 24 september 2021.
- Plan van Aanpak 'Uitvoering versneld afstoten / verkopen vastgoed en gronden, conform en als onderdeel van voorstel RVB21-0029' (openbare versie zonder vertrouwelijke informatie zoals bedragen).

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris

Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

burgemeester

Dhr. dr. F.A. Petter