gemeente Staphorst

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 06-09-22
Kenmerk: ADV/22 - 16506
Zaaknr: Z42420
Datum voorstel: 12-7-2022
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder
Informant: dhr. W. Tuinman / dhr. W. Bennink

Onderwerp: Verkoop gemeentelijke woning Gemeenteweg 83 te Staphorst

---

Voorstel

1. De woning aan de Gemeenteweg 83 middels een openbare inschrijving te verkopen;
2. De opbrengst toe te voegen aan de reserve zonder bestemming

Inleiding

De vrijstaande woning/boerderij aan de Gemeenteweg 83 te Staphorst is al jarenlang eigendom van de gemeente Staphorst en wordt al zeer lang verhuurd.
De laatste huurder heeft er tot op hoge leeftijd gewoond en is eind april van dit jaar overleden. Sinds begin juni staat de woning leeg.

De woning is gelegen in het centrum van Staphorst aan de Gemeenteweg en betreft een rijksmonument. De aan de woning toe te kennen perceeloppervlakte is ca. 748 m^2 (perceel AG 2514), zie hiervoor ook bijlage 1, 2 en 3.
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "De Streek" en heeft hierin de woonbestemming.

Argumenten

1.1 Afstoten is door de raad in de strategische visie gebouwen (2020-2024) bepaald

Op 17 november 2020 is de strategische visie gebouwen (2020-2024) door de raad vastgesteld.
De visie van de gemeente is:
We streven naar een portefeuille die zich beperkt tot het vastgoed dat nodig is voor de efficiënte uitvoering van de gemeentelijke taken en maatschappelijke doelen.
De woning past niet in deze visie en daarom is vastgesteld dat de woning afgestoten zal worden als de huurovereenkomst beëindigd is.
Middels amendement is door de raad bepaald dat gemeentelijke locaties niet worden verkocht. Indien er toch sprake is van verkoop wordt er een separaat voorstel aan de raad voorgelegd inclusief bestemming van eventuele opbrengsten. Middels dit voorstel wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 De woning behoeft groot onderhoud/modernisering en verduurzaming

De woning behoeft groot onderhoud/modernisering en de noodzakelijke verduurzaming. Hierbij valt te denken aan: volledig isoleren van de buitenschil, vervangen van de installaties/elektra/sanitair/wand- en vloerafwerking et cetera.

Dit vraagt een flinke investering van ca. 400-500k, mede gezien de status van rijksmonument. De gemeente heeft geen direct doel met deze woning en om dan veel geld te gaan investeren is niet raadzaam.

1.3 De woning betreft een rijksmonument

De woning is aangewezen als rijksmonument (zie bijlage 1). In de omschrijving wordt aangegeven : "gave boerderij van het Staphorster type". Dit betekent dat aanpassing van de woning alleen onder voorwaarden mogelijk is wat kostenverhogend en beperkend werkt.

Kanttekeningen

-

Keuze en effect

-

Beleid- en regelgeving

-

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

- Exploitatiekosten

In de begroting vervallen de geraamde exploitatiekosten € 1.005,92 en huuropbrengst € 2.678,60
De geraamde jaarlijkse storting in de voorziening ad € 4.000 komt ten laste van een ander gemeentelijk object.

- Meer Jaren Onderhouds Plan

Op basis van het besluit om deze woning af te stoten is in het Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP) een onderhoudsbedrag van jaarlijks € 1.500 geraamd.

- Boekwaarde

De woning heeft geen boekwaarde.

- Opbrengst verkoop

De opbrengst door de verkoop wordt toegevoegd aan de reserve zonder bestemming.
De WOZ waarde in het belastingjaar 2022 (peildatum 1 januari 2021) is € 257.000.

Uitvoering

De woning zal middels een openbare inschrijving via notaris Ritsma verkocht worden. Hierbij heeft een ieder de mogelijkheid om een bod te doen.

Communicatie

De communicatie omtrent de verkoop zal via de notaris plaats vinden.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Uittreksel monumentenregister
2. Uittreksel strategische visie gebouwen
3. Foto impressie woning

gemeente Staphorst

Burgemeester en wethouders van Staphorst,



J. ten Kate , burgemeester.

M. Kragting-de Groot , secretaris.