

Memo verkoop Bruggerhof te Hunsel

Vastleggen kaders voor herbestemmen en openbare verkoop met voorselectie van Bruggerhof en Bruggerkappelletje aan de Kallestraat 11 te Hunsel.

1. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Het College heeft de wens om invulling te geven aan een locatie waar het gemeentelijk vastgoed onderdeel van uitmaakt. Als resultaat beogen wij om een toekomstbestendige invulling/herontwikkeling mogelijk te maken van locaties die een grote maatschappelijke betrokkenheid kennen.

2. Uiteenzetting

De boerderij "Bruggerhof", gelegen te Kallestraat 11 te Hunsel, is in eigendom van de gemeente Leudal sinds 1999 en is sinds 2014 onbewoond. Het betreft een gemeentelijk monument. Op het kavel is ook het 'Bruggerkappelletje' gelegen. Ook dit is een gemeentelijk monument en zal daarom als ensemble worden verkocht.

Eerder genomen besluiten

Ondanks dat het pand reeds enkele jaren te koop staat en zich meerdere partijen hebben gemeld, heeft er nooit een verkoop plaatsgevonden. Het pand is in 2014 getaxeerd. In 2014 is er een Collegebesluit geweest waarbij is besloten om een verkoop toe te staan, toch is deze verkoop niet doorgegaan.

Eveneens is aan het College voorgelegd het pand in drie wooneenheden te splitsen. Dit besluit is in april 2018 echter aangehouden omdat men zich afvroeg of dit ook vijf wooneenheden realiseerbaar waren. Hier is dit traject gestopt en heeft dus niet geleid tot een collegebesluit.

Huidige staat

De situatie op dit moment is urgent te noemen. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie ten aanzien van het behoud en onderhoud van (gemeentelijke) monumentale objecten. Daarnaast is de regelgeving hieromtrent een korte tijd geleden extra aangescherpt. De wetgeving voor een gemeentelijk monumentaal object kent een gelijke strekking als die van rijksmonumenten. Daarnaast voldoet het pand niet meer aan de eisen voor bestaande woningen uit het bouwbesluit en is er sinds de taxatie in 2017 geen enkel onderhoud meer uitgevoerd. Wel heeft er stutting van het dak en muren plaatsgevonden en zijn er plastic zeilen gespannen om zo het pand niet te laten instorten. Dit geeft wel aan dat er dringend iets dient te gebeuren.

3. Gunningscriteria

De criteria kunnen worden opgesplitst in harde en zachte eisen. Harde eisen zijn eisen waaraan in elk geval door een kandidaat aan dient te worden voldaan om niet uitgesloten te worden van het verkoopproces. De zachte eisen zijn eisen waarop kandidaten punten kunnen scoren. De kandidaat met het meeste aantal punten, wint de gunning. Bij een gelijke puntenscore van initiatieven, dient er een loting plaats te vinden bij een Notaris welke gekozen door de gemeente Leudal. Het recht al dan niet tot gunnen blijft aan het college.

Er dient te worden opgemerkt dat de gunningscriteria, zoals hier genoemd, aanvullende criteria betreffen. Uiteraard dienen initiatieven te voldoen aan overige bepalingen zoals milieucriteria en een goede ruimtelijke ordening.

Criteria voor harde eisen

1. Maximale doorlooptijd

Aan u wordt voorgesteld om een maximum termijn te verbinden aan de periode die noodzakelijk is om werkzaamheden uit te voeren om de instandhouding van het monument te waarborgen. Wij stellen een maximum termijn voor van zes maanden na ondertekening koopovereenkomst.

2. Monumentaal behoud

Hetgeen in de waardestelling is beschreven ten aanzien van de monumentale waarden van het exterieur dienen te worden behouden. Van het interieur geldt dit voor het gebint/spanten. Volledige sloop en/of herbouw is overigens uitgesloten.

3. Overname Bruggerkappeltje

Nu het Bruggerkappeltje een gemeentelijk monument is, conformeert koper zich aan het bijbehorende beheer en onderhoud. Dit zal ook worden opgenomen in de koopovereenkomst.

4. Maximale wooneenheden

De maximale aantal wooneenheden door ons toegestaan is één wooneenheid. Het vigerende bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen', met als voorwaarde dat het slechts één woning blijft, art. 3.6, onder a ziet hier op toe. Het pand is een gemeentelijk monument en de monumentale waarden blijven het best bewaard indien er slechts één woning wordt toegekend.

In het bestemmingsplan onder art. 3.6 onder g, wordt verwezen naar de nota 'kwaliteit'. Met deze nota wordt beoogt naast een ruimtelijke ontwikkeling ook een kwaliteitswinst te boeken. In de situatie van Bruggerhof wordt de kwaliteitswinst geboekt door de bestemming naar 'wonen' te wijzigen, en daarmee feitelijk een agrarisch bedrijf in een woonkern te saneren en in de toekomst onmogelijk te maken. Onzes inziens is hiermee voldaan aan de voorwaarden om ook tot kwaliteitswinst te komen.

Criteria voor zachte eisen

1. Monumentaal

In het bouwhistorisch onderzoek zijn waardevolle elementen benoemd en beschreven. Hoe meer het initiatief hier rekening mee houdt of invulling aan geeft, hoe meer punten het initiatief scoort. Hierbij geldt een maximum van 40 punten. Op bijlage 4 is de waardestelling te vinden.

2. Duurzaamheid

De laatste jaren is duurzaamheid een belangrijk punt geworden op de agenda. Aan de actuele CO2- en stikstofdiscussie ontkomen ook gemeentelijke monumenten niet. Zo is het namelijk bij een monument niet vaak mogelijk dat er zonnepanelen worden gevestigd op de daken, maar is het wel mogelijk om zoveel mogelijk de fossiele brandstoffen te beperken of te elimineren. Gelukkig zijn er nu al vele technieken toepasbaar om met respect voor de monumentale waarde en de stedenbouwkundige uitstraling van het pand de energiebehoefte voor bewoning van het pand belangrijk te reduceren. Hierbij wordt er nadrukkelijk eerst aan isolatie gedacht en pas in het laatste stadium aan een eigen opwek van energie.

Een initiatief waarin fossiele brandstoffen volledig worden losgekoppeld, levert 30 punten op. Een initiatief waarbij hybridesystemen worden toegepast, krijgt maximaal 15 punten. Indien er bij een initiatief nog steeds gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen, worden er 0 punten toegekend.

3. Prijsstelling

Aan het einde van de indieningsperiode, worden de initiatieven langs elkaar gelegd en worden de biedingen naar rato gepunt. Hierbij ontvangt het hoogste bod 20 punten. Een bod dat lager is dan het hoogste bod, ontvang een naar rato lager punt.

4. Maatschappelijke meerwaarde

Het gaat hierbij om het vergroten van sociale cohesie of het creëren van een gezonde leefomgeving voor inwoners. Dit kan zijn een openbaar karakter, uitingen voor kunst en cultuur (expositieruimte beschikbaar stellen, pand toevoegen aan duurzame huizenroute) of bijvoorbeeld waarbij het pand als voorbeeldfunctie fungeert (verduurzaming monumenten of het restaureren monument). Daarnaast kan om de belevingswaarde van een historische boerderij uit te dragen invulling worden gegeven aan lichte horeca – categorie 1. voor de omschrijving van deze categorie 1 wordt verwezen naar art. 1.69 'Woonkernen Leudal 2017'. Er kan een maximum aantal punten worden gescoord op de maatschappelijke meerwaarde van 10 punten.

Criteria op schematische wijze

Harde eisen		
Maximale doorlooptijd twee jaar	Ja	/ Nee
Monumentaal behoud	Ja	/ Nee
Overname Bruggerkapelletje	Ja	/ Nee
Maximale wooneenheden	Ja	/ Nee
Zachte eisen		
Monumentaal		/40
Duurzaamheid		/30
Prijsstelling		/20
Maatschappelijke meerwaarde		/10

4. Overige bepalingen omtrent verkoop

De verkoop heeft enkel betrekking op kadastraal perceel Sectie N nummer 316 (gedeeltelijk). Dit betreft enkel de bebouwing van Bruggerhof, het naastgelegen kapelletje en een groot gedeelte van het achterliggend perceel. De kadastrale kaart is opgenomen in bijlage 1.

Er wordt toegestaan om horeca-activiteiten van categorie 1 te exploiteren. Hiervoor moet er een aparte bestemmingsplanprocedure worden doorlopen alvorens horeca categorie-1 kan worden vergund.

5. Risico's

Het risico is dat het pand niet verkocht zal worden waardoor de instandhouding van het monument in gevaar komt.

Bij een gelijke puntenscore van initiatieven, dient er een loting plaats te vinden bij een Notaris welke gekozen door de gemeente Leudal.

6. Juridisch kader

Bij het wijzigen van de bestemming door middel van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het geldige bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' onder artikel 3.6.

Tevens wordt een herbestemming van de locatie naar 'gemengd-1' (art. 13 vigerend bestemmingsplan) toegestaan om zo kleinschalige horeca bij een monumentaal pand toe te staan.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een privaatrechtelijke handeling te weten een eigendomsoverdracht.

7. Financiële samenvatting

Financiële paragraaf

In 2019 is een start gemaakt om een viertal panden aan te wijzen als pilot locaties voor het anders in de markt zetten van ons vastgoed. Aan de hand van een aantal gunningscriteria wordt een koper geselecteerd. Hierbij is niet langer de prijs leidend, maar zijn andere aspecten zoals maatschappelijke meerwaarde van groter belang.

Gezien het feit dat de prijs niet meer leidend is bij de verkoop, kan het derhalve voorkomen dat een pand voor minder dan de boekwaarde verkocht gaat worden. Een incidenteel boekverlies is dan het gevolg, waar zoals gebruikelijk een dekking tegenover dient te staan.

De huidige boekwaarden van de panden is als volgt:

1. Boerderij Bruggerhof	€ 437.464,96*
2. Voormalig Rabobankgebouw Heythuysen	€ 577.391,33
3. Voormalig gemeentehuis Haelen	€ 73.714,36
4. Voormalig gemeentehuis Hunsel	€ 87.234,50
Totaal	€ 1.175.805,15

* In de boekwaarde van de boerderij is een bedrag van € 199.953,46 voor de grond opgenomen. Het is op dit moment onduidelijk of deze bij het pand hoort of onderdeel is van de omliggende percelen. Dit wordt op basis van oude aktes uitgezocht en bij de werkelijke verkoop zal dit inzichtelijk zijn. Voorzichtigheidshalve is voor nu de volledige boekwaarde van het pand en de grond opgenomen. Het bedrag kan niet hoger worden dan hier aangegeven.

De totale boekwaarden van de pilotpanden bedraagt bijna 1,2 miljoen. Uit de gesprekken met de vastgoedbeheerders blijkt dat de panden niet altijd goed onderhouden zijn en al geruime tijd te koop staan voor waarden rond de boekwaarde. Gezien voornoemde zaken, het feit dat de gemeente op een andere manier haar vastgoed wil verkopen en om de doorlooptijd bij verkopen te verminderen wordt het volgende voorgesteld:

1. Een bedrag van 55% van de boekwaarden te storten in een nieuw te vormen reserve genaamd: reserve verkoop vastgoed
2. Deze storting te financieren uit de reserve Essentgelden.

Bij de nota reserves en voorzieningen is de bodem van de reserve Essentgelden vastgesteld op €20.000.000, waarbij de vooruitzichten waren dat dit in 2023 bereikt zou zijn. Door het nieuwe beheerplan groen en wegen is echter de onttrekking voor investeringen op het gebied van wegen ad €1.000.000 per jaar niet meer nodig, waardoor de reserve groter is dan destijds ingeschat. Het is dan ook goed te verantwoorden om voor dit doel een bedrag van bijna € 650.000 te onttrekken aan deze reserve en te storten in de

nieuwe reserve. Na de onttrekking resteert hierin ultimo 2023 een bedrag van € 26.212.000.

3. De reserve in de bevoegdheid te leggen van het college in afwijking van de overige reserves van de gemeente Leudal en verantwoording achteraf plaats te laten vinden.
Normaliter zijn onttrekkingen uit een reserve de bevoegdheid van de raad. Om de doorlooptijd bij eventuele verkoop van de pilotpanden te voorspoedige en eventuele discussie over de gekozen pilot te voorkomen, zal voorgesteld worden de onttrekkingen uit deze reserve in bevoegdheid van het college te leggen. De verantwoording over de onttrekkingen zullen vervolgens in het eerstvolgende rapportagemoment gedaan worden aan de commissie en de raad.
4. Na de afronding van de pilots en het verkoopbeleid zal een plan worden opgesteld hoe in de toekomst omgegaan dient te worden met eventuele verkoop van vastgoed en hiermee samenhangende boekverliezen.

8. Overige integrale afstemming

Dit advies is opgesteld in overleg met afdeling financiën, juridische zaken en Ruimtelijke ordening.

9. Communicatie

Communicatiestrategie: Er is gekozen om de periode van inschrijving open te stellen voor twee maanden. Met afdeling communicatie is afgesproken om de inschrijfperiode kenbaar te maken door middel van de beschikbare social media van de gemeente Leudal zodat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zich in te schrijven.