Memo verkoop Rabobank te Heythuysen

Vastleggen kaders voor herbestemmen en openbare verkoop met voorselectie van de Rabobank te Dorpstraat 51 en 51a te Heythuysen.

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

Het voormalige Rabobankkantoor is in 2002 aangekocht door de gemeente Leudal. De laatste jaren is het achterste gedeelte van het pand (blauw gearceerd in bijlage 2) verhuurd aan de firma Spoormakers.

Zij zijn voornemens om hun bedrijfsactiviteiten elders voort te zetten zodat het pand vrij van rechten kan worden verkocht.

Huidige staat
Los van de stedenbouwkundige uitstraling, is het pand wel in orde. Al zullen er wel maatregelen dienen te worden genomen om het energieverbruik te verminderen. Het pand is nauwelijks geïsoleerd en kent enkel glas. In de afgelopen periode is er geen groot onderhoud gepleegd.

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

De maximum doorlooptijd is twee jaar na ondertekening van de koopovereenkomst. Tevens dient men het pand minimaal tien jaar in portefeuille te houden. Hiermee wordt speculatie voorkomen.

2. Maximaal twee wooneenheden

Hier geldt het bestemmingsplan ‘woonkernen Leudal 2017’ en is de bestemming ‘centrum’ toegekend. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid ex art. 8.5.1. Opgenomen waarmee wonen op de verdieping kan worden toegekend. Hier wordt ermee ingestemd de bevoegdheid voor maximum twee wooneenheden in te zetten.

Criteria voor zachte eisen

1. Centrumversterkend effect

Nu de locatie in het hart van het centrum Heythuysen is gelegen, hechten wij er aan dat het initiatief een centrumversterkend effect heeft. Dit betreft een bundeling van activiteiten met een economisch aspect waarbij wordt aangesloten op de behoefte van specifiek deze kern. Een voorbeeld hiervan kan zijn een bedrijfsactiviteiten-verzamelgebouw (meerdere winkeltjes op de begane grond) passend bij de uitstraling van het kerkplein en de start van het winkellint.

Bij dit aspect kunnen maximaal 50 punten worden gescoord.

2. 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 30 punten. Een bod dat lager is dan het hoogste bod, ontvang een naar rato lager punt.

3. Architectonische inpassing voorgevel pand

De voorgevel van het pand behoeft aandacht. De verspringende rooilijn is wel waardevol maar het pand past echter niet in de winkelstraat die er is ontstaan. Waarbij ook gekeken kan worden naar een andere invulling van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. Er kan een maximum aantal punten worden gescoord op de architectonische inpassing van de voorgevel van het pand van 20 punten.

Criteria op schematische wijze

Harde eisen			
Maximale doorlooptijd twee jaar	Ja	/	Nee
Maximaal twee wooneenheden	Ja	/	Nee
Zachte eisen			
Centrumversterkend effect			/50
Prijsstelling			/30
Architectonische inpassing voorgevel pand			/20

4. Overige bepalingen omtrent verkoop

De verkoop heeft enkel betrekking op kadastraal perceel Sectie C nummer 2483. Dit betreft het pand, de parkeerplaatsen aan de achterzijde en voorzijde van het pand en de oprit. De kadastrale kaart is opgenomen in bijlage 1.

5. Risico's

Indien er geen initiatieven worden ingediend, zal het pand in eigendom van de gemeente Leudal blijven. Hierdoor ontstaan twee alternatieven; wij blijven eigenaar en lopen achterstallig onderhoud in of de gunningscriteria worden aangepast en het pand wordt opnieuw in de verkoop gezet.

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.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een privaatrechtelijke handeling te weten een eigendomsoverdracht. De definitieve gunning en koopakte zal aan uw worden voorgelegd na indiensperiode van marktinitiatieven.

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.