

Memo verkoop voormalig gemeentehuis Haelen

Vastleggen kaders voor herbestemming en openbare verkoop met voorselectie van het voormalige gemeentehuis Haelen aan het Raadhuisplein 1 te Haelen.

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

Eerder genomen besluiten

Met betrekking tot het voormalige gemeentehuis in Haelen zijn er in dit verkoopproces geen eerder genomen besluiten relevant.

Huidige staat

Door diverse noodmaatregelen oogt dit pand verlaten en zijn er grote vochtproblemen in het pand ontstaan. Op dit moment is de constructie voor het overige nog in orde, maar moeten vochtproblemen op korte termijn worden opgelost om schade te voorkomen. Ook zijn de meeste te behouden elementen nog intact.

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. Geen wooneenheden

Er wordt voorgesteld om géén wooneenheden toe te voegen aan dit pand tenzij het één beheerderswoning betreft welke kan worden toegevoegd na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ex art. 8.5.1 van het vigerend bestemmingsplan. De kern Haelen kent, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen, geen woningbehoefte.

3. Te behouden elementen

Het pand kent een aantal architectonische elementen en cultureel relevante geschenken. Hieronder valt het ensemble van 3x3 glas-in-lood-panelen, het inlegmozaïek (geschonken door de PLEM-groep) en de vier zuilen van de kernen van de voormalige gemeente Haelen. Overigens hoeven deze elementen niet te worden behouden op de plek waar ze zich nu bevinden, maar kunnen worden teruggebracht op een andere plek op het terrein gelegen locatie waarmee er wel recht wordt gedaan aan het betreffende object.

4. Verwijderen noodbebouwing

De instandhouding van het pand vergt dat de laatste noodgreep waarmee extra kantoorruimte is gerealiseerd, ook weer wordt verwijderd. Deze staan de bruikbaarheid van de locatie ernstig in de weg. Deze is terug te vinden als bijlage 2 van dit document.

Criteria voor zachte eisen

1. Maatschappelijke Meerwaarde

Het voormalige gemeentehuis functioneerde ten dienste van de gemeenschap. Daarom wordt er hier gekozen voor een functie die iets teruggeeft voor het functioneren van de gemeenschap.

Het gaat hierbij om het vergroten van sociale cohesie of het creëren van een gezonde leefomgeving voor inwoners. Dit maakt dat er aan andere functies dient te worden gedacht dan de functie 'wonen' maar meer aan functies die 'levendigheid' en 'elkaar ontmoeten' stimuleren. Het is tenslotte een locatie waarbij mensen zich betrokken voelen, laat dit terugkomen in het initiatief. Een voorbeeld zou kunnen zijn dat er initiatief terugkomt dat er op de benedenverdieping activiteiten zijn dat de toegang laagdrempelig is; bv. bibliotheek-uitleenpunt, sportactiviteiten, gezondheidsinstanties. Bij dit aspect kunnen maximaal 50 punten toegekend.

2. Centrumversterkend effect Haelen

Dit betreft een bundeling van activiteiten met een economisch aspect waarbij wordt aangesloten op de behoefte van specifiek deze kern. Voor het voormalige gemeentehuis haelen wordt een synergie van functies bedoeld met het oogmerk om elkaar te versterken. Het initiatief dient er op toe te zien dat het gedeeltelijk vrij toegankelijk is voor publiek. Een van de gemeentelijke doelen is om een 'ontmoetingsfunctie' te faciliteren. Een voorbeeld hiervan is het uitbaten van een lichte horeca functie. Bij dit aspect kunnen maximaal 20 punten worden gescoord.

3. Voorstellen plan aan kern Haelen

Na de eerste beoordeling door de gemeente zullen maximaal vijf initiatieven worden voorgelegd aan de kern Haelen tijdens een interactieve bijeenkomst. Hierbij krijgt de kern de gelegenheid om zijn stem te geven aan het initiatief die volgens hem het meeste toevoegt aan de centrumfunctie van Haelen. Bij dit aspect kunnen maximaal 20 punten worden gescoord.

4. 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 10 punten. Een bod dat lager is dan het hoogste bod, ontvangt naar rato een lager punt.

Criteria op schematische wijze

Harde eisen

Maximale doorlooptijd

Ja/ Nee

Geen wooneenheden

Ja/ Nee

Te behouden elementen	Ja/	Nee
Verwijderen noodbebouwing	Ja/	Nee
Zachte eisen		
Maatschappelijke meerwaarde		/50
Voorstellen plan aan kern Haelen		/20
Centrumversterkend effect Haelen		/20
Prijsstelling		/10

4. Overige bepalingen omtrent verkoop

De verkoop heeft enkel betrekking op kadastraal perceel Sectie A nummer 4564 (gedeeltelijk). Dit betreft enkel de bebouwing van het voormalige gemeentehuis inclusief de trappen maar exclusief de parkeerplaats. 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 het gebouw wordt gesloopt.

6. Juridisch kader

Indien een initiatief hier om vraagt, kan het zijn dat er gebruik wordt gemaakt van art. 8.5.1 afwijkingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan "Woonkernen Leudal 2017" om één beheerderswoning toe te voegen.

Verkoop van gemeentelijk onroerend goed is een privaatrechtelijke handeling, te weten een eigendomsoverdracht. De definitieve gunning en koopakte zal aan u worden voorgelegd na indieningsperiode 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.... 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 versnellen 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.