

Memo verkoop voormalig gemeentehuis Hunsel

Vastleggen kaders voor herbestemming en openbare verkoop met voorselectie van het voormalige gemeentehuis te Hunsel, gelegen aan de Kraakstraat 2 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

Eerder genomen besluiten

De gemeente heeft de kluis, welke zich in het pand bevindt, verhuurd aan een advocatenkantoor. De huurovereenkomst kent een opzegtermijn van drie maanden.

Huidige staat

De huidige staat van het gemeentehuis Hunsel maakt dat er een forse stap in het achterstallig onderhoud moet worden gezet. Het huidige pand, gestart als lagere school en daarna gemeentehuis, welke in onderdelen nog herkenbaar is, is een aaneenschakeling van diverse uitbreidingen door de jaren heen.

De on-economische indeling van het pand maakt dat de kosten, die nodig zijn om het pand in bruikbare staat te brengen, een stuk hoger zijn dan bij een praktisch ingedeeld pand. De on-economische indeling en het feit dat er inpandige transformatoren aanwezig zijn, maken eventuele sloopkosten ook belangrijk hoger. Het achterste gedeelte van het pand is het meest slecht te noemen. Het pand wordt dan ook in 'huidige staat' verkocht.

Nutsvoorziening

Aan het gemeentehuis is een nutsvoorziening (trafo) van Enexis aanwezig. Na navraag wordt aangegeven dat er geen plannen zijn om de trafo te verplaatsen in de nabije toekomst. De grond waar de trafo op gelegen is, valt onder het eigendom van de gemeente Leudal. Hier is een apart huisnummer aan toegekend; te weten 2a.

Enexis heeft reeds aangegeven mogelijk interesse te hebben in dit stuk grond. Het kavel waarover dit vraagstuk gaat is ongeveer 30m² groot, bevindt zich in de linkervleugel van de voormalige woning waar het gemeentehuis omheen is gebouwd en zal dus niet worden verkocht aan de initiatiefnemer van dit plan.

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 de 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. Maximale wooneenheden

De maximale wooneenheden door ons toegestaan is óf maximaal één reguliere koopwoning óf maximaal vier levensloopbestendige huurwooneenheden. Al hoewel er in de bestemming 'dienstverlening' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, staat deze bevoegdheid het wijzigen naar 'wonen' niet toe omdat daarmee het aantal woningen wel toeneemt. Dit maakt dat het toestaan van een woningen op deze locatie, een aparte bestemmingsplanprocedure vergt, inclusief een gang naar de gemeenteraad.

3. Slopen achterste gedeelte van het pand

Gelet op de huidige bouwkundige staat en de wens meer licht, lucht en ruimte toe te voegen aan het pand, wordt hier opgelegd het achterste gedeelte, te weten de laagbouw achter de Raadszaal, te slopen. Bijgevoegd is op de tekening te zien over welk gedeelte van het pand het hierom gaat. Deze is terug te vinden als bijlage 2 van dit document.

Criteria voor zachte eisen

1. Economische activiteit

Om de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de kern te bevorderen, worden economische activiteiten in het initiatief toegestaan. Dit kan zijn het bedrijfsmatig verhuren van ruimten en/of detailhandel. Tevens is dit ook passend binnen de geldende wijzigingsbevoegdheid ex. Art. 11.7 Wijzigingsbevoegdheid.

Bij dit aspect kunnen maximaal 35 punten worden gescoord.

2. Inpassing plan in omgeving

Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, met name de uitstraling naar het naastgelegen Beekdal, wordt hier een groot belang gehecht aan een goede stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en dus een pand met een omvang en schaal passend bij de maat van kern Hunsel. Bij dit aspect kunnen maximaal 25 punten worden gescoord.

3. Behoud aanzicht oud gemeentehuis '60-jaren "Notariswoning"

Indien er in het initiatief terugkomt waarbij het aanzicht van het oude gemeentehuis behouden zal worden en in aanzien naar de oorspronkelijke staat van de 60'er jaren wordt gebracht, worden er maximaal 25 punten gescoord. Een foto van de oorspronkelijke staat van dit pand is terug te vinden als bijlage 3 van dit document.

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 15 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
Maximale wooneenheden	Ja/	Nee
Slopen achterste gedeelte van het pand	Ja/	Nee
Zachte eisen		
Economische activiteiten		/35
Inpassing plan in omgeving		/25
Behouden oud burgerlijk huis		/25
Prijsstelling		/15

4. Overige bepalingen omtrent verkoop

De verkoop heeft enkel betrekking op kadastraal perceel Sectie B nummer 2971 (gedeeltelijk). Dit betreft het gehele kavel minus de openbare weg en stoep. Wel inclusief het ovale voorterrein inclusief parkeerplaatsen aan het voor- en zijterrein.

Tevens wordt er een recht van overpad gevestigd om bij kadastraal perceel Sectie B nummer 2972 te kunnen komen. Hierop staat de trafo gevestigd waarbij de ondergrond in eigendom is van de gemeente. onderzocht wordt of de grond verkocht kan worden aan Enexis. Overigens dient er ook een zakelijk recht te worden gevestigd om bij de bekabeling te komen welke onder de grond van Sectie B nummer 2971 gelegen zijn.

Bovenstaande bepalingen worden opgenomen in de concept koopakte welk ik een apart voorstel zal worden voorgelegd.

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 excl. trafo wordt gesloopt.

6. Juridisch kader

Indien een initiatief hier om vraagt, kan het zijn dat er gebruik wordt gemaakt van art. 11.7 wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'.

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, monumentenzorg 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.