

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 13
9290 AA Kollum

Ons kenmerk: Z322127-2021
Behandeld door: H. Dijkgraaf
E-mailadres: h.dijkgraaf@noardeast-fryslan.nl
Datum: dinsdag 26 oktober 2021

Onderwerp: gewijzigd Plan van Aanpak (versie 1.2) en Aandachtspunten en vragen n.a.v. It Beslut van 30 september 2021 agendapunt 4.b Verkoop gemeentehuis Kollum 2e fase

Geachte raad,

Met deze brief bieden wij u een aangepast Plan van Aanpak Verkoop gemeentehuis Kollum 2^e fase (versie 1.2) aan en geven wij een toelichting op de door uw raad geformuleerde aandachtspunten en vragen bij agendapunt 4.b van It Beslút van 30 september 2021.

Plan van Aanpak Verkoop gemeentehuis Kollum 2^e fase (versie 1.2)

In deze gewijzigde versie van het Plan van Aanpak zijn de volgende zaken gewijzigd:

- er is een tijdpad met duidelijk begin- en eindpunt van de verkoopprocedure opgenomen;
- twee extra aanpassingen inzake kostenplaatje inzet derden.

Tijdpad met duidelijk begin- en eindpunt van de verkoopprocedure

Op 7 september 2021 is het Plan van Aanpak Verkoop gemeentehuis Kollum 2^e fase (versie 1.0) in de klankbordgroep besproken. De raadsleden in de klankbordgroep hebben het college geadviseerd het tijdpad uit het Plan van Aanpak te halen.

Uw raad heeft in It Beslút van 30 september 2021 echter gevraagd om toch een tijdpad op te nemen met een duidelijk begin- en eindpunt van de verkoopprocedure. In de bijlage is een aangepast Plan van Aanpak Verkoop gemeentehuis Kollum 2^e fase (versie 1.2) opgenomen. In de paragrafen 2.1, 2.2 en 3.2 zijn kwartalen (Q's) met jaartal opgenomen. Een planning met harde data en fatale termijnen is nu nog niet te geven. Enerzijds vanwege samenhang met een viertal andere projecten waarbij nog diverse onzekerheden en onduidelijkheden zijn. Anderzijds omdat nog niet alle onderzoeken die moeten worden uitgevoerd zijn afgerond. Zie daarvoor ook onder "Aandachtspunten en vragen" het kopje "Snelle verkoop is gewenst" onder punt 6.

Twee extra aanpassingen inzake kostenplaatje inzet derden

Naast een kwartalenplanning is in paragraaf 2.3 het kostenplaatje voor inzet van derden als volgt gewijzigd:

- Er is een extra kostenpost van € 9.450,00 ex BTW opgenomen vanwege het extern uitzetten van een bodemonderzoek.
- Het bedrag van DBF is opgehoogd met eenmalig bedrag voor meerwerk van € 5.000,00 ex BTW vanwege extra werkzaamheden en overleggen ten opzichte van de uitvraag die is gedaan.

Hiermee komen de totale kosten voor zover nu bekend uit op een bedrag van € 73.200,00 dan wel € 83.200,00 inclusief p.m. bedrag(en).

Aandachtspunten en vragen

Door uw raad zijn diverse aandachtspunten genoemd die hieronder nader worden toegelicht. Het gaat om de volgende aandachtspunten en vragen:

- Snelle verkoop is gewenst;
- Bidboek met duidelijke eisen en gunningcriteria;
- Communicatie met het dorp Kollum (stakeholders);
- Verplaatsing brandweerkazerne naar NEF-terrein aan de Rijkstraat 2 te Kollum;
- Advies van NVM-hoofdkantoor Nieuwegein inzake de inzet van een bedrijfsmakelaar met ervaring in de verkoop van maatschappelijk vastgoed.

Snelle verkoop is gewenst

Uw raad heeft in It Beslút van 30 september 2021 verder aangegeven dat een snelle verkoop gewenst is. Wij kiezen, mede gelet op de rechtszaken die reeds hebben plaatsgevonden voor zorgvuldigheid boven snelheid, ook al kost dit wellicht meer tijd dan wij aanvankelijk voor ogen hadden.

Aan het organiseren van een openbare verkoopprocedure worden eisen gesteld. In de eerste plaats door de voorzieningenrechter in zijn beide vonnissen van 27 januari 2021 (ECLI:NL:RBNNE: 2021: 189 en 190). In de tweede plaats door de Europese Commissie in zijn “Mededeling van de Commissie betreffende het begrip “staatssteun” in de zin van artikel 107, lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie” (2016/C 262/01 van 19 juli 2016). Het gaat dan om de volgende zaken waarmee rekening moet worden gehouden:

- 1) Bij de verkoop van grond en onroerend goed verricht de gemeente een privaatrechtelijke rechtshandeling.
- 2) Voor het verrichten van een privaatrechtelijke rechtshandeling geldt contractsvrijheid. Dat betekent dat de gemeente in principe geen openbare verkoopprocedure hoeft te organiseren.
- 3) Het college heeft echter op basis van het vastgestelde beleid (Nota Grondbeleid), mede gehoord hebbende de raad, besloten dat het belang van een openbare procedure zwaarder weegt dan exclusieve verkoop aan één koper. Het college heeft uw raad daarover op 7 september 2020 geïnformeerd.
- 4) De Aanbestedingswet 2012 is niet van toepassing zolang er geen sprake is van een zogenaamde “overheidsopdracht onder bezwarende titel”. Dat wil zeggen dat er geen sprake mag zijn van:
 - het leveren van een tegenprestatie en/of
 - het verkrijgen van een rechtstreekse realisatie- of bouwplicht en/of
 - het stellen van eisen die verder gaan dan de eisen die behoren bij normale publiekrechtelijke taken.

Het is de bedoeling de verkoopprocedure zodanig te organiseren dat geen van de drie genoemde zaken van toepassing is.

- 5) Echter een overheid die voor een openbare verkoopprocedure kiest waarop de Aanbestedingswet 2012 niet van toepassing is, wordt vergaand in haar contractsvrijheid beperkt. Dan dient een procedure te worden gevolgd die nauwe verwantschap toont met het aanbestedingsrecht. De rechter heeft daar in zijn twee vonnissen een aantal zaken voor geformuleerd (zie punten 6 en 7 hieronder). Tegelijkertijd heeft de rechter gezegd dat de gemeente verplicht is, wil zij het gemeentehuis alsnog verkopen, opnieuw een openbare verkoopprocedure te organiseren. Dit omdat de gemeente nu eenmaal de weg heeft ingeslagen van een openbare verkoopprocedure en daarom op die voet verder moet gaan. In de punten 6 (uit de twee vonnissen) en 7 (uit de Mededeling van de Europese Commissie) wordt aangegeven waar een openbare verkoopprocedure die verwantschap toont met het aanbestedingsrecht aan moet voldoen.
- 6) De gemeente is op grond van artikel 3:14 BW gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het transparantiebeginsel). Daarnaast gelden de beginselen van redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 BW). Al deze beginselen gelden niet alleen tijdens de verkoopprocedure, maar ook daaraan voorafgaand in de zogenaamde precontractuele fase (dat is in dit geval de voorbereidingsfase).

Eenzijds is de gemeente bijvoorbeeld gebonden om zorgvuldig onderzoek uit te voeren naar de (on)mogelijkheden op het gebied van externe veiligheid, bestemming/functiewijziging, verkeer en vervoer, parkeren, water, milieu, bodem (bodemkwaliteit/vervuiling), archeologie, geluid, luchtkwaliteit, erfgoedmonumenten, ecologie etc.. Deze onderzoeken kosten tijd en moeten na besluitvorming in het college in onderlinge samenhang vertaald worden naar het bidboek op een zodanige wijze dat eerlijke concurrentie en gelijke behandeling tussen potentiële kopers

gewaarborgd is. Iedere inschrijver moet namelijk dezelfde kans hebben om het terrein van het gemeentehuis, inclusief opstallen te kopen.

Op dit moment lopen er nog onderzoeken op onder andere het gebied van bodem, geluid, uitwerking richtinggevend uitspraken Aanpak Vastgoed Kollum (KAW-advies), bestemming/functiewijziging, onderzoek tijdelijk gebruik oude raadszaal Dongeradeel. Hierdoor zijn ook de uitgevoerde taxaties nog niet helemaal definitief. Datzelfde geldt voor het rapport van DBF. Zowel de taxateurs als DBF houden rekening met het KAW-advies en de (on)mogelijkheden van de bestemming/functiewijziging. Het streven is dat alle onderzoeken voor de kerst 2021 zijn uitgevoerd en door het college zijn vastgesteld. Dan kan in Q1 2022 het opstellen van de verkoopleidraad met het bidboek starten.

Onderzoeken die al wel gereed zijn: rapporten van Fumo, Brandweer/VFR en Gasunie inzake externe veiligheid. Deze rapporten kunnen echter nog niet openbaar worden gemaakt, en daarmee dus ook niet aan uw raad worden verstrekt, vanwege waarborging van eerlijke concurrentie en gelijke behandeling van alle potentiële kopers. Het wel verstrekken zou kunnen leiden tot bevoordeling of benadeling van bepaalde kopers. De verkoopstukken worden pas openbaar op het moment dat de verkoopprocedure daadwerkelijk openbaar wordt gepubliceerd. Als in uw raad de verkoopstukken onder wensen en bedelingen worden behandeld, dan zal dat daarom ook onder geheimhouding gebeuren (vergelijk paragraaf 3.2 Plan van Aanpak (versie 1.2)).

Al met al zijn aan de voorbereidingen van deze verkoopprocedure circa 9 maanden gemoeid.

Anderzijds is de gemeente gebonden om:

- kopers voldoende tijd te geven voor het uitbrengen van een goed aanbod rekening houdend met vakanties (bouwvak),
- zelf voldoende tijd te nemen voor het beoordelen van de inschrijvingen, en
- de inschrijvers op de verkoopprocedure op passende wijze rechtsbescherming te bieden door het bieden van bezwaarmogelijkheid indien zij het niet eens zijn met de gunning.

Daarmee duurt de verkoopprocedure zelf circa 6 maanden.

Daarna volgt nog de contracteringsfase en de feitelijke overdracht die al dan niet gefaseerd gaat plaatsvinden.

- 7) Naast de beginselen genoemd in punt 6 is het belangrijk dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Dat wil in dit geval zeggen dat de gemeente geen financieel voordeel verstrekt aan een potentiële koper door het terrein van het gemeentehuis Kollum, inclusief opstallen voor een te lage, niet marktconforme prijs te verkopen. Om te voorkomen dat dit wel gebeurt en daarmee sprake is van ongeoorloofde staatssteun geeft de Mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun een handvat om dit te voorkomen: het “criterium van de marktdeelnemer in een markteconomie”, het zogenaamde MEO-criterium (vergelijk paragraaf 4.2, punten 74 en 76 van de Mededeling). Dit houdt in dat de vraag gesteld moet worden of de gemeente heeft gehandeld zoals een marktpartij in een markteconomie in een vergelijkbare situatie gehandeld zou hebben. Dit criterium is voor een overheidsinstantie die onroerend goed en/of grond verkoopt vertaald in het “criterium van de particuliere verkoper”: krijgt een particuliere verkoper onder normale omstandigheden dezelfde of een betere prijs als de gemeente. De Mededeling inzake staatssteun geeft een aantal mogelijkheden om de marktconformiteit vast te stellen: indirecte en directe methoden.

Een indirecte methode om dit te doen is het bepalen van de marktwaarde van de opstallen en de gronden door een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijke deskundige voordat de verkoopprocedure openbaar wordt gepubliceerd. De taxatie vindt dan plaats op basis van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria (punt 103 van de Mededeling). Wij hebben ervoor gekozen om twee bedrijfsmakelaars een taxatie uit te laten voeren waarbij de uitkomsten van diverse onderzoeken genoemd in punt 6 worden meegenomen.

Aangezien een taxatierapport een beperkte geldigheid heeft, ca. 1 jaar, vindt in deze nieuwe verkoopprocedure een (her)taxatie plaats.

Een directe methode is via een concurrerende, transparante, niet discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure die wordt uitgevoerd in overeenstemming met de Verdragsbeginselen voor overheidsopdrachten (vergelijk de Mededeling punten 89t/m 95). In feite gaat het hier om de openbare verkoopprocedure die de gemeente nu aan het voorbereiden is. Deze wordt ingericht analoog aan een aanbestedingsprocedure. Wat dit inhoudelijk betekent komt onder het kopje “Bidboek met duidelijke eisen en gunningcriteria” aan de orde.

Ons college heeft gekozen voor een combinatie van een indirecte en een directe methode. De (her)taxatie wordt namelijk gebruikt om als minimumbedrag mee te geven zodat de marktconformiteit geborgd is en geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun: inschrijvers moeten in de openbare verkoopprocedure een prijsaanbod doen dat gelijk is aan of hoger ligt dan de waarde die blijkt uit de (her)taxaties.

Kortom: een zorgvuldig voorbereide en uit te voeren verkoopprocedure die recht doet aan de vonnissen van de rechter, de Mededeling staatssteun van de Europese Commissie en ruimte laat voor het uitvoeren van diverse onderzoeken kost tijd, circa anderhalf jaar van begin tot eind. Het tijdpad in het aangepaste Plan van Aanpak (versie 1.2) houdt hier rekening mee.

Bidbook met duidelijke eisen en gunningcriteria

Uw raad heeft in It Beslút van 30 september 2021 ook aangegeven dat een bidbook met duidelijke eisen en gunningcriteria gewenst is. Daarbij is door uw raad ook aangegeven dat de werkgelegenheid mee zou moeten wegen, bij voorkeur als gunningcriterium. Gelet op de twee vonnissen en het bepaalde in de Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteun, is dit niet mogelijk. Ons college kiest voor gunning op hoogste prijs (dat wil zeggen alleen gunning op prijs) en niet voor gunning op beste prijs-kwaliteitsverhouding waarbij kwaliteitscriteria naast de (hoogste) prijs ook een rol spelen in de beoordeling van de inschrijvingen.

De rechter heeft in zijn vonnissen aangegeven dat de bij de eerste procedure toegepaste gunningcriterium van "aantal arbeidsplaatsen per 1-1-2020" een onvoldoende duidelijk gunningcriterium is omdat kopers wordt gevraagd naar het aantal arbeidsplaatsen waarbij onduidelijk is of het gaat om bestaande of toekomstige werkgelegenheid. Dat heeft in deze zaak tot ongelijke behandeling van inschrijvers geleid. Voor de rechter was de ongelijke behandeling van inschrijvers alleen al voldoende reden om de gemeente te gebieden de gunning in te trekken, de verkoopprocedure als zodanig in te trekken en de gemeente een nieuwe openbare verkoopprocedure te laten organiseren wil zij het gemeentehuis alsnog verkopen. Zelfs als in de nieuw te organiseren verkoopprocedure duidelijk een numeriek aantal arbeidsplaatsen als eis wordt vermeld met daarbij bestaande of toekomstige werkgelegenheid is nog het "fair level playing field" en daarmee de gelijke behandeling van kopers niet geborgd. Er bestaat namelijk enerzijds de kans dat partijen niet kunnen inschrijven bij bestaande werkgelegenheid omdat ze niet over het gevraagde aantal arbeidsplaatsen beschikken. De concurrentie moet wel worden gewaarborgd en slechts één inschrijver moet worden voorkomen. Anderzijds geldt bij toekomstige werkgelegenheid dat projectontwikkelaars benadeeld worden ten opzichte van bedrijven omdat zij zelf de werkgelegenheid niet leveren. In beide gevallen hebben kopers daarmee niet een gelijke kans om het gemeentehuis Kollum te kopen en is sprake van ongelijke behandeling hetgeen de rechter niet zal toestaan. Zie overigens ook hieronder bij "er dient sprake te zijn van een concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure in overeenstemming met de Verdragsbeginselen voor overheidsopdrachten".

In punt 7 van het vorige onderdeel "Snelle verkoop is gewenst" is aangegeven dat in de Mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteun in de punten 89 t/m 95 eisen worden gesteld waaraan de openbare verkoopprocedure moet voldoen. Samengevat komt dat neer op:

- er moet sprake zijn van marktconforme transacties. Dat betekent dat het MEO-criterium moet worden toegepast. Voor de verkoop van het terrein van het gemeentehuis, inclusief opstallen geldt dan het "criterium van de particuliere verkoper" (vergelijk ook het kopje "Snelle verkoop is gewenst, punt 7).
- er dient sprake te zijn van een concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure in overeenstemming met de Verdragsbeginselen voor overheidsopdrachten. Dit houdt in dat :
 - o de procedure transparant moet zijn om alle geïnteresseerde inschrijvers de kans te bieden tijdens iedere fase van de verkoopprocedure gelijk en afdoende geïnformeerd te zijn. In ieder geval dient er voldoende ruchtbaarheid aan de publicatie te worden gegeven zodat alle potentiële inschrijvers daarvan kennis kunnen krijgen en dient alle verstrekte informatie (het bidbook en de leidraad) helder en duidelijk te zijn. In de praktijk betekent dit verschillende publicatiekanalen (bijvoorbeeld Negometrix en TenderNed, Funda in Business en lokale, regionale, nationale dagbladen). Daarnaast dient de verstrekte informatie eenduidig leesbaar en interpreteerbaar te zijn zodat iedere inschrijver dezelfde kansen heeft.
 - o Niet-discriminerende behandeling van alle inschrijvers. Dit betekent dat voordat de verkoopprocedure openbaar wordt gepubliceerd de inhoud van de leidraad moet zijn vastgesteld en dat de selectie- en gunningcriteria vooraf bekend zijn waardoor het mogelijk wordt om inschrijvingen objectief te vergelijken en te beoordelen.

- De inschrijvingsprocedure moet onvoorwaardelijk zijn. Dat wil zeggen dat het een potentiële inschrijver vrij staat om de te verkopen opstallen en gronden te verwerven en deze voor eigen doeleinden te gebruiken ongeacht of hij zelf bepaalde ondernemingen drijft. Indien als voorwaarde geldt dat de koper bijzondere verplichtingen ten behoeve van de overheid of het algemeen belang op zich neemt die een particuliere verkoper niet had geëist (met uitzondering van eisen die voortvloeien uit Nederlands recht of uit een besluit dat betrekking heeft op ruimtelijke ordening), kan de inschrijvingsprocedure niet als onvoorwaardelijk worden beschouwd.
- Het enige relevante gunningcriterium voor de selectie van de koper dient de hoogste prijs te zijn (punt 95 Mededeling). Die hoogste prijs wordt bepaald aan de hand van de gestelde eisen en contractuele bepalingen. Dat betekent dat de verkoop van het terrein van het gemeentehuis, inclusief bijbehorende opstallen niet op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding (prijs met kwalitatieve gunningscriteria) wordt gegund, maar op basis van de hoogste prijs. En die hoogste prijs wordt dus bepaald op basis van de inhoud van de leidraad, de eisen in het bidboek en de contractuele bepalingen.

Communicatie met het dorp Kollum (stakeholders)

Uw raad heeft in It Beslút van 30 september 2021 ook aandacht gevraagd voor de communicatie met het dorp Kollum. Er werd aangedrongen op een spoedige bijeenkomst.

Er is een communicatiematrix en een communicatieplan gemaakt dat na vaststelling in het college met uw raad wordt gedeeld. Parallel hieraan wordt op dit moment gewerkt aan het voorbereiden van een fysieke bijeenkomst voor direct omwonenden, Dorpsbelang en Ondernemersvereniging HIM. Uw raad en de pers worden uitgenodigd als toehoorder. De bijeenkomst zal plaatsvinden in De Colle op of rond 1 december 2021. Dit omdat iedereen tijdig, dat wil zeggen 2-3 weken van te voren, geïnformeerd moet zijn.

Daarnaast is vanaf de eerste week van november 2021 een website beschikbaar die informatie geeft over de verkoop van het terrein van het gemeentehuis Kollum. De link is: <https://www.noardeast-fryslan.nl/vastgoed-kollum-en-verkoop-gemeentehuis>

Verplaatsing van de brandweerkazerne naar het NEF-terrein aan de Rijdstraat 2 te Kollum

Uw raad vroeg in It Beslút van 30 september 2021 ook of het mogelijk is om de brandweerkazerne te verplaatsen naar het NEF-terrein aan de Rijdstraat 2 te Kollum. Het is niet mogelijk om de brandweerkazerne te verplaatsen naar die locatie. Daarnaast zien wij ook geen reden om op dit moment de brandweerkazerne naar een alternatieve locatie in Kollum te verplaatsen.

Door de verkoop van het terrein van het gemeentehuis Kollum inclusief opstallen, dient Gemeentewerk ook verplaatst te worden. De locatie die hiervoor in beeld is betreft de locatie van het sociale werk- en leerbedrijf NEF aan de Rijdstraat 2 in Kollum. Deze locatie is, met de nodige aanpassingen, geschikt om de sociale wijkteams en de buitendienst, inclusief een groot deel van het materieel (diverse soorten en aantallen van voertuigen als bedrijfsauto's, vrachtauto's, tractoren, schaftwagens, aanhangers, maaiers, zoutstrooiers en schuifborden) te huisvesten. Op het terrein is ook ruimte gemaakt voor een (interne) wasplaats van de voertuigen. Hierdoor is er geen ruimte over voor vestiging van een brandweerkazerne en het (tijdelijk) plaatsen van brandweerauto's en dergelijke op het terrein. Daarnaast geeft het uitrukken bij een brand een nogal hectische dynamiek op het terrein die lastig te combineren is met de werkwijze van het sociaal werk- en leerbedrijf NEF. Ons college komt daarom tot de conclusie dat verplaatsing van de brandweerkazerne naar het NEF-terrein niet mogelijk is.

De vraag is dan of er een alternatieve locatie in Kollum aanwezig is en of het op dit moment wenselijk is de brandweerkazerne te verplaatsen.

De brandweerkazerne is eigendom van de gemeente Noardeast-Fryslân en niet zoals gebruikelijk van de Veiligheidsregio Fryslân (VRF). De VRF huurt de brandweerkazerne van de gemeente. Verplaatsing van de brandweerkazerne betekent dat de gemeente een andere locatie in Kollum moet vinden en voor de verplaatsing de kosten betaalt. De mogelijke verplaatsing dient in afstemming met de VRF en de vrijwillige brandweer tot stand te komen.

De VRF kijkt voor een mogelijke verplaatsing van een brandweerkazerne naar een andere locatie naar de Bouwagenda die bestuurlijk is vastgesteld. De kazerne van Kollum scoort in de Bouwagenda in de ranking van 65 kazernes in Fryslân gemiddeld op een vijftal criteria: functionaliteit, courantheid, financiën, energieverbruik en onderhoud/schoonmaak. Bij de VRF is er daarom geen urgentie voor aanpassing of verplaatsing van de brandweerkazerne. De VRF heeft echter aangegeven dat indien verplaatsing aan de

orde zou zijn zij hier haar medewerking aan wil verlenen. Wel verbindt VRF daar dan de volgende voorwaarden aan:

- de kosten mogen niet hoger worden voor de VRF dan ze in de huidige situatie zijn, en
- de operationele prestaties dienen gelijk te blijven of zelfs beter te worden.

Zou de brandweerkazerne toch verplaatst worden dan gaat dit volgens een zogenaamde blauwdrukprocedure waarbij een nieuwe brandweerkazerne volgens de standaard die nu geldend is, circa 1,5 miljoen euro kosten, inclusief grondkosten. Daarnaast dient de vrijwillige brandweer betrokken te worden bij het verplaatsingsproces.

Hoewel er alternatieve locaties beschikbaar zijn in Kollum, zijn wij er geen voorstander van om de brandweerkazerne op dit moment naar een andere locatie in Kollum te verplaatsen. Redenen daarvoor zijn:

- 1) Voor de VRF is verplaatsing van de brandweerkazerne op dit moment niet van belang. Er hoeft dan ook geen circa 1,5 miljoen euro door de gemeente geïnvesteerd te worden.
- 2) Verplaatsing vraagt om ruimtelijke en stedenbouwkundige toetsing en een bestemmingsplanwijziging waar bezwaar op gemaakt kan worden. Verplaatsing is daarom niet snel te realiseren, maar kost tijd.
- 3) Verplaatsing van de brandweerkazerne maakt het niet mogelijk om een groter deel van het te verkopen terrein van het gemeentehuis voor woningbouw te bestemmen voor zover onderzoeken gaan uitwijzen dat de noord-west kant van het terrein daadwerkelijk een woonbestemming kan krijgen zoals in de motie van de raad van 4 februari 2021 is gevraagd. De onderzoeken daarvoor zijn nu nog niet afgerond. Het perceel waarop de brandweerkazerne nu staat, valt namelijk binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Het perceel is deels binnen de 100%-letaliteitszone gelegen en deels binnen de 1%-letaliteitszone. Binnen de 100% letaliteitszone zullen alle aanwezigen overlijden ingeval van een incident, ongeacht of men zich binnen of buitenshuis bevindt. De 1%-letaliteitszone is dat gedeelte van het invloedsgebied waarin de letaliteit (dodelijk zijn) afneemt van 100% naar 1%. In dit gebied wordt aangenomen dat personen binnenshuis voldoende bescherming hebben van het gebouw. Buitenshuis zullen personen echter wel overlijden. Het ligt dan niet erg voor de hand als er elders en mogelijk ook op het te verkopen terrein wel mogelijkheden voor woningbouw zijn, om de brandweerkazerne te verplaatsen.

Advies van NVM-hoofdkantoor Nieuwegein inzake de inzet van een bedrijfsmakelaar met ervaring in de verkoop van maatschappelijk vastgoed

Uw raad vroeg in It Beslút van 30 september 2021 ook naar de stand van zaken met betrekking tot het inwinnen van informatie bij het NVN-hoofdkantoor in Nieuwegein inzake het inzetten van een bedrijfsmakelaar met ervaring in de verkoop van maatschappelijk vastgoed. Tijdens It Beslút van 30 september 2021 heeft wethouder Berends aangegeven hierop terug te komen.

Telefonisch contact met het NVM-hoofdkantoor in Nieuwegein levert het volgende op.

De verkoop van maatschappelijk vastgoed wordt in de regel door een bedrijfsmakelaar gedaan. Voordat een bedrijfsmakelaar een opdracht accepteert voor taxaties en/of betrokkenheid bij een verkoopprocedure van maatschappelijk vastgoed, is het gebruikelijk dat een bedrijfsmakelaar zichzelf de vraag stelt: beschikt mijn bedrijfsmakelaardij over de kennis en deskundigheid om voor maatschappelijk vastgoed taxaties te doen of een rol te spelen in het verkoopproces.

Als een bedrijfsmakelaar die vraag voor zichzelf met "ja" beantwoordt, dan mag de gemeente er op vertrouwen dat die bedrijfsmakelaar ook daadwerkelijk deskundig is en de kennis in huis heeft om de aan hem gevraagde opdracht uit te voeren. Bedrijfsmakelaars zijn geregistreerd in een speciaal register.

De meeste bedrijfsmakelaardijen hebben wel eigen juristen in huis, maar in hoeverre die ook bekend zijn met de regels voor verkoop van gebouwen en grond waar de gemeente als overheidsinstantie rekening mee moet houden, is het NVM-hoofdkantoor in Nieuwegein onbekend.

Binnen de bedrijfsmakelaardij wordt al niet vaak maatschappelijk vastgoed verkocht, laat staan gemeentehuizen. Binnen Noord-Nederland is er – volgens het NVM-hoofdkantoor- slechts één makelaar die dat eerder heeft gedaan, Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij te Leeuwarden.

Vervolgens is er telefonisch contact gezocht met Bedrijfsmakelaardij Schoonhoven. Eerst is gevraagd welke ervaring er bestaat met de verkoop van een gemeentehuis. De ervaring bestaat uit de verkoop van het oude gemeentehuis van de gemeente Menameradiel (enkel het gebouw waar de raadsvergaderingen plaats vonden). Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij heeft toentertijd geheel zelfstandig de verkoopprocedure gedaan zonder betrokkenheid van externen. Als zij nu worden betrokken bij de verkoopprocedure stellen zij voorwaarden aan hun inzet:

- zij wensen geen waarde-oordelen te geven over de taxaties van twee collega bedrijfsmakelaardijen;
- zij willen de verkoopprocedure van het gemeentehuis alleen geheel zelfstandig uitvoeren. Dus zonder inzet van derden zoals de nu externe ingehuurde projectleider en DBF;
- gelet op de politieke gevoeligheid en de eerdere rechtszaak die er is geweest, achten zij, als ze alleen en zelfstandig de verkoopprocedure uitvoeren, het verstandig om een externe jurist of advocaat de verkoopdocumenten te laten toetsen vlak voor de verkoopprocedure in de markt wordt gezet.

Wij hebben in april 2021 bewust ervoor gekozen om enerzijds een projectleider in te huren die én kennis heeft van aanbestedingsrecht en mededingingsprocedures bij overheidsinstanties én bestuurskundige is met verstand van politieke processen en besluitvormingsprocessen en anderzijds om DBF in te huren voor hun vastgoedkennis. De nu gedane (financiële) investeringen in de projectleider, het projectteam en DBF en de gezamenlijk opgebouwde kennis zouden verloren gaan als wij de opdracht aan de projectleider en DBF zouden intrekken en in plaats daarvan Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij in zouden huren alsmede een externe advocaat voor de finale juridische toetsing. Wij beschouwen dat enerzijds als het zetten van een stap terug die nog meer extra tijd kost en anderzijds als verspilling van gemeenschapsgeld. Wij kiezen er daarom voor om op de ingeslagen weg verder te gaan en geen derde bedrijfsmakelaar in te schakelen.

Wij vertrouwen erop u met deze toelichting op de door uw raad genoemde aandachtspunten en vragen voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA
Secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester