

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2020 / Z264149
Raadsvergadering d.d. : 19 november 2020
Portefeuillehouder : Wethouder T. Berends
Programma : (5) Wenjen en Umjouwing
Programmaonderdeel : Ruimtelijke kwaliteit, RO en bouwen
Naam opsteller : B. de Boer (E-mail: b.deboer@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Verkoop pand in Kollum
Begrotingswijziging : Ja

Samenvatting

In eerdere besluiten is -gebaseerd op het huisvestingsvraagstuk- gekozen voor centralisatie van de gemeente Noardeast-Fryslân in Dokkum. Hierdoor komen de gemeentehuizen in Kollum en Ferwert op termijn vrij en kunnen verkocht worden. Als gevolg hierop is er een verzoek binnen gekomen van een bedrijf uit Kollum om het pand in Kollum te mogen kopen. Zij willen hun huidige bedrijf verplaatsen en zien in het gemeentehuis een goede mogelijkheid. Daarop is er voor gekozen om het gebouw openbaar aan te bieden, zodat een ieder de mogelijkheid krijgt een bod uit te brengen op het gemeentehuis in Kollum, Villa Westenstein en de gebouwen van de gemeentewerf die op het terrein staan.

Medio september jl. is er een advertentie geplaatst voor de verkoop van het gemeentehuis in Kollum. Dat heeft geresulteerd in drie biedingen. Deze biedingen zijn door een selectiecommissie beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde en gepubliceerde criteria.

Het bod van de geselecteerde 1^e koper is lager dan de boekwaarde waardoor er moet worden afgeboekt. Omdat de verkoop en afboeking een bedrag ad € 50.000,- te boven gaat, wordt uw raad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Besluit

De raad besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verkoop van het pand aan het bedrijf Fotocadeau uit Kollum.
2. Middels de 27^e begrotingswijziging de afboeking ad € 127.000,- ten laste van de herindelingsvergoeding te brengen.
3. De financiële verrekening met Dantumadiel te doen op het moment dat er structurele voordelen in de exploitatie ontstaan, dit in nadere afstemming met Dantumadiel.
4. De geheimhouding van de bijlage 'Belanghebbenden' te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Motivering van het besluit

De gunning van het pand aan het bedrijf Fotocadeau uit Kollum is op basis van de beoordeling van de selectiecriteria door de selectiecommissie tot stand gekomen.

De uitgangspunten zijn dat:

- er geen "wonen" op die locatie wordt toegestaan, en
- er wordt uitgegaan van een maximaal milieucategorie I bedrijf.

De selectiecriteria die zijn vastgesteld zijn:

- de prijs, waarbij een minimumprijs als ondergrens is vastgesteld op basis van de uitgevoerde taxaties;
- het aantal arbeidsplaatsen van het te vestigen bedrijf in het pand;
- de plannen voor de directe omgeving met betrekking tot villa Westenstein die deel uitmaakt van het verkochte.

Het voorgaande is in de advertentie voor de verkoop nadrukkelijk vermeld. Rekening houdend met deze uitgangspunten en criteria is aan het college voorgesteld het pand te gunnen aan Fotocadeau. Fotocadeau

heeft een bod uitgebracht ad € 1.700.000,- en voldoet verder aan de criteria. Hierop is besloten dat er het voornemen is het pand aan Fotocadeau te verkopen.

Er zijn drie biedingen binnengekomen maar de andere gegadigden zijn na beoordeling van de criteria en uitgangspunten afgefallen als 1^e koper. De gegevens van de overige bidders staan vermeld in de geheime bijlage 'Belanghebbenden'.

Voor wat betreft Wonen op die locatie is door het college besloten hieraan geen medewerking te willen verlenen. Ten aanzien van woningbouw op die locatie kan het volgende worden vermeld. Kollum is op korte termijn voorzien. Dat houdt in dat er op basis van de Woningmarkt analyse weinig tot geen ruimte is voor extra woningen. Hierbij moet er rekening gehouden worden dat - als er wordt meegewerkt aan woningbouw op deze locatie - er op andere locaties hetzelfde aantal woningen moet worden ingeleverd. Kortom, woningbouw op die locatie is niet onmogelijk maar heeft consequenties voor andere woningbouwlocaties die de voorkeur hebben, los van het mogelijke veiligheidsrisico op basis van de hogedruk gasleiding ter plaatse.

De gunning van het pand aan het bedrijf Fotocadeau uit Kollum is op basis van de beoordeling van de selectiecriteria door de selectiecommissie tot stand gekomen. Hierdoor zijn zij als 1^e koper aangewezen. Dit heeft tot gevolg dat er afgeboekt moet worden op de boekwaarde van het gebouw. Dit komt omdat het bod lager is dan de boekwaarde van het pand.

Financieel

De boekwaarde van het complex bedraagt per 31-12-2020 € 1.827.000. Dat houdt in dat er bij de verkoopprijs van € 1.700.000,- een bedrag van € 127.000,- moet worden afgeboekt op basis van de boekwaarde.

Met een verkoop zal er circa € 170.000,- aan kapitaalslasten (rente en afschrijving) en circa € 182.000,- aan exploitatielasten vrijvallen. Voorgesteld wordt deze middelen eerst gereserveerd te houden voor huisvesting.

Gelet op bijlage 4 van het Dienstverleningshandvest Dantumadiel – Noardeast-Fryslân heeft de verkoop ook gevolgen voor Dantumadiel, onderstaand de relevante uitgangspunten:

Uitgangspunt 2:

Dantumadiel wordt door Noardeast-Fryslân als gelijkwaardige partner betrokken bij de te maken afwegingen en de besluitvorming t.a.v. de huisvesting van de ambtelijke organisatie. De vastgestelde dienstverleningsconcepten van beide gemeenten zijn daarbij leidend.

Uitgangspunt 3:

Als een gebouw (deels) vrijkomt, komt de verkoopopbrengst van het gebouw ten goede aan de gemeente die eigenaar is van het gebouw.

Uitgangspunt 4:

Als een gebouw (deels) vrijkomt, dragen de twee gemeenten in verhouding tot de alsdan geldende verdeelpercentages bij aan het afboeken van de resterende (gedeeltelijke) boekwaarde.

Uitgangspunt 5:

De bespaarde exploitatiekosten (inclusief kapitaallasten) samenhangend met het afstoten van het gebouw komen in verhouding tot de alsdan geldende verdeelpercentages ten goede aan de twee gemeenten. Eventuele structurele meerkosten van het huisvesten van het personeel op (een) andere locatie(s) worden hierop in mindering gebracht.

De raad wordt voorgesteld middels het vaststellen van de 27^e begrotingswijziging 2020 de resterende boekwaarde van € 127.000 ten laste te brengen van de herindelingsvergoeding die ontvangen is voor de bestuurlijke fusie. Na aftrek van deze € 127.000 resteert van de totaal ontvangen herindelingsvergoeding ad € 10,5mln dan nog circa € 1,7mln.

In overeenstemming met uitgangspunt 4 zal Dantumadiel 26,5% van de afwaardering van € 127.000 is € 33.700 bij moeten dragen in de afwaardering. Voorgesteld wordt deze verrekening plaats te laten vinden op het moment dat er een structureel voordeel ontstaat op de exploitatiekosten van de huisvesting als genoemd in uitgangspunt 5.

Het college kan besluiten af te wijken van dit voorstel en de kosten wel direct in rekening te brengen bij Dantumadiel, overwegingen om dit niet te doen zijn:

- a. Dantumadiel heeft nog geen voordeel bij de verkoop omdat dit nog verder uitgewerkt moet worden, waarom zou Dantumadiel instemmen met de verkoop als zij nog niet weet of dit wel een structureel voordeel oplevert?
- b. Als het pand in 2021 verkocht zou worden is er geen extra afwaardering nodig.

Hierover is ook nader overleg geweest met de gemeente Dantumadiel.

De verkoop en mogelijke tijdelijke huisvesting zal nog voor extra grotendeels incidentele lasten zorgen, zo zal er mogelijk geïnvesteerd moeten worden in de ICT infrastructuur, verhuiskosten, standplaatswijziging ambtenaren, andere vergaderlocatie gemeenteraad, etc. De vrijvallende exploitatielasten van circa € 352.000 blijven hier voor gereserveerd. Ook de gemeentewerf zal een nieuw onderkomen moeten krijgen, deze extra structurele kosten kunnen ook gedekt worden uit deze vrijvallende exploitatielasten.

Geheimhouding

Tot het geheimhouden van hetgeen in een besloten vergadering behandeld is, kan alleen de raad zelf geheimhouding opleggen (art. 25 lid 1 Gemeentewet). Voor geheimhouding van stukken moet volgens artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet een belang als bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) aan de orde zijn. Die kunnen, mede gelet op het vertrouwelijke karakter van de biedingen, gevonden worden in:

1. art. 10 lid 1 onder c: bedrijfs- of fabricagegegevens, die vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld; deze mogen niet openbaar worden gemaakt;
2. art. 10 lid 2 onder g: als het belang van openbaarheid niet opweegt tegen onevenredige bevoor- of benadeling van bij de gelegenheid betrokken personen of derden;
3. art. 10 lid 2 onder b: de economische of financiële belangen van de Staat en andere publiekrechtelijke lichamen.

Voor wat betreft de biedingen zijn de criteria in nrs. 1 en 2 van belang vanwege het belang van de vertrouwelijkheid, en als de biedingen niet als bedrijfsgegevens kunnen worden gezien, het belang dat de gemeente niet wordt benadeeld als de vertrouwelijkheid wordt doorbroken (bedrijven zullen dan niet zo gauw meer meedoen aan biedingen aan de gemeente). Voor wat betreft de beoordeling van de biedingen is het criterium in nr. 3 aan de orde vanwege het belang van de bescherming van de toegepaste analyse.

Welk programmadoel wordt hiermee gediend?

Hiermee wordt programma 5 "Wenjen en Omjouwing" gediend met als programmaonderdeel Ruimtelijke kwaliteit, RO en bouwen.

Wat gebeurt er als we het niet doen?

Als het pand niet wordt verkocht, komt het op termijn leeg te staan en moet het in een later stadium opnieuw verkocht worden. De huidige potentiële kopers zullen dan naar verwachting andere huisvesting hebben gezocht en gevonden en niet opnieuw tot aankoop over gaan van dit pand. De verkoop van het pand in Kollum is noodzakelijk voor de financiering van de centrale huisvesting.

Financiële aspecten

Er ligt een bod van € 1.700.000,-. De boekwaarde is € 1.827.000,- Hierdoor moet er een verschil worden afgeboekt ad € 127.000,-.

Communicatie en participatie

De verkoop is op de gebruikelijke wijze voor verkoop gecommuniceerd. Nadat de besluitvorming positief is afgerond, zal dit met de potentiële koper worden besproken om de vervolgafspraken verder uit te werken. De partijen aan wie niet gegund wordt, krijgen hiervan schriftelijk bericht.

Bijlagen

- 'Belanghebbenden' (GEHEIM op basis van artikel 10 Wob)

Dokkum, 30 oktober 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2020;

gelet op het bepaalde in de artikelen 25 Gemeentewet en 10 Wob;

Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verkoop van het pand aan het bedrijf Fotocadeau uit Kollum.
2. Middels de 27^e begrotingswijziging de afboeking ad € 127.000,- ten laste van de herindelingsvergoeding te brengen.
3. De financiële verrekening met Dantumadiel te doen op het moment dat er structurele voordelen in de exploitatie ontstaan, dit in nadere afstemming met Dantumadiel.
4. De geheimhouding van de bijlage 'Belanghebbenden' te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 19 november 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer