

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2020 / Z247147-2019
Raadsvergadering d.d. : 5 maart 2020
Portefeuillehouder : T. Berends
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Vastgoed en Grondzaken
Naam opsteller : B. de Boer
Onderwerp : Verkopen voormalig schoolgebouw Blije
Begrotingswijziging : nee

Samenvatting

In Blije aan de Farrewei 18, staat een schoolgebouw dat niet meer wordt gebruikt en dat is overgedragen aan de gemeente conform de Wet op het primair onderwijs. Het gebouw is tijdelijk in gebruik gegeven aan een inwoner van Blije voor buitenschoolse activiteiten met kinderen in de basisschool leeftijd. De afspraak is gemaakt dat zij het gebouw daarvoor mag gebruiken totdat dit gebouw wordt verkocht of voor andere doeleinden nodig is. Er is in Blije nog een school voor primair onderwijs die voldoende capaciteit heeft om het aantal leerlingen uit Blije van onderwijs te voorzien. Hierdoor is de kans dat dit gebouw weer als school in gebruik genomen zal worden te verwaarlozen. Er zijn geen andere (gemeentelijke) activiteiten bekend voor invulling van dit gebouw. Omdat er verder geen concrete plannen zijn, kan het gebouw verkocht worden.

Het verkopen van het pand maakt onderdeel uit van het beleid dat leegstaande gebouwen die geen gemeentelijk doel hebben, verkocht worden. Verhuren van een dergelijk gebouw is geen kerntaak van de gemeente. Daarnaast zijn er wel kosten voor een leegstaand gebouw terwijl daar geen inkomsten tegenoverstaan. Het publiceren en verkopen op basis van inschrijving is beleid en geeft de meeste kans op een positief resultaat.

Op basis van het KAW rapport (woningprognose) is er nog enige ruimte voor woningbouw in Blije. Op grond daarvan behoort een omzetting naar woningbouw tot de mogelijkheden. Het pand staat binnen de contouren van het dorp en is daarmee "binnenstedelijk". Blije is een klein dorp waar verder geen voorzieningen zijn behoudens een school primair onderwijs. Omdat het een klein dorp is en er weinig voorzieningen zijn, is het de verwachting dat het gebouw met een andere bestemming als "wonen" niet snel zal worden verkocht.

In dat kader zal er na de verkoop een bestemmingsplanwijziging door de koper worden aangevraagd met het doel de bestemming te wijzigen naar "wonen" met de intentie daar een woning te realiseren in het bestaande gebouw.

In de Financiële verordening is het volgende opgenomen:

Artikel 7. Informatieplicht

1. Het college besluit niet over:

a. de -niet binnen de budgetten passende- verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 50.000; dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen

Besluit

De raad besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verkoop van het gebouw met ondergrond staande en gelegen aan de Farrewei 18 in Blije.
2. Positief te staan tegen het wijzigen van het bestemmingsplan van "maatschappelijk" naar "wonen".

Motivering van het besluit

Het gebouw staat leeg en er is geen andere gemeentelijke invulling.

Er zijn nu kosten aan het gebouw voor het beheer waardoor de boekwaarde verhoogd wordt. Door minimaal de getaxeerde waarde voor het gebouw te ontvangen, worden de kosten gedekt en is er geen financieel verlies.

Het is beleid om dergelijke verkopen te laten taxeren en de verkoop te publiceren zodat alle belangstellenden een kans krijgen om het gebouw te kopen.

Door voor inschrijving te kiezen met de getaxeerde waarde als minmaal inschrijvingsbedrag, kan de hoogst mogelijke prijs worden gegenereerd. Deze verkoopprijs moet boven de boekwaarde liggen. Er is al vaker belangstelling getoond voor een woning in de school. De verwachting is dat er op basis van de "maatschappelijke" bestemming geen belangstelling is voor het gebouw op die locatie. Om er te mogen wonen, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden naar wonen.

Welk programmadoel wordt hiermee gediend?

Eén van de kerndoelen van programma 5 'Wenjen en Omjouwing' is:
Het verbeteren van toekomstbestendig wonen, waarbij alle doelgroepen op de woningmarkt hun woonwensen kunnen realiseren.

Wat gebeurt er als we het niet doen?

Dan blijft er een gebouw zonder invulling staan dat wel onderhouden moet worden en dat door leegstand snel in kwaliteit zal afnemen zodat het gebouw uiteindelijk niet meer voor de boekwaarde kan worden verkocht en er verlies geleden wordt.

Financiële aspecten

De school in Blije had op 1-1-2019 een boekwaarde ad € 109.846,-. Het pand is getaxeerd met als basis de huidige bestemming en de bestemming wonen. De getaxeerde marktwaarde is:

1. De marktwaarde met de huidige bestemming € 152.000,-en,
2. Met de bestemming als woning € 175.000,-.

Bij de inschrijving met de beoogde bestemming "wonen" kan de getaxeerde waarde als ondergrens dienen omdat deze boven de boekwaarde ligt.

Bijlagen

-

Dokkum, 4 februari 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

Z247147-2019



De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2020;

Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verkoop van het gebouw met ondergrond staande en gelegen aan de Farrewei 18 in Blije.
2. Positief te staan tegen het wijzigen van het bestemmingsplan van “maatschappelijk” naar “wonen”.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 5 maart 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer