



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	26 februari 2019	Zaaknummer:	476629
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: J.E. de Graaf	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: N. Nijboer	Toestelnummer [Nr.]	836

Collegevoorstel besproken in PHO van:	J.E. de Graaf	D.d.	11 februari 2019
---------------------------------------	---------------	------	------------------

Paraaf	Bur-ge-meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Verkoop voormalige basisschool in De Groeve

Samenvatting

Twee jaar geleden is het gebruik van de voormalige basisschool aan de Hunzeweg 82 in De Groeve geëindigd als onderwijslocatie. Tot mei 2018 was het beheer tijdelijk (als antikraak) in handen van Carex. Het gebouw staat nu leeg en kent geen gemeentelijk belang meer (eerdere besluitvorming notitie Maatschappelijk Vastgoed). Het beleid is er op gericht gemeentelijke objecten zonder verder gemeentelijk belang af te stoten. Voorgesteld wordt nu om de school voor een ieder te koop aan te bieden middels een openbare verkoopprocedure. De voorgenomen verkoop is al uitgebreid besproken met dorpsbelangen De Groeve. Dit heeft niet geleid tot een concreet aanbod. Ook een verzoek van een naastgelegen gemeente voor tijdelijke schoolhuisvesting kende geen vervolg.

De school wordt, mede op verzoek van Dorpsbelangen De Groeve, enkel aangeboden voor kopers die het pand geschikt maken en gaan/laten gebruiken voor bewoning (voor minimaal 1, maximaal 3 woningen). In de procedure wordt tevens benoemd dat de gemeente ook bereid is onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een wijziging van de huidige (maatschappelijke) bestemming. Hierbij kan worden gedacht naast wonen aan (mantel)zorg, lichte horeca (niet zijnde "natte" horeca als bv. een bar of zalencomplex), toerisme (waaronder bv bed en breakfast of theehuis), zakelijke dienstverlening of kunst/atelier. Een en ander mede afhankelijk van uitwerking van een concreet voornemen en in afstemming met de nabijgelegen bestaande functies.

In de procedure wordt tevens benoemd, eveneens op verzoek van Dorpsbelangen De Groeve, dat een instandhoudingsverplichting voor 10 jaar geldt voor het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Voorstel

- 1 Het perceel Hunzeweg 82 in De Groeve in verkoop te brengen door middel van het voeren van een openbare inschrijvingsprocedure;
- 2 Genoemd perceel te verkopen tegen minimaal het geadviseerde inschrijvingsbedrag;
- 3 Het door de burgemeester te verlenen van volmacht aan de concernmanager, de heer mr. W.B. Aardema om tot ondertekening van de koopovereenkomst over te gaan.

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Verkoop voormalige basisschool in De Groeve

2. Voorstel

- 1 Het perceel Hunzeweg 82 in De Groeve in verkoop te brengen door middel van het voeren van een openbare inschrijvingsprocedure;
- 2 Genoemd perceel te verkopen tegen minimaal het geadviseerde inschrijvingsbedrag;
- 3 Het door de burgemeester te verlenen van volmacht aan de concernmanager, de heer mr. W.B. Aardema om tot ondertekening van de koopovereenkomst over te gaan.

3. Inleiding en perspectief

Twee jaar geleden is het gebruik van de voormalige basisschool aan de Hunzeweg 82 in De Groeve geëindigd als onderwijslocatie. Tot mei 2018 was het beheer tijdelijk in handen van Carex. Het gebouw staat nu leeg en kent geen gemeentelijk belang meer. Het beleid is er op gericht gemeentelijke objecten zonder verder gemeentelijk belang af te stoten.

Deze locatie maakt deel uit van de 23 vrijkomende locaties waar, via de beleidsnotitie "Maatschappelijk Vastgoed" eerder collegebesluitvorming over heeft plaatsgevonden. Deze locatie kan volgens de notitie worden afgestoten. De locatie is niet als herontwikkellocatie (sloop gebouw) aangeduid. Hoewel het pand geen specifiek status heeft, is er voor gekozen bij het afstoten uit te gaan van (voorlopige) instandhouding van het gebouw van 10 jaar.

Voorgesteld wordt nu om de school voor een ieder te koop aan te bieden middels een openbare verkoopprocedure. De voorgenomen verkoop is al uitgebreid besproken met Dorpsbelangen De Groeve. Dit heeft niet geleid tot een concreet aanbod. Wel heeft Dorpsbelangen de nadrukkelijke wens geuit om als voorwaarde de instandhouding van het hoofdgebouw voor een periode van 10 jaar op te nemen. Dorpsbelangen heeft ook verzocht om enkel te verkopen aan kopers die het pand geschikt maken en gaan/laten gebruiken voor bewoning (voor minimaal 1, maximaal 3 woningen).

4. Argumenten

1.1 *Aanhouden van het object is niet nodig voor invulling van gemeentelijke taken, zowel wettelijk als beleidsmatig.*

De beschikbare ruimte is niet nodig voor het uitvoeren van beleidsmatige taken in De Groeve. De dorpshuisfunctie heeft elders een goed functionerend onderkomen.

1.2 *Afstemming met Dorpsbelangen De Groeve en andere partijen heeft niet geleid tot een concreet verzoek en aanbod.*

In afstemming met Dorpsbelangen De Groeve zijn de inwoners van het dorp in de gelegenheid gesteld hun belangstelling voor marktconforme aankoop kenbaar te maken. Een verzoek van een andere gemeente om de school tijdelijk te gebruiken heeft ook niet tot een verkoop geleid. Deze gemeente heeft dit verzoek ingetrokken omdat een meer geschikte locatie/vestiging is gevonden.

Mede op verzoek van Dorpsbelangen wordt in de verkoopprocedure opgenomen dat het hoofdgebouw (dus exclusief de noodlokalen) 10 jaar in stand dient te worden gehouden. Daarnaast wordt in de procedure opgenomen dat er sprake moet zijn van een woningbouwinitiatief door de koper.

1.3 *De openbare verkoopprocedure biedt een brede doelgroep de mogelijkheid om hun plannen te realiseren.*

Het aanbod van dergelijke vrijkomende locaties en panden (zoals scholen) voor deze doelgroep is zeer beperkt, terwijl er voldoende vraag is, zoals is gebleken uit eerdere vergelijkbare verkopen van gemeentelijk vastgoed.

1.4 *Met de verkoop worden opbrengsten gegenereerd en verdere kosten voor onderhoud en beheer bespaard en onnodige leegstand en verpaupering voorkomen.*

2.1 *De verkoopprijs is marktconform.*
Makelaardij Zijl heeft een waardeadvies uitgebracht (zie vertrouwelijke bijlage 2). De gemeentelijke makelaars verwachten gelet op recente verkopen van vergelijkbare gemeentelijke objecten in Yde, Zeijen en Oudemolen een vergelijkbare verkoopprijs.

5. Kanttekeningen

1.1 *De eventueel door koper gewenste bestemmingsplanwijziging komt voor rekening van de gemeente*
De koper zal binnen vier maanden na aankoop een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor in ieder geval het wijzigen van het pand in wonen en mogelijk ook voor een bedrijfsmatige functie. De intentie bestaat om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging indien het plan inpasbaar is. Enkel de ruimtelijke procedurekosten komen, zoals gebruikelijk bij verkoop van dergelijke objecten, voor rekening van de gemeente. Overige kosten als planschade, leges omgevingsvergunning, etc, komen voor rekening van de koper. Omdat er op voorhand geen duidelijkheid is over de door de koper gewenste bestemming, kan hier niet op worden voorgesorteerd.

1.2 *Dorpsbelangen heeft aangegeven starterswoningen op de locatie hier als meest passend te vinden.*
Er is vanuit een inwoner van het dorp vervolgens een initiatief voorgelegd voor 6 tot 8 starterswoningen. Echter gezien de ruimtelijke impact op/voor de nabije omgeving en de kans op een niet-gewenst woonklimaat zijn er te veel stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren tegen een dergelijke ontwikkeling op de betreffende locatie.

Via de in te zetten procedure worden initiatiefnemers voor het omzetten van de locatie naar een woonbestemming nog wel steeds de mogelijkheid geboden hun planvorming voor te leggen. Sterker nog, er moet sprake zijn van (minimaal) een woningbouwinitiatief.

6. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Er is geen boekwaarde meer voor dit pand. De opbrengst van het pand is niet voorzien in de begroting en leidt derhalve tot een voordeel voor de algemene dienst. De kosten in verband met de verkoop en de mogelijke bestemmingsplanprocedure van tezamen ca € 12.000,- worden hierop nog in mindering gebracht.		

Juridische Zaken	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Juridische zaken kan zich vinden in het voorstel en de verkoopprocedure		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt		
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt		
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
De verwachte opbrengst is mede bepaald in samenwerking met makelaardij Zijl te Zuidlaren en de gemeentelijke registertaxateur.		
Het team Maatschappij en Ontwikkeling is akkoord met het voorstel.		

7. Uitvoering

De verkoop wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke pagina, social media en Funda. Dorpsbelangen De Groeve wordt geïnformeerd over de verkoopprocedure. Leidt deze procedure niet tot verkoop, dan wordt het perceel in reguliere verkoop gebracht via de interne makelaars en/of via de externe makelaardij.

8. Besloten behandelen

In het waardeadvies staan (financieel) vertrouwelijke gegevens. Deze zijn concurrentie- en privacygevoelig. Daarom is de bijlage vertrouwelijk en niet openbaar.

9. Bijlage(n)

- 1 Verkooptekening Hunzeweg 82 De Groeve
- 2 VERTROUWELIJK -waardeadvies Makelaardij Zijl te Zuidlaren - VERTROUWELIJK (NIET-OPENBAAR)

Handtekening adviseur

.....

N. Nijboer