



gemeente
Schiermonnikoog

De gemeenteraad
t.a.v. de griffier, de heer S.T. van der Zwaag
Postbus 20
9166 ZP Schiermonnikoog

bezoekadres
Nieuwestreek 5
Schiermonnikoog

postadres
Postbus 20
9166 ZP Schiermonnikoog

telefoon
0519 53 50 50

fax
0519 53 50 59

e-mail
postbus20@
schiermonnikoog.nl

Uw brief van 24 januari 2012
Uw kenmerk
Ons kenmerk

Beh.ambtenaar S. Stamhuis
Tel. (0519)53 5052
Bijlage(n)

Schiermonnikoog, 17 april 2012
Verzonden:

Onderwerp: Procedure Verkoop Woningen en andere gebouwen uit het
bestand gemeentelijke gebouwen

Geachte Raad

Naar aanleiding van het voorstel van Ons Belang (OB) d.d. 12 januari 2012 om een procedure vast te stellen voor de verkoop van gemeentelijke woningen en gebouwen informeren wij u over het beleid dat B&W hanteert bij de verkoop van gemeentelijk onroerend goed. Daarbij onderscheiden wij drie deelvragen:

1. tegen welke prijs worden gebouwen verkocht,
2. aan wie de gebouwen worden verkocht
3. welke gebouwen worden verkocht.

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om de verkoop van gebouwen aan particulieren. Voor de verkoop van gebouwen aan maatschappelijke partners of stichtingen / verenigingen, gelieerd aan de gemeente (vaak door een subsidierelatie) gelden andere regels.

Deelvraag 1: tegen welke prijs wordt een gebouw aangeboden?

Naar onze mening gaat het voorstel van Ons Belang d.d. 12 januari 2012 vooral over de beantwoording van deze eerste deelvraag. Wij waarderen het dat Ons Belang met een voorstel komt om dit proces eenduidig en transparant te maken. Wij onderschrijven het grote belang daarvan, omdat het over gevoelige materie gaat. We moeten voorkomen dat in onze kleine gemeenschap met vele belanghebbenden het beeld ontstaat dat door de gemeente in gelijke gevallen verschillend gehandeld wordt of dat door de gemeente partijen bevoordeeld worden. Voorzover B&W kan nagaan is de prijsvorming van gemeentelijke gebouwen nooit beschreven. Wellicht komt dit doordat verkoop van gemeentelijke gebouwen aan particulieren weinig voorkomt op Schiermonnikoog. Dat neemt niet weg dat B&W bij verkoop van gebouwen aan particulieren altijd volgens een aantal vaste uitgangspunten te werk gaat:

1. B&W streeft er zoveel mogelijk naar om gemeentelijke gebouwen op de vrije markt te verkopen. Naar mening van B&W is prijsvorming op basis van een goede marktwerking het meest eerlijke en objectieve instrument om een gemeentelijk gebouw te verkopen. Om een goede marktwerking te verkrijgen wordt een makelaar ingeschakeld, die adviseert over de meest geëigende wijze van verkoop. Vervolgens wordt het eindresultaat ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.



burgemeester van
Schiermonnikoog

2. In sommige gevallen is er een voorkeur om een gemeentelijk gebouw aan een bepaalde partij te verkopen. Overigens is B&W van mening dat dit soort situaties zoveel mogelijk moeten worden vermeden. In die gevallen moet extra zorgvuldig en zuiver gehandeld worden bij de prijsvorming. Om in die gevallen de schijn van bevoordeling te vermijden, wordt het gebouw getaxeerd door een deskundige makelaar. Het gebouw wordt aan de gebruikers aangeboden tegen 100% van de getaxeerde waarde bij vrije verkoop, zelfs al gaat het om een woning die is verhuurd. Daarbij wordt de mogelijkheid van hertaxatie door een andere onafhankelijke partij altijd open gehouden. Voor zover ons bekend, is in het verleden door de gemeente altijd op deze wijze gehandeld, bijvoorbeeld bij de verkoop van gemeentewoningen aan onze eigen medewerkers. Ook hier wordt na overeenstemming tussen koper en B&W het eindresultaat ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Overigens wordt bij de aankoop van een gebouw door de gemeente dezelfde transparante werkwijze gehanteerd, omdat ook hier bevoordeling kan spelen: er wordt altijd een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijk makelaar. Bij een veiling van een gebouw wordt deze taxatieprijs geboden door de gemeente. Als er sprake is van een vraagprijs die hoger is dan de taxatieprijs, wordt geprobeerd om in onderhandeling zo dicht mogelijk bij de taxatieprijs uit te komen, waarna het onderhandelingsresultaat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Advies van B&W over het voorstel van OB

Veel elementen die OB noemt, komen ook voor in de werkwijze van B&W. Wij raden echter af om te taxeren op basis van verhuurde staat, of te werken met deelpercentages, zoals OB voorstelt. Dit zal het beeld van willekeur en bevoordeling oproepen, zelfs al is er sprake van een anti speculatiebeding. Naar onze mening is het zowel in het belang van gemeente als van de koper om dit soort situaties te voorkomen, ook als dit tot gevolg heeft dat het langer duurt voordat gemeentelijk bezit verkocht wordt, met de daaraan verbonden ongunstige financiële gevolgen.

Deelvraag 2: aan wie worden de gebouwen verkocht

Op deze deelvraag is onder 1 al kort ingegaan: om bevoordeling te voorkomen wordt er naar gestreefd om gebouwen zoveel mogelijk op de markt aan te bieden, waarbij de meestbiedende het gebouw verwerft.

Bij voorkeur biedt B&W de gebouwen niet aan aan bestaande gebruikers. Uitzondering zijn de gevallen die beschreven zijn in de inventarisatie gemeentelijke gebouwen die door uw raad is vastgesteld d.d. 20 nov 2007

Advies van B&W over het voorstel van OB

B&W raadt af om standaard gebouwen aan te bieden aan huidige huurders / gebruikers, zoals OB voorstelt, maar er zoveel mogelijk naar te streven om gebouwen op de markt te verkopen. Overigens is ten aanzien van de gebouwen waar het nu om gaat exact beschreven welke woningen aan de gebruikers worden aangeboden: de garageboxen, woning Langestreek 130 en woning Vuurtorenpad 30. Op verzoek van uw raad is Willemshof 13 aan deze lijst toegevoegd. Tot slot is in 2011 ook woning Reddingsweg 2 aangeboden aan de huurder. In al deze gevallen hebben de huurders afgezien van aankoop.

Deelvraag 3: welke gebouwen worden verkocht?

Op 20 november 2007 heeft uw raad de inventarisatie gemeentelijke gebouwen vastgesteld. In deze inventarisatie is aangegeven welke gemeentelijke gebouwen in aanmerking komen voor verkoop en aan wie deze woningen worden aangeboden. Deze inventarisatie is een actualisering van de notitie gemeentelijke gebouwen 2001. In aanvulling hierop dient de woning Reddingsweg 2, die een aantal jaren geleden is aangekocht, toegevoegd te worden aan deze lijst.

Stand van zaken uitvoering notitie inventarisatie gemeentelijke gebouwen.

a. In gemeentelijk eigendom behouden

- Woning Reddingsweg 3, Nieuwestreek 1, Aula.

Voor deze gebouwen geldt dat ze worden opgenomen in het Meerjaren onderhoudsplan

b. Verkopen aan gebruiker / huurder

- Woningen Reddingsweg 2, Vuurtorenpad 30, Langestreek 130, Willemshof 13

Voor deze woningen geldt dat ze op basis van 100% taxatiewaarde vrije verkoop zijn aangeboden aan de huurders. In de taxatiewaarde is rekening gehouden met de onderhoudstoestand van de woningen.

De huurders waren allen niet bereid de woningen te kopen. Voor Reddingsweg 2 en Vuurtorenpad 30 geldt dat verkoop op korte termijn niet wordt voorzien. Deze woningen worden toegevoegd aan het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP).

Voor Langestreek 130 is een beëindigingsprocedure opgestart voor het huurcontract met de huidige huurder.

Voor het Groenekruisgebouwcomplex (Willemshof 11 en 13) geldt dat in overleg met de huidige huurder en een projectontwikkelaar bekeken wordt hoe nieuwbouw en /of reconstructie op deze locatie kan plaatsvinden, met behoud van de huidige beeldkwaliteit. Daarbij ontstaan 3 woningen, waarvan 1 aan de huidige huurder zal worden verkocht of verhuurd.

Het is niet mogelijk om twee bouwkvavels uit te geven voor particulieren op kavel Willemshof 11, mét behoud van de huidige beeldkwaliteit, zoals de raad wenst. Daarvoor is deze kavel te klein.

Voor Langestreek 130, Willemshof 11 en 13 geldt dat ze niet worden toegevoegd aan het MOP.

c. Afhankelijk van ruimtelijke ontwikkelingen op termijn afstoten

- de drukkerij en het inkorfschuurtje

Het inkorfschuurtje is vrijgekomen, nu de duivenvereniging is opgeheven. Met de komst van de promenade zal de drukkerij eveneens vrijkomen. De ontwikkeling van het gebied Molenpad zal worden afgewacht, zo lang zullen deze gebouwen in eigendom worden gehouden. Voor het inkorfschuurtje geldt dat het gesloopt zal worden zodra de onderhoudstoestand te slecht is geworden. Tot die tijd is het in tijdelijk gebruik van een particulier gegeven. De Drukkerij zal eveneens tijdelijk in gebruik worden gegeven, waarbij de minimale onderhoudskosten in evenwicht dienen te zijn met de huuropbrengsten. Bij eventueel noodzakelijk groot onderhoud van de drukkerij zal de afweging om te slopen worden gemaakt. Wij verwachten echter dat van te voren duidelijk zal zijn welke plannen aan het Van der Molenpad kunnen worden gerealiseerd.

Met bovenstaande hebben wij u geïnformeerd over de uitgangspunten en de stappen die wij hanteren bij de verkoop van gemeentelijk onroerend goed aan particulieren. De gemeenteraad heeft altijd het laatste woord bij de verkoop van onroerend goed. Wij hopen dat deze beschrijving bijdraagt aan het vertrouwen van de gemeenteraad en belanghebbenden in de objectiviteit en transparantie van de procedure verkoop gemeentelijk onroerend goed.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

S. Stamhuis

J. Stellinga