

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Zitting van 1 juni 2021
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**7 2021_B&W_00289 Nota van antwoord - Schriftelijke vragen D66 over
gronden met bestemming maatschappelijk**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl, Wethouder; mevrouw J. de Groot, Secretaris

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

De raadsfractie van D66 heeft op grond van artikel 39 van het reglement van orde op 10 mei 2021 schriftelijke vragen gesteld over gronden met bestemming maatschappelijk in Steenwijkerland. Hieronder vindt u onze beantwoording.

Algemene inleiding

Uit de gestelde vragen krijgen wij de indruk dat D66 ervan uit gaat dat alle gronden met de bestemming maatschappelijk in eigendom zijn van de gemeente. Dit mogelijke misverstand willen wij wegnemen. Onder de bestemming maatschappelijk vallen gronden met daarop gebouwen met een grote verscheidenheid aan gebruik. Dit varieert van scholen, kerken, dorpshuizen, begraafplaatsen tot het gemeentehuis, politiebureau, brandweerkazernes / posten. Een groot gedeelte van deze gronden en gebouwen is geen eigendom van de gemeente.

Omgekeerd hebben veel gronden die de gemeente in bezit heeft niet de bestemming maatschappelijk. Voorbeelden zijn wegen, parkeerterreinen en parken.

Ook zijn er gronden (al dan niet in eigendom van de gemeente) die niet de bestemming maatschappelijk hebben, maar wel een maatschappelijk belang dienen. Voorbeeld hiervan zijn de sportvoorzieningen.

Vraag 1:

Welke visie heeft het college op gronden/ locaties in de gemeente die thans de bestemming maatschappelijk hebben?

Antwoord:

Gronden hebben de bestemming maatschappelijk gekregen omdat ze voor maatschappelijke doeleinden gebruikt worden (of tot voor kort gebruikt werden) of krijgen de bestemming maatschappelijk als er een aanvraag wordt ingediend voor gebruik dat wij wenselijk achten en dat binnen de bestemming maatschappelijk valt. Voorbeelden zijn de hierboven genoemde voorzieningen. Het is ons streven om de bestaande maatschappelijke voorzieningen in stand te houden. Maar dit is

niet altijd aan ons, omdat de gemeente geen eigenaar is van veel van de gronden met de bestemming maatschappelijk, en de voorzieningen vaak door zelfstandige organisaties in stand gehouden worden. Soms vervallen maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld door raadsbesluiten, scholenfusies of wijziging / opheffing van maatschappelijke voorzieningen.

Vraag 2:

Hoeveel gronden/ locaties en voor welke maatschappelijke bestemmingen voorzien in de behoefte van onze inwoners?

Antwoord:

Wij kunnen niet op een simpele wijze een overzicht maken van alle gronden in de gemeente Steenwijkerland met de bestemming maatschappelijk. De gronden met de bestemming maatschappelijk worden gebruikt voor veel verschillende doeleinden. Voorbeelden zijn bibliotheek, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, sociaal-culturele doeleinden, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, welzijnsinstellingen en zorginstellingen.

Vraag 3:

En hoeveel gronden/ locaties met maatschappelijke bestemming verwacht het college nog te verkopen?

Antwoord:

Op verschillende plaatsen in de gemeente komen locaties van scholen vrij (door fusie of opheffing). Voorbeelden zijn Giethoorn, Wanneperveen, Heetveld, Steenwijkerwold en Steenwijk. Voor deze locaties zijn wij de gewenste toekomstige situatie aan het onderzoeken / uitwerken. Hier worden ook de omwonenden bij betrokken. De betreffende gronden zullen op enig moment in het proces (mede afhankelijk van het dan geldende gronduitgiftebeleid) al dan niet aan een derde partij overgedragen worden.

Vraag 4:

Welke strategie hanteert het college bij de verkoop van gronden met een maatschappelijke bestemming (Aan wie verkoopt het college? Wordt de koper geïnformeerd over de planologische mogelijkheden? Wordt het belang van de koper meegenomen? Worden de omwonenden daarbij betrokken? Etc.)

Antwoord:

Voor het besluiten tot het afstoten van maatschappelijk vastgoed is in 2015 een beleidsnotitie opgesteld (deze is bijgevoegd). Voordat de verkoopprocedure wordt ingezet, verkennen wij altijd eerst de mogelijkheden van de locatie. Potentiële kopers worden daarover geïnformeerd. Dat wordt naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd. Dit is overigens ook van belang om een verantwoorde opbrengst bij verkoop te kunnen realiseren.

Naast de informatieplicht die wij als verkoper hebben heeft een koper onderzoekplicht. Een koper zal zich ook moeten vergewissen van het feit dat wat hij wil, ook gerealiseerd kan worden. Op deze manier is de rechtszekerheid van een koper geborgd. Dit is overigens ook van belang om een verantwoorde opbrengst bij verkoop te kunnen realiseren. Als er een bestemmingsplanwijziging nodig is voor het beoogde gebruik wordt het koopcontract over het algemeen getekend onder opschortende voorwaarde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Vraag 5:

Welke aanvragen voor bestemmingswijzigingen waar nu een maatschappelijke bestemming op rust, verwacht het college in de nabije toekomst?

Antwoord:

Er loopt een procedure voor wijziging van de bestemming van de oude bibliotheeklocatie aan de Nicolaas ter Maethstraat in Steenwijk van maatschappelijk naar wonen. Bestemmingswijziging zal wellicht ook plaatsvinden voor de op termijn vrijkomende schoolgebouwen.

Vraag 6:

Hoe betreft het college de omwonenden van gronden met de bestemming maatschappelijk wanneer het college plannen heeft, bijvoorbeeld het plan om te verkopen of het plan om de bestemming te wijzigen?

Antwoord:

Als de bestemming van een perceel gewijzigd wordt, gelden daarvoor de wettelijk vastgelegde procedures. De belangen van de omwonenden worden meegewogen bij het besluit om mee te werken aan de planologische procedure, en op de planologische procedure is inspraak mogelijk. De gemeente heeft de wettelijke taak een afweging te maken tussen het algemeen belang en het individueel belang.

In algemene zin vinden contacten met de inwoners ook plaats via de contacten met de gebiedscoördinatoren die hun voelspriet in de Plaatselijke belangen en wijken hebben. Zij zijn op de hoogte van wensen en ideeën die leven in een wijk / dorp.

Vraag 7:

Wat is de reden dat het college gronden met maatschappelijke bestemming eerst verkoopt en daarna de aanvrager de bestemming laat wijzigen? Waarom verkoopt het college geen dure woongrond?

Antwoord:

Wij verkopen geen gronden met een bestemming maatschappelijk voor woningbouw. Als het duidelijk is dat een locatie na verkoop voor woningbouw gebruikt gaat worden, wordt eerst de bestemming gewijzigd, dan wel wordt er bij het bepalen van de verkoopprijs rekening gehouden met de beoogde bestemming.

Vraag 8:

Welke locatie met maatschappelijke bestemming wordt voor de bibliotheek geschikt geacht?

Antwoord:

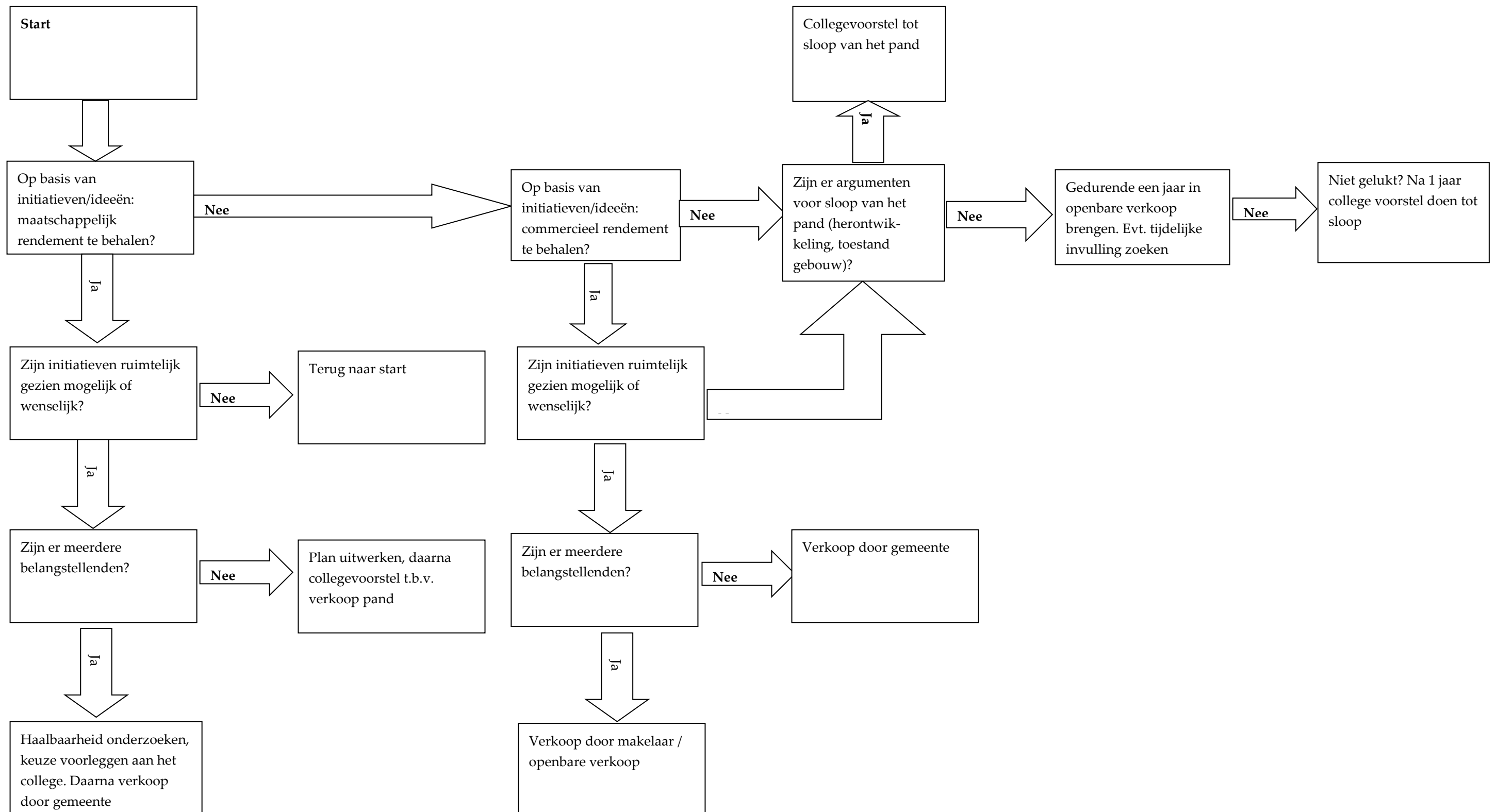
De bibliotheek valt onder de bibliotheek Kop van Overijssel. Dit is een zelfstandige organisatie. Het is in eerste instantie aan de organisatie zelf om te zorgen voor passende huisvesting. Wij hebben u verder over de ontwikkelingen m.b.t. de bibliotheek geïnformeerd op de Politieke markt van 1 juni j.l. (agendapunt 5).

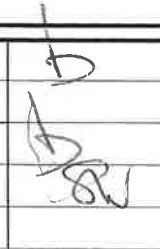
Vervolg

-

Bijlagen

1. Schema afwegingsdocument verkoop maatschappelijk vastgoed.pdf
2. Vastgesteld afwegingskader maatschappelijk vastgoed.pdf
3. Schriftelijke vragen D66 - Locaties gronden met de bestemming maatschappelijk in Steenwijkerland.pdf



AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer: 10		11-08-2015
		Datum vergadering:		
				Hamer-/besprekstuk
Onderwerp:	Leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed			
Conceptbesluit: (het college besluit:)	Het afwegingskader Leegstaand maatschappelijk vastgoed en de toelichting vast te stellen.			
Financiële consequenties	Kosten:	nvt		
	Dekking	nvt		
Samenvatting:	Eind 2014 is gestart met het project Leegstaand (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed. Leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wordt in principe verkocht. Binnen dit project is daartoe een afwegingskader geformuleerd. Een van de uitgangspunten bij het afwegingskader is, dat wanneer er sprake is van initiatieven, maatschappelijk rendement prevaleert boven financieel rendement. Wanneer er geen initiatieven zijn voor een bepaald pand, wordt het pand in de (vrije) verkoop gebracht. Mocht dit binnen ca 1 jaar niet leiden tot verkoop, dan volgt in principe een voorstel tot sloop van het pand. Dit is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de bouwkundige staat van het pand. Tijdelijke verhuur is ook een mogelijkheid om de tijd dat een pand te koop staat te overbruggen. In dat geval zal de verwachting zijn dat het pand binnen afzienbare tijd verkocht wordt.			
Bijlagen:	Bijgevoegd: 1a. afwegingskader leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, 1b toelichting op afwegingskader leegstaand gemeentelijke maatschappelijk vastgoed, 2. lijst leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (juli 2015)			
Bestuurlijk traject:	Vergadering van	Datum	Commissie	Uiterlijke beslisdatum
	College	11-08-2015		
	Raadscommissie	15-09-2015	tin	
	Raad			
Voorbereid met:	Daniel Harssema, projectgroep waarin vertegenwoordigd afdelingen OW, MO, OS en REO, Henk Schuitemaker			
Communicatie en openbaarheid:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?			Ja
	[2] Ja, naar de pers: [2a] persbericht			
Programma:	Niet van toepassing			
Parafen:	Medewerker	Nicolette van den Poll	paraaf	
	Afdeling	REO		
	Afdelingsmanager		paraaf	
	Secretaris	S. Weistra	paraaf	
	Portefeuillehouder	weth. Dahmen	paraaf	
Besluit B&W:	CONFORM ADVIES			

Inleiding

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een aanzienlijke vastgoedportefeuille. Momenteel heeft de gemeente circa 130 panden in eigendom en met nog eens circa 100 panden een financiële of juridische relatie.

Het vastgoed is op een groot aantal onderdelen up-to-date en voldoet aan de eisen van de gebruikers. Ook meer informatie over onderhandelen, verzekeringen en beheerkosten. Tegelijkertijd kan worden geconstateerd dat er geen totaalbeeld kan worden gegeven van onze vastgoedportefeuille en werkzaamheden binnen de organisatie over veel schijven gaan. Wanneer dat tegen de achtergrond wordt geplaatst van een veranderende samenleving, strengere regelgeving en meer panden die de komende jaren leeg komen te staan of van functie veranderen, staan we voor de keuze ons vastgoed beter en meer integraal aan te sturen. Op die manier krijgen we grip op keuzes en kan er beter gestart worden.

In de komende periode willen wij komen tot een visie op het maatschappelijk (gemeentelijk) vastgoed in de vorm van een accommodatiebeleidsplan. Als eerste stap in dit proces zal hiervoor een uitgangspuntennotitie opgesteld worden, die in oktober 2015 ter bespreking aan de raad wordt voorgelegd. De uitgangspunten voor leegstaand gemeentelijke maatschappelijk vastgoed zullen hierbij ook worden meegenomen. Hiervoor wordt gekozen zodat de raad de uitgangspunten voor maatschappelijk vastgoed in zijn geheel (inclusief leegstand) kan beoordelen. Om voortgang te houden is het van belang dat uw college over leegstand een besluit neemt, zodat gesprekken met initiatiefnemers geïntensiveerd kunnen worden en acties kunnen worden ingezet (bv. gerichte taxaties laten verrichten).

Nadat de raad uitgangspunten voor (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed heeft vastgesteld, wordt vervolgens een accommodatiebeleidsplan opgesteld. Hierin worden ook de financiële consequenties helder gemaakt. Deze visie zal in de zomer van 2016 aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Vooruitlopend op het bovenstaande heeft u op 25 november 2014 besloten het project 'Leegstaand maatschappelijk vastgoed' te starten. Dit project heeft betrekking op panden die in eigendom zijn van de gemeente, de maatschappelijke functie zijn verloren of gaan verliezen en leeg staan of leeg komen te staan.

Het project heeft de volgende doelstellingen:

- het in beeld brengen van het huidige leegstaand (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed;
- zicht krijgen op (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed dat op termijn (mogelijk) leeg komt te staan;
- een afwegingskader formuleren waarmee de strategie bepaald kan worden met betrekking tot de toekomst van deze panden/locaties, dit afwegingskader moet ook bruikbaar zijn voor toekomstige leegstand, om sneller tot actie te kunnen overgaan;
- per pand concrete acties inzetten.

Argumenten

Belangrijkste doel van dit project is om te komen met een afwegingskader, op grond waarvan duidelijk wordt welk traject wordt gevolgd voor leegstaande gemeentelijke panden die geen maatschappelijke functie meer hebben voor de gemeente als eigenaar. Afstoten is hierbij als uitgangspunt genomen. Mocht dit niet lukken, dan volgt (uiteindelijk) sloop van het pand. Dit is onder meer afhankelijk van de bouwkundige staat van een pand. Bij panden waarvan de bouwkundige staat nog goed is of een beschermde status hebben, is tijdelijke verhuur/ingebruikgeving ook een mogelijkheid om de tijd te overbruggen tot het pand verkocht wordt. De verwachting dat het pand binnen afzienbare tijd verkocht wordt, moet er dan wel zijn.

Bij de opstelling van het afwegingskader voor leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. *de betreffende panden zijn niet meer nodig voor een maatschappelijke functie (gemeentelijke taak) en worden afgestoten;*
2. *initiatieven van partijen worden beoordeeld op ruimtelijke en maatschappelijke aanvaardbaarheid;*
3. *maatschappelijk rendement prevaleert boven (alleen) financieel rendement;*
4. *wanneer er geen initiatieven zijn, wordt het pand in principe in de verkoop gebracht;*
5. *mocht er geen belangstelling zijn voor koop, volgt in principe na een bepaalde periode sloop.*

In een afwegingsschema zijn deze stappen opgenomen. Dit afwegingsschema is voorzien van een toelichting (bijlage 1).

Het afwegingskader moet gezien worden als richtlijn. Per pand zal sprake zijn van maatwerk.

Momenteel staan 9 panden leeg, waarvan 6 scholen, 1 peuterspeelzaal en 2 gymzalen (zie bijlage 2). Voor meerdere panden zijn gesprekken gaande over initiatieven. In de Gagels staan de panden 'on hold' vanwege de ontwikkelingen met de schoollocaties.

Na uw besluit, worden de gesprekken geïntensiveerd en zullen, wanneer overeenstemming is bereikt, panden daadwerkelijk worden verkocht. Op grond van artikel 160 lid 1e van de Gemeentewet is verkoop van onroerend goed een bevoegdheid van het college. In de Mandaatregeling van 10 maart 2015 is dit gemandateerd aan de teamleider REOOW. Voorstellen tot verkoop zullen (in ieder geval) worden besproken met de verantwoordelijk portefeuillehouder.

Er is zicht op panden die in de toekomst mogelijk leegkomen. Dit betreft voornamelijk scholen. Intern zijn afspraken gemaakt dat wanneer duidelijk is dat panden leegkomen, dit vroegtijdig wordt besproken met de projectleider Maatschappelijk vastgoed.

Kanttekeningen

Het afwegingskader is een hulpmiddel bij de afweging van de keuze voor de toekomst van een pand. Per pand zal sprake zijn van maatwerk.

Vanwege de insteek dat initiatieven beoordeeld worden, is sprake van een momentopname. Tot een zeker stadium kunnen initiatieven meegenomen worden in de beoordeling voor de toekomst van een pand. Dit hangt af van de situatie. In het geval er gesprekken gaande zijn die naar verwachting zullen leiden tot verkoop, is bijvoorbeeld geen ruimte voor nieuwe initiatieven.

Duurzaamheid en "social return"

Uitgangspunt voor leegstaand gemeentelijke maatschappelijk vastgoed is het afstoten van panden. Wanneer een leegstaand pand nieuw leven wordt ingeblazen, kan gesteld worden dat dit duurzamer is dan sloop. Aan de andere kant leidt langdurige leegstand vaak tot vandalisme en verloedering, zodat soms sloop een betere optie is. De investeringen die dan nodig zijn om een pand een nieuwe invulling te geven, kunnen dan te hoog zijn.

Financiële toelichting

Bij de start van dit project op 25 november 2014 heeft u besloten dat de opbrengsten en kosten van verkoop van gronden (groenstroken) en vastgoed (panden/gebouwen) ten laste en ten gunste van de begrotingspost 'Verkoop onroerende goederen' worden gebracht.

Communicatietraject en openbaarheid

Binnen de organisatie is het afwegingskader toegelicht en besproken. Met een aantal wijk- en dorpsorganisaties is gesproken over de initiatieven die er zijn. Rondom initiatieven die leiden tot

verkoop van een pand zal (meestal in verband met een (gedeeltelijke) bestemmingswijziging) aandacht worden geschonken aan communicatie met omwonenden.
Halfjaarlijks zal de raad worden geïnformeerd over de voortgang via de reguliere Planning- en Controlcyclus.

Uitvoering en planning

Na besluitvorming zullen de acties per pand voortvarend worden opgepakt. Dit betekent o.a. dat de gesprekken met belangstellende partijen worden geïntensiveerd zodat mogelijk gekomen kan worden tot overeenstemming. Ook zullen taxaties worden verricht en zal een aantal panden waarvoor geen concrete belangstelling is in de verkoop worden gebracht.

Inkoop- en aanbestedingsprocedure

Nvt

Bijlagen

1. Afwegingskader leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en toelichting
2. Lijst leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (juni 2015)

Bijlage 1b

Toelichting afwegingskader leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Juli 2015

1. Inleiding

In oktober 2014 heeft het college ingestemd met het projectplan 'Leegstaand maatschappelijk vastgoed'. Het project heeft de volgende doelstellingen:

- het in beeld brengen van het huidige leegstaand (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed;
- zicht krijgen op maatschappelijk vastgoed dat op termijn (mogelijk) leeg komt te staan;
- een afwegingskader formuleren waarmee de strategie bepaald kan worden met betrekking tot de toekomst van deze panden/locaties, dit afwegingskader moet ook bruikbaar zijn voor toekomstige leegstand, om sneller tot actie te kunnen overgaan;
- per pand concrete acties inzetten.

Het bovenstaande zal leiden tot een besparing op beheer en onderhoud van het betreffende vastgoed. Ook zal dit project naar verwachting leiden tot opbrengsten uit verkoop van onroerend goed.

2. Proces

Binnen de projectgroep, waarin de afdeling REO, OW, MO en OS vertegenwoordigd zijn, is aan de hand van een overzicht van de betreffende leegstaande panden, de initiatieven en andere gegevens, het afwegingskader geformuleerd. Dit afwegingskader is vervolgens per afdeling met diverse betrokkenen met maatschappelijk vastgoed besproken.

Met partijen die initiatieven hebben voor panden, is gesproken en zijn panden bezichtigd. Ook diverse Plaatselijke Belangen is gevraagd naar hun ideeën voor leegstaande panden.

3. Uitgangspunten afwegingskader

Bij de opstelling van het afwegingskader voor leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. *de panden zijn niet meer nodig voor een maatschappelijke functie (gemeentelijke taak) en zullen worden afgestoten;*
2. *initiatieven van partijen worden beoordeeld op ruimtelijke en maatschappelijke aanvaardbaarheid;*
3. *maatschappelijk rendement prevaleert boven (alleen) financieel rendement*
4. *wanneer er geen initiatieven zijn, wordt het pand in principe in verkoop gebracht;*
5. *mocht er geen belangstelling zijn voor koop, volgt in principe na een bepaalde periode sloop*

Ad 1

De panden die in aanmerking komen voor de lijst 'leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed' (en vallen onder het afwegingskader) zijn panden waarvan de functie die ze voor de gemeente hadden, is vervallen. Panden met een op voorhand duidelijke strategische ligging, waarvan het idee bestaat die als locatie voor herontwikkeling in te zetten, vallen hier niet onder. Wanneer de bouwkundige staat van een leegstaand gemeentelijk pand teveel te wensen overlaat, kan eveneens de keuze worden gemaakt deze niet toe te voegen, maar te slopen. Dit betreft een uitzonderingssituatie.

Op dit moment staan 9 panden op het 'lijstje', voor het grootste deel leegstaande scholen. In de Gagels staan 2 panden 'on hold' (een gymzaal en een schoolgebouw) in verband met de mogelijke herontwikkeling van de scholenlocaties. In een later stadium zal moeten blijken of deze panden op de lijst blijven staan. De gymzaal is nog tijdelijk in gebruik bij de RSG.

Globaal is er inzicht in de panden die (mogelijk) in de toekomst leeg komen te staan. Dit is sterk afhankelijk van scholenontwikkeling in bijvoorbeeld Giethoorn en Steenwijk (Oostermeenthe en de Gagels). Voor Wanneperveen is de verwachting dat na het schooljaar 2015/2016 één van de twee scholen komt leeg te staan. Met deze kennis kan hierop geanticipeerd worden.

Ad 2

De gemeente wordt regelmatig benaderd door partijen of particulieren die interesse hebben voor een of meerdere panden. Bij het doorlopen van het schema wordt in eerste instantie bekeken of er initiatieven zijn voor het pand waarmee maatschappelijk rendement te behalen is. Voor de panden is globaal onderzocht welke ruimtelijke mogelijkheden er zijn in een pand.

Ad 3

Maatschappelijk rendement kan worden beschreven als 'rendement voor de stad/dorp/kern dat niet direct tot uiting komt in financieel rendement en een toegevoegde waarde heeft voor de maatschappij. In grote lijnen zal het dan binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk'¹ vallen. Belangrijk hierbij is dat voor wat betreft initiatieven in wijken en kernen er geen concurrentie ontstaat met dorpshuizen/wijkgebouwen/ MFC's. Met andere woorden: het initiatief moet ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar zijn. Daarnaast speelt aanvaardbaarheid vanuit milieuoogpunt een rol.

Als er meerdere initiatieven zijn, worden deze onderzocht op haalbaarheid en wordt het college voorgesteld hierin een keuze te maken. Het is ook denkbaar dat meerdere initiatieven worden geclusterd in een gebouw. In het geval er één initiatief is, wordt (nadat overeenstemming is bereikt, zowel over invulling als op prijs) het pand verkocht.

In het geval er geen maatschappelijk rendement te behalen is, zijn er mogelijk initiatieven waarbij financieel rendement is te behalen. De verwachting is dat dergelijke initiatieven niet binnen het bestemmingsplan passen. In dat geval wordt in eerste instantie vanuit ruimtelijk en milieuoogpunt de wenselijkheid onderzocht. Bij meerdere (wenselijke) initiatieven wordt de verkoop overgedragen aan een makelaar, omdat dan (alleen) de prijs bepalend is. In het geval er een initiatief is, waar overeenstemming over is, verkoopt de gemeente het pand in principe zelf.

Ad 4

Wanneer er geen sprake is van initiatieven wordt in eerste instantie onderzocht of er argumenten voor sloop van het pand zijn. Verloedering, de slechte bouwkundige staat van het pand dan wel (wens tot) herontwikkeling kunnen hiervoor redenen zijn. Dit gaat dan wel om een uitzonderlijke situatie. Wanneer dat niet het geval is, wordt het pand gedurende maximaal een jaar in de verkoop gebracht. De periode dat een pand in de verkoop wordt gebracht is afhankelijk van het pand zelf. Voor sommige panden zal sloop geen optie zijn (bv monumenten). Eventueel kan een tijdelijke invulling voor het pand gezocht worden, wanneer verkoop lang op zich laat wachten. Bij tijdelijke

¹ In de meeste bestemmingsplannen valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk': Bibliotheek, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, sociaal-culturele doeleinden, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling.

verhuur moet er wel zicht zijn op verkoop (redelijke verwachting op verkoop binnen afzienbare tijd).

Ad 5

Mocht de verkoop geen resultaat opleveren, dan volgt in principe sloop van het pand. Dit is afhankelijk van diverse factoren zoals bijvoorbeeld de verwachting dat het pand in de nabije toekomst toch verkocht wordt en de bouwkundige staat/verloedering. Voorstellen tot sloop worden aan het college voorgelegd.

Maatwerk

De beschrijving van het afwegingskader laat zien dat er richtlijnen zijn, maar dat er per pand sprake zal zijn van maatwerk.

4. Financiële aspecten

Taxaties

Om de panden goed weg te kunnen zetten in de markt, zullen de leegstaande panden worden getaxeerd. De huidige bestemming zal hierbij het uitgangspunt zijn. Binnen de gemeente is deze expertise aanwezig. Met het oog op staatssteun is het wijs om de te verkopen objecten door een externe beëdigd taxateur te laten beoordelen, die bekend is met de marktsituatie in een bepaald gebied.

Boekwaarde

Voor een aantal panden ligt de boekwaarde (ver) boven de verwachte marktwaarde. De reden daarvan is dat enkele scholen redelijk recent nog zijn uitgebreid. Het is mogelijk om de boekwaarde aan te passen op basis van een taxatie. Per pand zal worden nagegaan of dit wenselijk is. Hierbij wordt ook het feit dat per 1 januari 2016 de gemeente vennootschapsbelasting verschuldigd is, worden betrokken.

Verkoop

Wanneer sprake is van een initiatief dat tot realisatie komt, zal de gemeente zelf het pand verkopen. Wanneer een pand gedurende een bepaalde periode in de verkoop wordt gebracht, wordt voorgesteld dit bij een (plaatselijke) makelaar uit te zetten.

Tijdelijk gebruik/ tijdelijke verhuur

Een aantal panden, zoals bijvoorbeeld de Wegwijzer in de Gagels, staan 'on hold' vanwege mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de Gagels met betrekking tot de scholen.

Voor dit soort panden wordt een passende tijdelijke functie gezocht. Dit is ook een mogelijkheid voor panden die te koop staan. Uitgangspunt bij tijdelijke verhuur is dat de huur minimaal kostendekkend is. Bij tijdelijk gebruik door middel van een bruikleenovereenkomst hoeft dit niet. Afhankelijk van de situatie is het ook een mogelijkheid om een organisatie als Ad Hoc in te schakelen, zodat panden in gebruik zijn zodat vandalisme wordt tegengegaan.

Wet Markt en Overheid

Bij verhuur, ingebruikgeving en verkoop van maatschappelijk vastgoed speelt de Wet Markt en Overheid een rol. De reden daarvan is dat overheden activiteiten verrichten die ook door de markt worden geleverd. Dit kan leiden tot oneerlijke concurrentie. Overheden hebben vanuit hun

publieke functie namelijk voordelen, waardoor zij goederen of diensten voor een lagere prijs dan concurrerende ondernemingen kunnen aanbieden. Om zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren, is de Wet Markt en Overheid in het leven geroepen.

Op 1 juli 2014 heeft de raad besloten de volgende economische activiteiten te benoemen als economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang:

1. De gemeentelijke binnen-en buitensportaccommodaties
2. De gemeentelijke begraafplaatsen
3. Verhuur van maatschappelijk vastgoed
4. Antikraak ingebruikgeving vastgoed

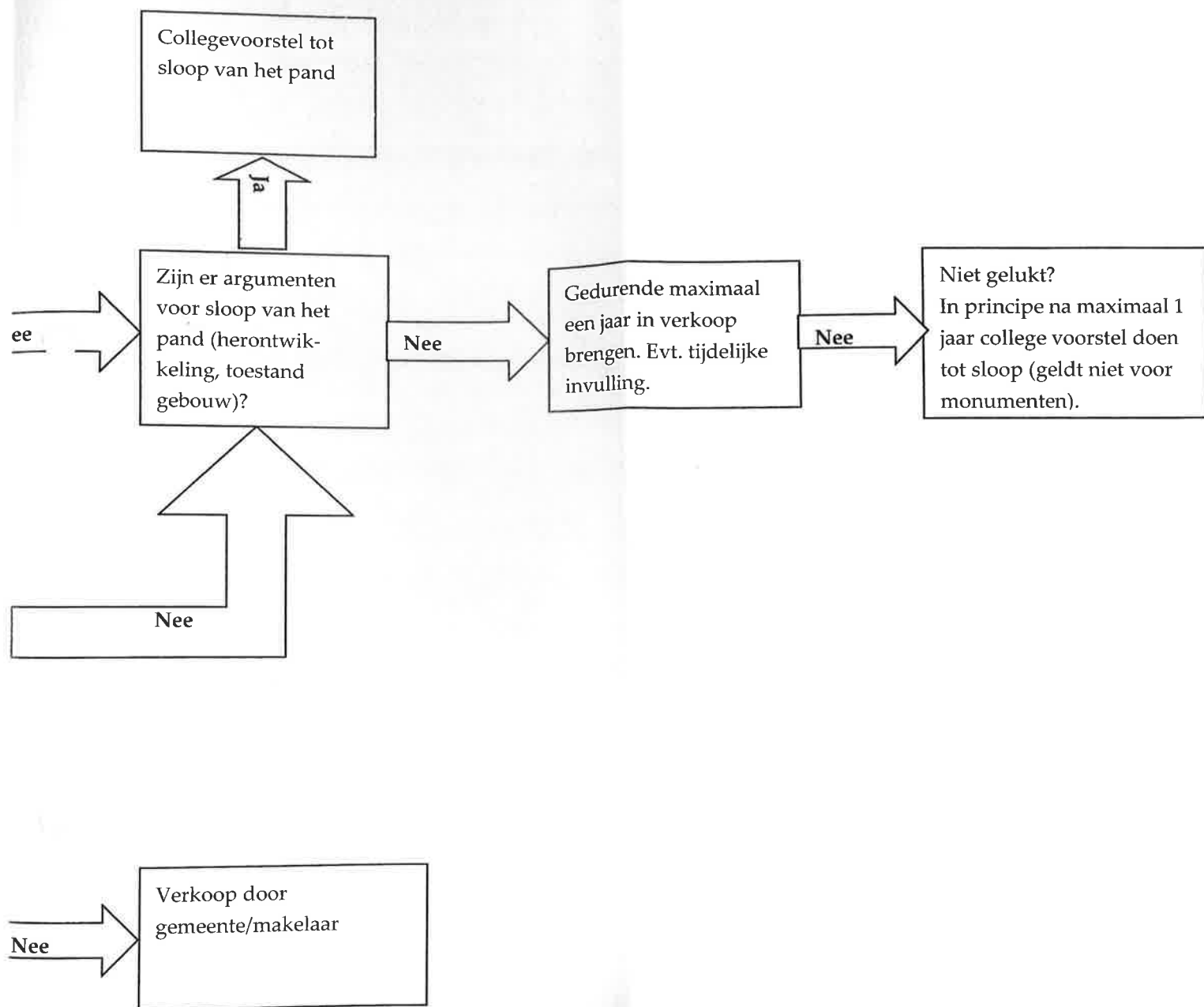
Voor de relatie met leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is punt 4 van belang. In het kader van het beheer van gemeentelijk vastgoed, dat (tijdelijk) leegstaat, kan (tijdelijke) verhuur of antikraak ingebruikgeving worden toegepast. Beide zijn vanuit maatschappelijk oogpunt goede methodes om verloedering tegen te gaan en tegelijkertijd op korte termijn in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor wat betreft de (al dan niet tijdelijke) verhuur van maatschappelijk vastgoed, moet het gaan om maatschappelijke instellingen zonder winstoogmerk. In dat geval hoeft de integrale kostprijs niet te worden doorgerekend.

Bijlage 2

Leegstaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed per juli 2015

Nr	Kern	Bijzonderheden
	Blankenham	
1.	W.A. School Zeestraat 24	
	Kallenkote	
2.	OBS Kallenkote	
	Scheerwolde	
3.	Brinkschool	
	Steenwijk	
4.	Gymzaal Troelstrastraat	On hold ivm gebruik door RSG en scholenontwikkeling Gagels
5.	GBS de Wegwijzer	On hold ivm scholenontwikkeling Gagels
6.	Gymzaal Oostermeenthe	Voorstel tot sloop
	Tuk	
7.	Peuterspeelzaal Tukkepukkie	In gebruik door Jeugdclub Olde Wold
	Vollenhove	
8.	'De Pereboom', Wheeme 8	
	Zuidveen	
9.	OBS Zuidveen	



1) definitie maatschappelijk rendement:

* rendement voor de stad/dorp/kern of wijk dat niet direct tot uiting komt in financieel rendement en een toegevoegde waarde heeft voor de maatschappij (bv. leefbaarheid).

2) mogelijk= op basis van geldende bestemmingsplan

3) wenselijk= er kan medewerking worden verleend

4) definitie financieel rendement: een investering die leidt tot een opbrengst in geld (zowel voor gemeente als koper).



Datum: 10 mei 2021

Betreft: Schriftelijke vragen over: gronden met bestemming maatschappelijk in

Steenwijkerland

conform artikel 39 reglement van orde

Geacht college,

Aanleiding

In de raadsvergadering van 30 maart jl. heeft de Raad besloten dat de vigerende bestemming 'maatschappelijk' op de gronden aan de Tukseweg 134 niet gewijzigd mocht worden in de bestemming 'Bedrijven categorie 2' 'met bedrijfswoning'. De raad heeft dit onderbouwd door aan te geven (kort):

- dat deze bestemming op deze plaats niet wenselijk is en
- dat de omwonenden niet voldoende in de plannen zijn betrokken.

Tevens is de suggestie gewekt dat de omwonenden door de nieuwe bestemming benadeeld worden ten opzichte van de vigerende bestemming en dat er daarom geen instemming verleend kan worden. D66 heeft voor het raadsvoorstel gestemd omdat voor D66 (planologisch gezien) de juiste argumenten ontbraken om tegen de bestemmingswijziging te stemmen.

Overwegingen

D66 verwacht dat uw college vaker voorstellen voor bestemmingswijzigingen aan de raad voor zal leggen. Zoals voor de locatie van de oude bibliotheek. En het zou zo maar kunnen voor de locaties aan de Stationsstraat en de Oostwijkstraat, waar nu nog schoolgebouwen staan.

D66 maakt zich zorgen over de rechtszekerheid van de aanvragers voor bestemmingswijzigingen. D66 maakt zich ook zorgen over de rechtszekerheid van omwonenden. Of zij op de hoogte zijn van hun rechten bij bestemmingswijzigingen voor (gemeentelijke) gronden met de bestemming maatschappelijk in hun leefomgeving en op welk moment die rechten het beste uitgeoefend kunnen worden (voor of na verkoop van de gronden). En D66 maakt zich zorgen of er voldoende locaties met maatschappelijke bestemming binnenstedelijk overblijven om in behoefte van onze inwoners te voorzien.

Het roept bij D66 de volgende vragen op:

1. Welke visie heeft het college op gronden/ locaties in de gemeente die thans de bestemming maatschappelijk hebben?
2. Hoeveel gronden/ locaties en voor welke maatschappelijke bestemmingen voorzien in de behoefte van onze inwoners?
3. En hoeveel gronden/ locaties met maatschappelijke bestemming verwacht het college nog te verkopen?
4. Welke strategie hanteert het college bij de verkoop van gronden met een maatschappelijke bestemming (Aan wie verkoopt het college? Wordt de koper geïnformeerd

over de planologische mogelijkheden? Wordt het belang van de koper meegenomen? Worden de omwonenden daarbij betrokken? Etc.)

5. Welke aanvragen voor bestemmingswijzigingen waar nu een maatschappelijke bestemming op rust, verwacht het college in de nabije toekomst?

6. Hoe betreft het college de omwonenden van gronden met de bestemming maatschappelijk wanneer het college plannen heeft, bijvoorbeeld het plan om te verkopen of het plan om de bestemming te wijzigen?

7. Wat is de reden dat het college gronden met maatschappelijke bestemming eerst verkoopt en daarna de aanvrager de bestemming laat wijzigen? Waarom verkoopt het college geen dure woongrond?

8. Welke locatie met maatschappelijke bestemming wordt voor de bibliotheek geschikt geacht?

Met vriendelijke groeten,
Emmy Elgersma
Fractie D66