

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	10
Onderwerp:	Verkoop voormalige gemeentehuis Nieuwleusen
Datum:	3 november 2020
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1172
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (0529) 488 240

Voorstel:

1. In te stemmen met het voorstel om het voormalige gemeentehuis in Nieuwleusen te verkopen aan de Stichting Grammofoonmuseum voor € 0,--.
2. De verkoop van het voormalige gemeentehuis in Nieuwleusen aan de Stichting Grammofoonmuseum aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, lid 5, van de Mededingingswet.

Inleiding:

Het voormalige gemeentehuis in Nieuwleusen (bekend als 't Olde Gemientehuus) is na de herindeling met de gemeente Dalfsen in gebruik geweest bij meerdere organisaties. Onder meer de politie, een notariskantoor, Vechtdal FM en het gemeentelijk service punt hebben gebruik gemaakt van het gebouw. De oude raadszaal is altijd in gebruik gebleven voor huwelijksvoltrekkingen. Inmiddels hebben alle gebruikers vervangende ruimte gevonden en staat het gebouw leeg. Alleen de trouwzaal is nog in gebruik.

De instandhoudingskosten voor het gebouw drukken op de gemeentelijke begroting. De afgelopen periode is met verschillende partijen gesproken over invulling van het gebouw. Op dit moment is er één partij die concreet interesse heeft in het gebouw. Hieronder schetsen we de voor,-en nadelen van deze ontwikkeling, benoemen we alternatieven voor de verkoop aan het Grammofoonmuseum en gaan we eerst in op de vraag of deze transactie beschouwd kan worden als een transactie in het algemeen belang. Dit is op grond van mededingingswetgeving nodig om dat de getaxeerde waarde hoger is dan de verkoopwaarde. Om het risico op mogelijke staatssteun te voorkomen is de transactie door Nysingh getoetst.

Argumenten:

1.1. Het gebouw wordt juridisch via een recht van opstal overgedragen aan de Stichting voor € 0,--.

De grond blijft in eigendom van de gemeente. Met de Stichting wordt afgesproken dat het gebouw na 30 jaar weer in eigendom komt van de gemeente. De Stichting wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. De afspraken over beheer en onderhoud worden vastgelegd in een notariële akte. De Stichting kan het recht van opstal niet overdragen zonder toestemming van de gemeente. Als de Stichting wordt opgeheven vervalt het recht van opstal en wordt de gemeente juridisch eigenaar van het gebouw (voor € 0,--). De gemeente houdt via de akte van opstal concrete zeggenschap over het gebouw. Bij verkoop van het gebouw verliezen we een deel van de zeggenschap over het monumentale gebouw.

1.2. De gemeentelijke kosten (gecorrigeerd met inkomsten) voor beheer en onderhoud bedragen € 24.882,-- per jaar.

Deze kosten worden momenteel niet gedekt door de verhuur van ruimtes. Alleen de huwelijksvoltrekkingen vinden nog plaats. Met deze constructie vervallen per datum overdracht de instandhoudingskosten en gebruikslasten aan de Stichting. De boekwaarde voor het gebouw is € 0, --. We hoeven daarmee geen boekwaarde af te schrijven.

1.3. De locatie tegenover het Palthemuseum, horeca gelegenheden in de buurt en gelegen tegen de centrum voorzieningen maakt de locatie uniek.

We ervaren voor de invulling een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De functie van grammofoonmuseum versterkt het gebied en met de gekozen juridische constructie behoudt de gemeente invloed op de locatie en daarmee het gebied.

1.4. De huidige planologische bestemming is maatschappelijk.

De functie museum past in het geldende bestemmingsplan. De Stichting verwacht alle ruimte in het gebouw nodig te hebben, maar sluit niet uit dat er ruimtes verhuurd worden om extra inkomsten te genereren. Gemeente en Stichting kunnen hierover afspraken maken en vastleggen in de akte. Bij afspraken over mogelijke verhuur worden de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en de parkeergelegenheid in acht genomen.

1.5. De trouwfunctie blijft behouden voor het dorp.

De Stichting heeft aangegeven extra aandacht te geven aan deze functie. Wij beschouwen deze functie als waardevol voor het dorp. Bij een andere invulling, bijvoorbeeld woningbouw komt deze functie te vervallen. Er wordt verwacht het aantal huwelijksvoltrekkingen door deze extra aandacht te laten stijgen. Momenteel is het aantal huwelijksvoltrekkingen rond de 20 per jaar. Deze functie moet een positieve bijdrage leveren aan de exploitatie van het gebouw. De gemeentelijke kosten voor de

trouwfunctie komen te vervallen. De kosten (en opbrengsten) voor trouwplechtigheden komen voor rekening van de Stichting.

1.6. Verhuur van het gebouw aan de Stichting is ook een mogelijkheid.

De Stichting verwacht dat de jaarlijkse exploitatielasten aanzienlijk lager worden door gebruik te maken van het aanbod van vrijwilligers. Om deze reden is verhuur aan het museum geen optie. De door de gemeente in rekening te brengen huursom (minimaal € 25.000,- per jaar) is niet op te brengen voor de Stichting.

1.7. Gezien de status van het gebouw en het belang van de historische kenmerken wordt het besluit van het college voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het college is bevoegd gemeentelijke gebouwen te verkopen, maar voor deze bijzondere locatie vragen we uw raad in te stemmen met het voornemen van ons college.

2.1. Het algemeen belang dat met de aanwijzing gediend wordt, betreft continuïteit van het in Nieuwleusen gevestigde Grammofoonmuseum, alsmede, en tegelijkertijd, het behoud van het voormalige gemeentehuis als maatschappelijke voorziening in het algemeen en als trouwlocatie voor Nieuwleusen in het bijzonder.

Het open houden van het museum is in het belang van het toegankelijk houden van cultureel erfgoed (op het gebied van grammofoons en aanverwante artikelen) ten behoeve van het publiek. Het museum trekt jaarlijks gemiddeld circa 650 bezoekers en is het enige in zijn soort in Nederland. Het Grammofoonmuseum is momenteel gevestigd in de kelder van een particuliere woning aan de Smeule 3 te Nieuwleusen

Het museum moet verplaatst worden aangezien de eigenaar van de woning waarin het gevestigd is voornemens is zijn woning te verkopen en te verhuizen naar een appartement. Om die reden moet het museum worden ontruimd om het woonhuis geschikt te maken voor de verkoop.

Om het museum te continueren moet dus een andere locatie voor het museum gevonden worden. Het voormalige gemeentehuis is voor het museum een geschikte ruimte.

Huisvesting van het museum in het voormalige gemeentehuis biedt het museum ook extra kansen.

Door de centrale ligging in Nieuwleusen, met in de omgeving horeca gelegenheden, en in de onmiddellijke omgeving van Het Palthehof Museum, kan door samenwerking meer aan de bezoekers geboden kan worden

Bovendien kan het museum in het voormalige gemeentehuis een oppervlakte gebruiken die twee keer zo groot is als de huidige ruimte. Daardoor kan het museum grotere groepen ontvangen dan op de huidige locatie. Hierdoor zal het aantal bezoekers naar verwachting toenemen, aangezien tot nu toe groepen van meer dan 35 mensen niet geacommodeerd konden worden.

Ook de voormalige raadszaal biedt veel meer mogelijkheden. Deze raadszaal zal grotendeels blijven zoals hij is en kan als locatie voor huwelijksvoltrekkingen en andere manifestaties gebruikt worden.

De uitstraling van het voormalige gemeentehuis past bovendien bij de uitstraling van het museum en zal deze versterken. Het gebouw in Nieuwleusen is één van de weinige met een voorname en chique uitstraling, hetgeen past bij de unieke collectie van vaak zeer zeldzame grammofoons en fonografen uit vooral de eerste helft van de vorige eeuw. Er blijft dan ook nog voldoende ruimte om collecties uit de jaren na de tweede wereldoorlog op te stellen.

De aantrekkingskracht van de gemeente in het algemeen en Nieuwleusen in het bijzonder kan door de vestiging van het museum in het voormalige gemeentehuis vergroot worden, hetgeen naar verwachting ook een positieve uitstraling zal hebben op de aanwezige horeca en Palthehof.

2.2. Mogelijkheid tot huisvesting onder marktcondities is niet haalbaar

In de afgelopen jaren zijn door de stichting verschillende alternatieven voor de huidige huisvesting onderzocht, , waaronder nieuwbouw achter het cultuur-historisch Museum 'Palthehof' aan het Westeinde in Nieuwleusen en nieuwbouw op een locatie aan de Backxlaan in Nieuwleusen. Deze alternatieven bleken financieel niet haalbaar te zijn.

Ook heeft de stichting onderzocht of er andere mogelijkheden zijn in Nieuwleusen. Er zijn enkele winkelpanden die eventueel geschikt zouden zijn, maar de commerciële huurprijzen van deze panden zijn voor het museum niet op te brengen.

Het museum heeft een jaarlijkse begroting van doorgaans circa € 4.000. Het resultaat bedroeg de afgelopen jaren (zonder huisvestingskosten) jaarlijks minder dan € 1.500. De stichting heeft een plan opgesteld waaruit blijkt dat de huisvestingskosten in het voormalige gemeentehuis betaald kunnen worden.

Het is evident dat het museum niet in staat zal zijn een marktconforme huurprijs te betalen voor ruimtes van 300 m² of meer.

Geconstateerd kan dan ook worden dat sprake is van marktfalen voor wat betreft het aanbod van onroerend goed dat geschikt en betaalbaar is voor het museum.

2.3 De noodzakelijkheid van niet-kostendekkende verkoop aan de stichting kan worden aangetoond.

Bij aankoop tegen marktwaarde van het voormalige gemeentehuis zullen de rentelasten voor de stichting hoger zijn dan de inkomsten van de stichting. De stichting zal dan niet in staat zijn de onderhoudskosten van het pand te dragen.

Verhuur tegen een kostendekkend tarief zal om dezelfde reden overigens financieel niet haalbaar zijn.

Om het beoogde algemeen belang te dienen, is het dan ook noodzakelijk het voormalige gemeentehuis over te dragen aan de stichting. Het voordeel voor de stichting wordt overigens geminimaliseerd doordat wordt bepaald dat de stichting het pand na 30 jaar weer terugkoopt aan de gemeente, tegen een prijs nihil. Bovendien dient de stichting voor het onderhoud van het pand zorg te dragen. Materieel is dus sprake van een gebruiksrecht met onderhoudsplicht, gedurende de genoemde periode.

De vorm van verkoop via de vestiging van een opstalrecht heeft voor de gemeente de nodige voordelen, vergeleken met verhuur.

2.4 Aangetoond kan worden dat de behartiging van het beoogde algemeen belang met de verkoop wordt bereikt.

Door de verkoop wordt het voortbestaan van het museum – en daarmee van een unieke voorziening in Nieuwleusen – verzekerd. Zoals gezegd kan het museum niet gevestigd blijven op de huidige locatie en zijn andere vestigingsoplossingen niet voor handen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De Stichting heeft een begroting overlegd en verwacht de exploitatielasten te kunnen verlagen.

De bedoeling is om de schoonmaak van het gebouw en onderhoud van de tuin uit te laten voeren door vrijwilligers. Er wordt gezocht naar sponsors om onderhoud uit te kunnen voeren welke niet uitgevoerd kan worden door vrijwilligers. Zie de bijlage voor de begroting en de investeringslasten.

De Stichting verwacht met de verhuur van de trouwzaal inkomsten te genereren. Mogelijk dat ook andere delen van het gebouw verhuurd kunnen worden voor kantoorruimte. Hierover dienen in de akte van opstal afspraken over te worden gemaakt. De Stichting verwacht dat de exploitatielasten aanzienlijk verlaagd kunnen worden. Het risico is dat de Stichting niet of onvoldoende in staat is om de exploitatiekosten te verlagen. Dit risico kan voor de gemeente ingeperkt worden door op voorhand af te spreken dat subsidiering uitgesloten is. Het om niet beschikbaar stellen van het gebouw is immers al gemeentelijke subsidie.

1.2. Op het terrein van het voormalige gemeentehuis is geen mogelijkheid om te parkeren.

Bezoekers moeten bijvoorbeeld parkeren op het openbare terrein van het Palthe museum en de openbare parkeerplaatsen bij het winkelcentrum. Hierover dient onder meer overlegd te worden met het bestuur van het Palthe museum, ondernemers in de directe omgeving en de directe omwonenden. Dit overleg is mede van belang omdat er appartementen gebouwd worden op de locatie Viersprong welke extra parkeerdruk met zich meebrengt. Omdat het bestemmingsplan niet aangepast wordt, kunnen belanghebbenden formeel geen bezwaar maken tegen het plan van het Museum. Vanzelfsprekend willen we voorkomen dat omwonenden en ondernemers gaan klagen over

extra parkeerdruk. Het is niet de verwachting dat de nieuwe functie gaat leiden tot substantiële toename van autoverkeer.

1.3 Als de Stichting opgeheven wordt vervalt het eigendom van het gebouw aan de gemeente.

Om deze reden is het evident dat in de opstalvoorwaarden concrete afspraken worden gemaakt over onder meer de staat van onderhoud van het gebouw, verzekeringsplicht door opstalhouder en de waarde waarvoor de gemeente het gebouw na beëindiging van het opstalrecht overneemt (€ 0,-). Om de gemaakte afspraken te kunnen waarborgen gaat de gemeente actief toezien op naleving van de onderhoudsverplichting. De gemeente kan vervolgens zelf over het gebouw beschikken.

3.1. Risico op staatssteun of strijd met de Wet Markt en Overheid is getoetst door Advocaten kantoor Nysingh.

De transactie is door Nysingh getoetst op mogelijke strijd met de staatssteunregels en de Wet Markt en Overheid. Strijd met de staatssteunregels is niet aan de orde omdat de tussenstaatse handel niet door de transactie wordt beïnvloed. Strijd met de Wet Markt en Overheid is niet aanwezig, mits de transactie door de raad wordt aangewezen als economische activiteit in het algemeen belang. Dit is nodig omdat verkoop onder de marktwaarde van € 270.000,- zonder aanwijzing van de transactie als economische activiteit in het algemeen belang, in strijd zou zijn met het gebod van de Wet Markt en Overheid voor goederen en diensten de integrale kosten in rekening te brengen. Voor onroerend goed transacties is dat in beginsel de (getaxeerde) economische waarde van het goed.

Alternatieven:

1.1 Meerdere partijen hebben het gebouw bekeken en plannen met ons besproken.

Op ons initiatief is gesproken met het bestuur van het Palthe museum. Uiteindelijk heeft het bestuur afgezien van een verplaatsing naar het voormalige gemeentehuis en besloten gehuisvest te blijven op de huidige locatie.

Verder heeft een horeca exploitant aangegeven dat de investeringslasten voor hem te hoog zouden zijn om er een horeca functie aan te kunnen geven.

1.2. Voor een financieel gunstiger resultaat is verkoop met wijziging van het bestemmingsplan naar wonen / werken mogelijk aantrekkelijker.

De door ons ingehuurd taxateur / makelaar heeft de verkoopwaardes met alternatieve bestemmingsmogelijkheden in beeld gebracht.

- De waarde met opstalrecht voor b.v. een museum wordt door de taxateur geraamd op € 270.000,-. Dit betreft de waarde van enkel de opstal en niet de waarde van de grond. De grond blijft in eigendom van de gemeente.

- De hoogste waarde zal zijn bij wijziging van het bestemmingsplan in woondoeleinden. Dan lijkt een waarde van € 400.000,- maximaal haalbaar. Vanwege de monumentale status van het gebouw is ombouw naar woonruimte praktisch lastig. Het realiseren van voldoende parkkeerruimte op eigen terrein en de realisatie van bergingsruimte is gezien de beperkte ruimte op de kavel nauwelijks te realiseren. Het omzetten naar de functie woningbouw lijkt lucratiever maar zoals hierboven aangegeven zijn er beperkingen bij het omzetten naar woningbouw. Daarnaast raakt de gemeente de regie over het gebouw deels kwijt en gaat de trouwfunctie verloren.

- Horeca lijkt de deskundige niet haalbaar. In de directe omgeving zijn De Viersprong en het Witte Peerd gevestigd. Het ombouwen tot restaurant betekent een investering geraamd tussen de € 400.000 en € 600.000,-. Dat betekent dat de koper geen of weinig investeringsruimte meer heeft voor de opstal. Een koper zal het gebouw voor een zo laag mogelijk bedrag willen kopen en dat is minder dan de kantoorwaarde. Dit wordt bevestigd door ons gesprek met een lokale horeca exploitant.

- Kantoorgebouw of een bedrijfsverzamelgebouw wordt eveneens moeilijk haalbaar ingeschat. Er is een overschot aan kantoorruimte binnen Nieuwleusen. De maximale verkoopprijs wordt geraamd op € 335.000,--.

Overigens is de WOZ waarde veel hoger, namelijk € 708.000,--. De geraadpleegde deskundige is van mening dat deze waarde veel te hoog is door te hoog geraamde huuropbrengsten.

Duurzaamheid:

Voor dit gebouw is geen gemeentelijk verduurzamingsplan gemaakt vanwege de mogelijke vervreemding van het gebouw. Het voorstel van ons college over verduurzaming van gemeentelijke gebouwen wordt in januari 2021 met uw raad besproken.

Financiële dekking:

De gemeentelijke gebouwen exploitatie wordt ontlast met € 24.882,-- per jaar. Alle kosten voor de verkoop (inclusief overdrachtsbelasting) zijn voor de koper.

In de gemeentelijke begroting voor 2021 is het structurele onderhoudsbudget van € 24.882,-- per jaar voor het voormalig gemeentehuis al ingeboekt.

Wanneer de overdracht niet of later dan 2020 plaatsvindt, zal het onderhoudsbudget weer (deels) opnieuw moeten worden aangevraagd.

Het is mogelijk dat bij de keuze voor één van de alternatieven een hogere verkoopopbrengst gerealiseerd wordt. In het kader van de bezuinigingen is dit een aandachtspunt.

Communicatie:

De Stichting heeft overleg gevoerd met PB Nieuwleusen. PB Nieuwleusen ondersteunt dit initiatief. Zoals hierboven beschreven worden de omwonenden en ondernemers in de omgeving van het gebouw door de Stichting geïnformeerd over het initiatief van de Stichting. Uw bent als raad hiervoor uitgenodigd. Een verslag van het gesprek met de omwonenden wordt separaat toegevoegd aan dit voorstel.

Vervolg:

Wanneer u instemt met ons voorstel worden de contractuele voorwaarden en de akte van opstal nader uitgewerkt.

Bijlagen:

Geen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris / directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2020, nummer 1172;

overwegende dat het voormalige gemeentehuis in Nieuwleusen geen functie meer heeft voor gemeentelijke diensten;

gelet op de monumentale status van het gebouw, de unieke locatie en het voorkomen van leegstand;

gezien de culturele functie van het Grammofoonmuseum, de afspraken die met het museum zijn gemaakt over de behoud van de trouwfunctie en het algemeen belang daarvan;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het voorstel om het voormalige gemeentehuis in Nieuwleusen te verkopen aan de Stichting Grammofoonmuseum voor € 0,--.
2. De verkoop van het voormalige gemeentehuis in Nieuwleusen aan de Stichting Grammofoonmuseum aan te wijzen als economische activiteit in het algemeen belang, als bedoeld in artikel 25h, lid 5, van de Mededingingswet.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 14 december 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater