

Veelgestelde vragen over de verkoop gemeentehuis Kollum

8 november 2021 - Deze lijst wordt aangevuld. De datum geeft aan welke versie het betreft

Waarom wordt het gemeentehuis in Kollum verkocht?

In 2019 is besloten om het bestuur en de ambtenaren te huisvesten in Dokkum. Daarom kunnen de gemeentehuizen van Ferwert en Kollum verkocht worden. Er is afgesproken dat de toekomstige centrale huisvesting moet plaatsvinden binnen de huidige budgetten. Het vrijvallen van de structurele jaarlijkse lasten van het gemeentehuis Kollum is daarvoor noodzakelijk.

Is er ook een plan voor de verkoop?

Ja. Er is een plan van aanpak. Die kunt u vinden bij de documenten op de projectenpagina.

Waarom zitten er twee wethouders op dit onderwerp?

De toevoeging van een extra wethouder gebeurde naar aanleiding van de gerechtelijke uitspraken van 27 januari 2021. Het onderwerp is door deze uitspraken complexer geworden. Het college wilde in het kader van continuïteit en zorgvuldigheid een bredere vertegenwoordiging vanuit het college koppelen aan dit onderwerp. Dit gebeurt vaker bij complexere dossiers.

Waarom wordt niet alle informatie niet gelijk openbaar?

Alle potentiële kopers moeten gelijk worden behandeld in een openbare verkoopprocedure. Dat betekent dat de informatie die van belang is voor de verkoop gelijktijdig openbaar worden gemaakt. Dat gebeurt als de verkoopprocedure openbaar gepubliceerd wordt.

Waarom heeft het college geen contact met de inschrijvers van de eerste verkoop poging?

Door de uitspraken van de rechter en de door de gemeenteraad gevraagde zorgvuldigheid zijn over dit onderwerp 1 op 1 gesprekken met (eventuele) gegadigden uitgesloten. Daarover is ook een afspraak gemaakt met de drie inschrijvers van de eerste verkoop poging.

Waarom voor de derde keer een fumo onderzoek doen, dat is toch al 2 keer onderzocht?

Er wordt niet voor een derde keer onderzoek door de Fumo gedaan. Er is twee keer onderzoek door de Fumo gedaan.

De eerste keer ging het om toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning die door Fotocadeau op 10 juli 2020 is ingediend voor de activiteit 'Planologisch strijdig gebruik' ten behoeve van het in gebruik nemen van het gemeentehuis Kollum voor bedrijfsmatige doeleinden (vergelijk ook paragraaf 1.2 p.6 Plan van Aanpak). Hier gaat het om toetsing door de Fumo van de omgevingsvergunning die door een specifiek bedrijf wordt aangevraagd met het oog op vestiging in het gemeentehuis met andere activiteiten dan het huidige bestemmingsplan toelaat (vergelijk ook p. 5 Plan van Aanpak). Het gaat dan om het vaststellen of de betreffende bedrijfsactiviteiten in afwijking van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan.

De tweede keer is door de gemeente Noardeast-Fryslân advies aangevraagd bij de Fumo over de belemmeringen die de hogedruk gasleiding oplevert voor de externe veiligheid bij functiewijzigingen (dat wil zeggen andere bestemmingen dan de huidige maatschappelijke bestemming). Vergelijk ook paragraaf 2.1 Plan van Aanpak, punt 1, p. 9. Deze informatie is nodig omdat de gemeenteraad in haar motie van 4 februari 2021 heeft gevraagd om geen beperkingen bij de verkoop op te leggen. Ook wonen moet tot de mogelijkheden behoren (vergelijk p. 6 Plan van Aanpak). De Fumo moet met andere woorden toetsen of wonen in afwijking van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. De uitkomsten van deze (tweede) toetsing worden onderdeel van het bidboek zodat alle potentiële kopers weten welke (on)mogelijkheden er zijn en waarmee ze rekening moeten houden als ze het terrein van het gemeentehuis Kollum, inclusief opstallen willen kopen.

Het gaat met andere woorden om twee totaal verschillende soorten van toetsing door de Fumo.

Waarom weer onderzoeken of de gasbuis verplaatst kan worden, dat is toch al eerder gedaan?

In de eerste verkoopprocedure is niet onderzocht of de gasleiding verplaatst zou kunnen worden. In de huidige verkoopprocedure is het de eerste keer dat dit wordt onderzocht.

Waarom een derde taxatie van het pand laten maken, er liggen toch al 2 van verschillende makelaars?

Er wordt geen derde taxatie uitgevoerd. In paragraaf 2.1, punt 4, p.9 Plan van Aanpak is aangegeven dat de twee makelaars die bij de oorspronkelijke verkoopprocedure zijn betrokken een (her)taxatie uitvoeren op basis van het advies inzake de verkoopscenarië's. (Her)taxatie is enerzijds nodig omdat taxaties beperkt geldig zijn (ca. 1 jaar) en er extra vragen aan de makelaars zijn gesteld in het geval een deel van het terrein een woonfunctie zou krijgen. Dat laatste is in de oorspronkelijke verkoop in 2020 namelijk niet meegenomen in het bepalen van de waarde. Anderzijds is (her)taxatie nodig om een marktconforme prijs te garanderen zodat ongeoorloofde staatssteun is uitgesloten.

Wat wordt de bestemming van het gemeentehuis en wat wordt de bestemming van het bijbehorende terrein?

Wij zullen in het bidboek niet concreet aangeven wat de bestemming van het gemeentehuis of de bijbehorende terreinen moet gaan worden. De gemeente geeft kaders en eisen mee voor (on)mogelijkheden voor opstellen en voor het terrein zelf ten aanzien van zaken als: externe veiligheid, bestemming/functiewijziging, verkeer en vervoer, parkeren, water, milieu, bodem (bodemkwaliteit/vervuiling), archeologie geluid, luchtkwaliteit, erfgoed/monumenten, ecologie, etc. Vergelijk ook paragraaf 2.1, punten 9 en 14, p. 10 Plan van Aanpak).

Gaat de werkgelegenheid (die daadwerkelijk wordt behouden of meegebracht) een rol spelen in de verkoop of niet?

Nee, deze gaat geen rol spelen als gunningcriterium in de verkoopprocedure omdat gelijke behandeling van inschrijvers en eerlijke concurrentie met dit criterium niet geborgd kan worden. De rechter heeft in zijn twee vonnissen (ECLI:NL:RBNNE:2021:189 en 190 van 27 januari 2021) aangegeven dat het gunningcriterium "aantal arbeidsplaatsen per 1-1-2020" een onvoldoende duidelijk gunningcriterium is omdat kopers wordt gevraagd naar het aantal arbeidsplaatsen waarbij onduidelijk is of het gaat om bestaande of toekomstige werkgelegenheid.

Dat heeft in deze zaak tot ongelijke behandeling van inschrijvers geleid. Voor de rechter was de ongelijke behandeling van inschrijvers mede op dit onderdeel voldoende reden om de gemeente te gebieden de gunning aan Fotocadeau in te trekken, de verkoopprocedure als zodanig in te trekken en de gemeente een nieuwe openbare verkoopprocedure te laten organiseren wil zij het gemeentehuis alsnog verkopen.

Naast de gerechtelijke uitspraken geeft de Europese Commissie in punt 95 van zijn "Mededeling van de Commissie betreffende het begrip staatssteun" in de zin van artikel 107, lid 1 van het Verdrag betreffende werking van de Europese Unie" (C2016/C 2620/01)", aan dat "(...) dient het enige relevante criterium voor de selectie van de koper de hoogste prijs te zijn (...)".

Wat wordt de uiterste verkoopdatum

Voor zover nu bekend wordt de verkoopprocedure openbaar gepubliceerd in Q2 2022, dus tussen 1 april en 1 juli 2022. De feitelijke overdracht vindt plaats vanaf Q2 of Q3 2023. Deze kwartalenplanning is ook opgenomen in het aangepaste Plan van Aanpak Verkoop gemeentehuis Kollum, 2^e fase (versie 1.2). Dit plan van Aanpak is na toezending aan de gemeenteraad in de eerste week van november openbaar gepubliceerd op de volgende website: <https://www.noardeast-fryslan.nl/vastgoed-kollum-en-verkoop-gemeentehuis>