



Rekenkamer
Tynaarlo

Verkoop van maatschappelijk vastgoed door de gemeente Tynaarlo

**Rekenkamercommissie Tynaarlo
Dr. Paulien de Winter & Geert Huberts MBA
Maart 2023**



Inhoudsopgave

1. Achtergrond, inhoud en afbakening van het onderzoek	3
Probleemstelling en afbakening.....	3
Doelstelling en hoofdvraag	4
Normenkader	4
2. Bevindingen	4
3. Conclusies.....	15



1. Achtergrond, inhoud en afbakening van het onderzoek

Tijdens het overleg van de rekenkamercommissie met de gemeenteraad eind 2021 is het onderwerp 'Selectie marktpartijen voor herontwikkeling gemeentegrond' aangedragen als onderwerp voor het Onderzoeksprogramma 2022. De Rekenkamer hanteert een aantal selectiecriteria om te beoordelen of onderwerpen geschikt zijn voor rekenkameronderzoek. De selectiecriteria staan vermeld in ons [onderzoeksprotocol](#). Omdat dit onderwerp goed past binnen de selectiecriteria heeft de Rekenkamer besloten het onderzoek op te nemen in het Onderzoeksprogramma 2022.

Probleemstelling en afbakening

De gemeenteraad heeft onvoldoende zicht op de afstoot van gebouwen en gronden door de gemeente Tynaarlo. Ter afbakening van het onderzoek zijn grondverkoop binnen de gemeentelijke ontwikkellocaties (waarvoor de raad het bestemmingsplan en een grondexploitatie vaststelt) en gronden zonder bestemmingswijziging welke zijn verkocht (bijv. snippergroen en agrarische gronden), buiten beschouwing gelaten en ligt de focus op maatschappelijk vastgoed.

Gemeentelijk vastgoed: alle gronden, gebouwen/huizen die eigendom zijn van de gemeente.

Maatschappelijk vastgoed: gebouwen/terreinen met een publieke functie waarvan de exploitatie voor het eigenaarsdeel en/of gebruikersdeel geheel of gedeeltelijk door gemeentelijke middelen mogelijk wordt gemaakt.

De gemeente Tynaarlo onderscheidt zeven typen maatschappelijk vastgoed: (1) multifunctionele accommodaties (MFA's) en scholen, (2) binnensport (gymlokalen en sporthallen), (3) buitensport (sportvelden, kleedkamers, ijsbanen en jeu de boules), (4) dorpshuizen, (5) binnen en buiten zwembaden, (6) overig (culturele locaties als bibliotheken en musea, jeugdlocaties als peuterspeelzalen en overig als inbrengwinkels) en (7) speelveldjes.¹

De rekenkamer heeft geen onderzoek gedaan naar de totstandkoming van het Integraal Accommodatie Beleid (IAB) of het Accommodatiebeleid (AB). In 2020 heeft de Rekenkamer hier namelijk onderzoek naar uitgevoerd ([Onderzoek Accommodatiebeleid](#), TwynstraGudde).

¹ Document Maatschappelijk vastgoed. Inzicht, Gebouwen, Beleid, Begroting



Doelstelling en hoofdvraag

De doelstelling van dit onderzoek is inzicht geven in de verkoopprocedure van maatschappelijk vastgoed in de periode 2015-2021. Dit leidt tot de volgende hoofdvraag:

Wat was de werkwijze bij de verkoop van maatschappelijk vastgoed door de gemeente Tynaarlo in de periode 2015-2021 en hoe is de gemeenteraad hierover geïnformeerd?

Normenkader

De bevindingen van het onderzoek worden beoordeeld aan de hand van het volgende normenkader:

- I. De verkoop van maatschappelijk vastgoed locaties is vastgelegd in beleidsdocumenten;
- II. De verkoopprocedure is op basis van openbare verkoop;
- III. De verkoopprijs is marktconform;
- IV. De raad is geïnformeerd over de verkoop van gebouwen.

2. Bevindingen

De bevindingen bespreken we aan de hand van drie deelvragen.

Wat is het gemeentelijk beleid voor de verkoop van maatschappelijk vastgoed in de periode 2015-2021?

In het document 'Maatschappelijk vastgoed. Inzicht Gebouwen Beleid Begroting' staan de keuzes bij 'leegstaande panden in bezit van de gemeente binnen accommodatiebeleid' toegelicht (pagina 10): de eerste keuze is een commercieel doel of een maatschappelijk doel. Bij de keuze voor het commercieel doel zijn er twee opties: (1) verkopen/verhuren aan commerciële partij en (2) ontwikkeling door gemeente (bijv. woningen). Bij de keuze voor het maatschappelijk doel zijn er ook twee opties: (1) verkopen/overdragen aan maatschappelijke partner en (2) gemeente blijft eigenaar en vult dit gebouw t.v.b. (ander) maatschappelijk doel.

De ontwikkeling en verschillende keuzes die gemaakt worden rondom gemeentelijk vastgoed zijn gebaseerd op het accommodatiebeleid van de gemeente Tynaarlo. De basis van dit beleid is vastgelegd in het Integraal Accommodatie Beleid (hierna IAB). In het IAB staan maatschappelijk vastgoed locaties en worden toekomstige ontwikkelingen per dorp/regio beschreven. Locatie specifiek wordt gesproken over de status van het gebouw, financiële ratio's maar ook toekomstig ontwikkelingen. Dit beleid is door de raad geamendeerd en vastgesteld op 6 november 2012. Hiermee werd tevens gerekend met een



opbrengst van af te stoten locaties op basis van een concreet beschreven herbestemming of herontwikkeling met woningbouw.

De doelstelling van het IAB is: "Het zo doelmatig mogelijk huisvesten van activiteiten op het gebied van welzijn, onderwijs en sport". Het IAB-beleid richt zich op de ruimtebehoefte van activiteiten; niet op de instandhouding van accommodaties. Het gaat hierbij om activiteiten waarvoor de gemeente, in het kader van het huidige beleid, in meer of mindere mate een verantwoordelijkheid heeft (zoals vastgelegd in het zogenaamde 'ABCbeleid', raadsbesluit 13 september 2005)

In 2017 heeft er een actualisatie plaatsgevonden van het IAB. Bij deze actualisatie van het IAB in 2017 naar het Accommodatie Beleid (AB) is het op geld zetten van af te stoten locaties met een beschreven programma losgelaten. De wijze van om te gaan met vrijkomende locaties is vervolgens in 2017 door het college beschreven en vastgesteld in de notitie Maatschappelijk Vastgoed en is in 2020 geactualiseerd (29 juni 2020).

Het beleid geeft op basis van verschillende criteria aan hoe er is gekomen tot keuzes rondom afstoten of herontwikkelen van gebouwen. Wat hierbij duidelijk wordt is dat het uitgezette beleid vaak wordt ingehaald door de tijd. Een belangrijke oorzaak hiervoor is o.a. de schommelingen in het economisch getij hierdoor worden plannen aangepast en geactualiseerd.

Over de wijze waarop vervolgens vastgoed wordt verkocht geeft het beleid geen specifieke duidelijkheid anders dan zoals beschreven in de nota Grondbeleid (2005) hier is het volgende advies afgegeven (p53): *Het beleidsvoorstel is om meerdere verkoopmethoden toe te passen, specifiek gericht op betreffende locatie. Per locatie moet een onderbouwd voorstel worden gedaan over de totstandkoming van de prijzen en de wijze van verkopen.*

Ook blijkt uit de notitie van juni 2020 dat op basis van een marktonderzoek de woonbehoefte in kaart is gebracht. Daarnaast wordt aangegeven dat de gemeente zelf geen ontwikkelaar is en dat e.e.a. wordt overgelaten aan marktpartijen binnen de door de overheid meegegeven kaders. Over hoe deze marktpartijen worden geselecteerd en het proces dat hierbij wordt gevolgd wordt geen informatie verstrekt.

Wat voor maatschappelijk vastgoed is in de periode 2015-2021 door de gemeente Tynaarlo verkocht?

Op de lijst met locaties opgesteld door Team Ruimte en Duurzame Ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed verkocht in de periode 2015-2021, staan vier locaties:



Rekenkamer Tynaarlo

- School Oudemolen (verkocht 2015)
- Dorpshuis Yde (verkocht 2015)
- School Paterswolde Noord (verkocht 2017)
- School de Groeve (verkocht 2019)

Al deze locaties zijn door de rekenkamer onderzocht.

Hoe is de verkoopprocedure verlopen van deze locaties?

Per locatie beschrijven we de situatie, de beschrijving van de verkoop in de beleidsplannen, de verkoopprocedure, de informatievoorziening aan de raad en indien relevant de nasleep. Ook geven we een opsomming van de bestudeerde documenten.

School en dorps huis Oudemolen

De situatie

Vanaf augustus 2013 is de OBS Meester Crone te Oudemolen (Hoofdweg 105 en 105a) wegens een afnemend aantal leerlingen opgehouden te bestaan. In april 2014 is het tijdelijk gebruik door de OBS Zeijen van een gymlokaal in de school te Oudemolen geëindigd. Aan de school zit het dorps huis vast. De gemeente wil deze locatie volledig afstoten. De beheerstichting, een vereniging van particulieren in samenspraak met de gemeente opgericht voor het beheer en de exploitatie richting de gebruikers van het dorps huis met gymzaal te Oudemolen, is per 1 juli 2014 opgeheven.

Beleidsplannen

In de Kadernota Integraal Accommodatiebeleid wordt de mogelijke verkoop beschreven:

Uitgaande van sluiting van OBS Mr. Crone aan het einde van schooljaar 2012-2013 (zie 3.4.4) wordt geadviseerd niet in het gebouw te investeren, ook niet wat betreft minimale renovatie. Uit een bouwtechnische schouw, uitgevoerd in de zomer 2011, is gebleken dat het gebouw bouwtechnisch nog in redelijk goede staat verkeert. De te verwachten sluiting van de school zal zeer waarschijnlijk ook consequenties hebben voor de aan de school verbonden gymzaal annex dorps huis in Oudemolen. Onderzocht kan worden of het mogelijk is het dorps huis over te dragen aan het dorp. Wanneer dit niet haalbaar zijn, dan kan de verkoop of herontwikkeling van het pand leiden tot opbrengsten die ingezet kunnen worden als extra dekking ten gunste van het IAB.

Verkoop

Aan de beheerstichting is gevraagd of zij willen onderzoeken of zij mogelijkheden zien om het dorps huis, met eventueel het schoolgebouw, in eigendom te nemen en het complex te



Rekenkamer Tynaarlo

exploiteren. Gebleken is dat de beheerstichting samen met de drie verenigingen van dorpsbelangen (Zeegse, Taarlo en Oudemolen) hier niet toe in staat is. Besprekingen met de beheerstichting om het complex *om niet* over te nemen zijn niet succesvol geweest.

Vervolgens is een initiatief van een vijftal particulieren (een groep dorpsbewoners) uit Oudemolen ontstaan om het complex over te nemen, die zich hebben verenigd in een projectgroep 'Oudemolen aan Zet'. Zij hebben gevraagd te onderzoeken of zij het totale gebouw in eigendom konden overnemen en exploiteren. Zij wilden dat de overdracht in eigendom 'om niet' plaats zou vinden en waren daarbij van plan om in de school woonunits te realiseren en de opbrengsten daarvan te gebruiken voor het in standhouden van het dorpshuis. De motivatie van de groep is ingegeven door de wens invloed te verkrijgen op de toekomstige bestemming van het perceel en een vergelijkbare invulling door een derde vormt voor de projectgroep geen probleem. De gemeente heeft hierop in reactie aangegeven dat gedachte gebruik tot de mogelijkheden behoort en dat zich meerdere partijen hebben aangediend met soortgelijke plannen. Het staat echter niet zonder meer vast dat de gemeente het schoolgebouw één op één kan gunnen nu er naast het dorpshuis ook andere opstallen betrokken zijn die mogelijk een woonfunctie verkrijgen. Wanneer hier woonunits worden gerealiseerd dan heeft dit een economische waarde.

Bij collegebesluit van 14 oktober 2013 heeft de gemeente daarom besloten het complex te koop aan te bieden door middel van openbare inschrijving met nadrukkelijke voorwaarde een instandhoudingsplicht voor het dorpshuis in haar huidige hoedanigheid van ten minste 10 jaar. De gemeente heeft daarbij de bereidheid uitgesproken de bestemming te willen wijzigen ten behoeve van onder meer de functie wonen. Lamberink bedrijf- en woningmakelaardij is gevraagd om voorafgaand aan de verkoopprocedure een onafhankelijke taxatie te maken van de opbrengst.

Uiteindelijk is het complex verkocht door middel van openbare inschrijving. Het complex is gegund aan de hoogste bieding die voldeed aan alle gestelde procedurele voorwaarden. De gerealiseerde opbrengst is lager dan de taxatie, maar valt binnen de gebruikelijke marges van de bandbreedte voor de opbrengstprognose. De door de gemeente opgelegde voorwaarden voor het voortgezet gebruik voor de periode van tien jaren heeft een waarde drukkend effect gehad op de verkoopopbrengst van het object. De opbrengst is daarmee marktconform. De gemeente heeft stedenbouwkundig bureau BugelHajema om een offerte gevraagd voor het gereed maken van het bestemmingsplan, inclusief de voor de voorbereiding daarvan benodigde onderzoeken. Die kosten komen eenmalig voor de



Rekenkamer Tynaarlo

rekening van de gemeente. Mochten er in de toekomst bouwplannen komen, die niet in het nieuwe bestemmingsplan passen, dan komen die kosten voor rekening van de koper.

Daarnaast is een strook grond (420m²) van de voormalige school verkocht aan de eigenaren van de belendende woning.

Informatievoorziening aan de raad

De raad is geïnformeerd over het opheffen van de OBS Meester Crone school (vergadering 24 september 2013). Besprekingen om met de beheerstichting om het complex “om niet” over te nemen zijn niet succesvol geweest. Het daaropvolgend initiatief van een vijftal particulieren uit Oudemolen om het complex over te nemen is eveneens niet succesvol geweest. Daaropvolgend heeft de gemeente bij collegebesluit van 14 oktober 2013 het complex te koop aangeboden door middel van openbare inschrijving. Tijdens de vergadering op 26 augustus 2014 is de bestemmingswijziging besproken en op 2 september 2014 is het collegevoorstel voor de gunning van het dorps huis en voormalige school besproken.

Onderzochte documenten

- Memo aan college over informeren raad (memo niet volledig ontvangen) (25 juni 2013)
- Dorps huis Oudemolen (27 augustus 2013)
- Collegevoorstel fusie mr. Croneschool en ZuidWester (vergadering 3 september 2013)
- rvs OBS Meester Crone school opheffen en fusie met ZuidWester (2 september 2013, vergadering 24 september 2013)
- Memo bij collegevoorstel openbare verkoop school (7 oktober 2013)
- Collegevoorstel openbare verkoop perceel met dorps huis en school Oudemolen (vergadering 14 oktober 2013)
- Memo bij collegevoorstel dorps huis Oudemolen (14 oktober 2013)
- vst Wijziging bestemming Hoofdweg 105 en 105a te Oudemolen (5 augustus 2014, vergadering 26 augustus 2014)
- Collegevoorstel gunning (vergadering 2 september 2014)
- Memo bij Collegevoorstel gunning (2 september 2014)

Dorps huis Yde

De situatie

Het dorps huis in Yde (Norgeweg 133) wordt niet langer gebruikt als dorps huis (het dorps huis is verplaatst naar de multifunctionele accommodatie in Yde). Het gebouw kent



geen verder gemeentelijk belang om aan te houden. Het beleid is er op gericht objecten zonder verder gemeentelijk belang af te storen.

De beleidsstukken

De verkoop van het dorps huis Yde staat niet in het Integraal Accommodatiebeleid.

Verkoopprocedure

Het gebouw is in eerder aanleg door middel van openbare inschrijving aangeboden. Deze verkoopwijze heeft niet een voldoende hoge bieding opgeleverd. Daaropvolgend is het perceel via de reguliere makelarij (NVM) aangeboden. Voorafgaand aan de openbare inschrijving (die niet succesvol is gebleken) is (23 oktober 2013) een taxatie verricht. In de memo bij het collegevoorstel verkoop dorps huis Yde (19 mei 2015) staat dat de verkoopprijs marktconform is. De benodigde planologische bestemmingswijziging is een ontbindende voorwaarde. De potentiële koper wil het pand gebruiken voor woondoeleinden. De gemeente Tynaarlo heeft stedenbouwkundig bureau BugelHajema om een offerte gevraagd voor het gereed maken van het bestemmingsplan, inclusief de voor de voorbereiding daarvan benodigde onderzoeken. Die kosten komen eenmalig voor de rekening van de gemeente Tynaarlo. Kosten voor toekomstige bouwplannen, die niet in het nieuwe bestemmingsplan passen, komen voor de rekening van de koper.

Informatievoorziening aan de raad

Tijdens de vergadering van 19 mei 2015 is de verkoop van het voormalig dorps huis te Yde besproken. De gemeenteraad heeft per raadsbesluit (vergadering 19 mei 2015) de bereidheid uitgesproken om de bestemming van het perceel te wijzigingen van “maatschappelijk” naar “woongebied”. Tijdens de vergadering van 12 juli 2016 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Onderzochte documenten

- Taxatierapport Schonenburg (23 oktober 2013)
- Collegebesluit verkoop voormalig dorps huis Yde (19 mei 2015)
- Memo ambtelijke toelichting collegevoorstel (19 mei 2015)
- Raadsbesluit wijziging bestemming Norgerweg 133 Yde (19 mei 2015)
- vst Wijziging bestemming perceel Norgerweg 133 Yde (19 mei 2015)
- Raadsvoorstel- en besluit vaststelling bestemmingsplan Norgerweg 133 te Yde (28 juni 2016, vergadering 12 juli 2016)

School Paterswolde Noord

De situatie



Rekenkamer Tynaarlo

De school OBS Paterswolde Noord is verhuisd naar de MFA Borchkwartier in Ter Borch. De functie van het voormalige schoolgebouw is komen te vervallen. De vrijgekomen locatie werd inzetbaar voor woningbouw. Oorspronkelijk was voor de locatie Paterswolde Noord een herontwikkeling beoogd van drie gebouwen met in totaal 24 appartementen. Vanwege veranderende marktomstandigheden en inzichten is dit gewijzigd naar grondgebonden woningen.

De beleidsstukken

De verkoop van de locatie OBS Paterswolde Noord staat niet in het Integraal Accommodatiebeleid.

Verkoopprocedure

De gemeente heeft gesprekken gevoerd met een tweetal partijen. Beide partijen hadden een belang i.v.m. aanwezige grondposities en zijn verzocht om een bieding uit te brengen op de locatie. Beide partijen hebben een uiteindelijke bieding gedaan en beide biedingen zijn getoetst door de gemeente. De gemeente heeft uiteindelijk gekozen voor de aanbieder met de hoogste bieding en het minste risico. Bijkomend argument betrof de ervaring van de hoogste inschrijver en de ervaringen vanuit de gemeente met deze inschrijver op een eerdere ontwikkellocatie.

Informatie aan de raad

De locatie kent een lange voorgeschiedenis. De raad is gedurende het (voor)traject door middel van diverse collegevoorstellen, jaarrekeningen en het accommodatiebeleid geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom de plannen, de eventuele herbestemming en de uiteindelijke gunning/verkoop. In een brief aan de raad d.d. 12 september 2017 is uitgebreid ingegaan op het verloop van de verkoopprocedure en de herontwikkeling van het gebied en de aanpassing van het geldende bestemmingsplan.

Nasleep

Rondom de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er vanuit verschillende gezichtspunten (partijen in de gemeenteraad, maar ook door inwoners) diverse vragen gesteld. Deze vragen richten zich met name op de aanpassing van het bestemmingsplan en in mindere mate op de feitelijke gunning, verkoopprocedure en verkoopprijs. De procedure rondom de wijziging van het bestemmingsplan heeft daarmee een lange nasleep veroorzaakt rondom de verkoop van deze locatie.

Onderzochte documenten



Rekenkamer Tynaarlo

- Memo bij collegevoorstel verkoop herontwikkeling PW Noord (14 april 2015)
- Collegevoorstel Paterswolde Noord (28 april 2015)
- Brief informeren raad Paterswolde Noord (24 november 2015)
- Beantwoording technische vragen PVDA woningbouw PW Noord (6 december 2016)
- Raadsvoorstel resultaten inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan (20 december 2016)
- B&W besluit vaststelling bestemmingsplan en BKP (30 mei 2017)
- Brief gemeenteraad aanvullende informatie woningbouw Paterswolde (3 augustus 2017)
- Beantwoording raadsragen herontwikkeling OBS Paterswolde Noord (12 september 2017)
- Raadsvoorstel en besluit vaststelling bestemmingsplan (26 september 2017)
- Aanvullende vragen over plannen school in Paterswolde Noord
- Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan
- Brief van Provincie Drenthe op gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
- Regel vastgesteld bestemmingsplan
- Toelichting vastgesteld bestemmingsplan
- Uitspraak_201709660_1_3
- Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan

School de Groeve

De situatie

De nevenvestiging van obs De Schuthoek in de Groeve (Hunzeweg 82) is per 1 augustus 2016 gesloten omdat het leerlingenaantal van deze vestiging niet meer boven de wettelijke ondergrens van 23 leerlingen kwam. Daarna is het gebouw tijdelijk (tot mei 2018) in beheer geweest van Carex. Het aanhouden van de locatie door de gemeente is niet nodig voor de invulling van gemeentelijke taken (de beschikbare ruimte is niet nodig voor het uitvoeren van beleidsmatige taken in De Groeve en de dorpshuisfunctie heeft elders een goed functionerend onderkomen).

De beleidsstukken

De verkoop van de locatie obs De Schuthoek staat niet in het Integraal Accommodatiebeleid. In het document 'Maatschappelijk vastgoed. Inzicht, gebouwen, beleid, begroting' wordt de locatie wel genoemd:

Er zijn meerdere redenen om deze nota te maken. a. Het accommodatiebeleid.



Rekenkamer Tynaarlo

In 2014 zijn de kaders van het accommodatiebeleid (AB-beleid) door de raad vastgesteld. De uitvoeringsplannen voor Eelde, Vries en Tynaarlo zijn vastgesteld in 2015 en die voor Zuidlaren in 2017. Het resultaat daarvan is mobiliteit van functies van oude naar (ver)nieuw(d)e gebouwen en leegkomende gebouwen: kortom een ander vastgoed.

Het is nu tijd om keuzes te maken voor de leegkomende gebouwen (incl. het schoolgebouw in De Groeve).

[...]

Schoolgebouw De Groeve

- verkopen/afstoten van het gebouw
- invullingsideeën vanuit het dorp, dorpsbelangen, zijn gevraagd

Verkoop

Afstemming van Dorpsbelangen De Groeve en andere partijen heeft niet geleid tot een concreet verzoek en aanbod. De inwoners van het dorp zijn in de gelegenheid gesteld hun belangstelling voor een marktconforme aankoop kenbaar te maken. Ook het verzoek van een andere gemeenten om de school tijdelijk te gebruiken heeft niet tot de verkoop geleid (deze andere gemeente heeft dit verzoek ingetrokken omdat een meer geschikte locatie was gevonden).

De gemeente Tynaarlo start een openbare inschrijvingsprocedure tegen een minimaal geadviseerd inschrijvingsbedrag. Makelaardij Zijl heeft een waardeadvies uitgebracht. Mede op verzoek van Dorpsbelangen is in de verkoopprocedure opgenomen dat het hoofdgebouw (dus exclusief de noodlokalen) 10 jaar in stand dient te worden gehouden. Daarnaast is in de procedure opgenomen dat er sprake moet zijn van een woningbouwinitiatief (minimaal 1, maximaal 3 woningen) door de koper. De Rekenkamer heeft documenten ontvangen over de daadwerkelijke verkoop De Groeve. Verder blijkt uit documentatie van het bestemmingsplan van deze locatie dat de locatie is verkocht ten behoeve van een particulier woningbouwinitiatief. Het gaat om de bewoning van het schoolgebouw samen met een bedrijf aan huis (een yoga/acupunctuurpraktijk).

Informatievoorziening aan de raad

De raad heeft het bestemmingsplan Kleinere kernen, Hunzeweg 82 De Groeve vastgesteld op 25 februari 2020.

Onderzochte documenten

- Raadsbesluit wijziging bestemmingsplan (27 april 2010)
- Brief stichting Baasis sluiting nevenvestiging (26 april 2016)
- Collegevoorstel verkoop voormalige basisschool de Groeve (26 februari 2019)



Rekenkamer Tynaarlo

- Getekende koopovereenkomst Hunzeweg 82(9 mei 2019)
- Raadsvoorstel vaststelling bestemming 'Kleinere kernen, Hunzeweg 82 De Groeve' (25 februari 2020)

Voldoet de verkoop van deze vier locaties aan de gestelde normen?

In het schema hieronder bespreken we per norm de bevindingen.

De verkoop van maatschappelijk vastgoed locaties is vastgelegd in beleidsdocumenten		
School en dorps huis Oudemolen	In de Kadernota Integraal Accommodatiebeleid wordt de mogelijke verkoop beschreven	
Dorps huis Yde	De verkoop van de locatie staat niet in het Integraal Accommodatiebeleid. De rekenkamercommissie heeft verder geen beleidsdocumenten ontvangen waarin de verkoop van deze locatie staat vermeld.	
School Paterswolde Noord	De verkoop van de locatie staat niet in het Integraal Accommodatiebeleid. De rekenkamercommissie heeft verder geen beleidsdocumenten ontvangen waarin de verkoop van deze locatie staat vermeld.	
School de Groeve	De verkoop van de locatie staat niet in het Integraal Accommodatiebeleid. In het document 'Maatschappelijk vastgoed. Inzicht, gebouwen, beleid, begroting' wordt de locatie wel genoemd.	
De verkoopprocedure is op basis van openbare verkoop		
School en dorps huis Oudemolen	Bij collegebesluit 2013 heeft de gemeente besloten het complex te koop aan te bieden door middel van openbare inschrijving. Het complex is verkocht door middel van openbare inschrijving.	
Dorps huis Yde	Het gebouw is in eerder aanleg door middel van openbare inschrijving aangeboden. Deze verkoopwijze heeft niet een voldoende hoge bieding opgeleverd. Daaropvolgend is het perceel via de reguliere makelarij (NVM) aangeboden.	
School Paterswolde Noord	Er heeft geen openbare inschrijving plaats gevonden. Er zijn twee belanghebbenden benaderd. Beide partijen hadden een belang i.v.m. aanwezige grondposities en zijn verzocht om een bieding uit te brengen op de locatie.	
School de Groeve	De Rekenkamer heeft documenten ontvangen over de plannen voor een openbare inschrijvingsprocedure tegen een minimaal geadviseerd inschrijvingsbedrag en de koopovereenkomst.	
De verkoopprijs is marktconform		



Rekenkamer Tynaarlo

School en dorps huis Oudemolen	Lamberink bedrijf- en woningmakelaardij is gevraagd om voorafgaand aan de verkoopprocedure een onafhankelijke taxatie te maken van de opbrengst. Het complex is gegund aan de hoogste bieding die voldeed aan alle gestelde procedurele voorwaarden. De gerealiseerde opbrengst is lager dan de taxatie, maar valt binnen de gebruikelijke marges van de bandbreedte voor de opbrengstprognose. De door de gemeente opgelegde voorwaarden voor het voorgezet gebruik voor de periode van tien jaren heeft een waarde drukkend effect gehad op de verkoopopbrengst van het object. De opbrengst is daarmee marktconform.	
Dorps huis Yde	In de memo bij het collegevoorstel verkoop dorps huis Yde (19 mei 2015) staat dat de verkoopprijs marktconform is. De rekenkamer heeft informatie ontvangen in de vorm van een onafhankelijke taxatie die onderbouwt dat de verkoop marktconform is.	
School Paterswolde Noord	Het perceel is verkocht aan de bieder met het hoogste bod. In het collegevoorstel van 14 april 2015 wordt gesproken over een marktconforme opbrengst. Het is op basis van de aanwezige stukken niet vast te stellen op basis waarvan deze conclusie is getrokken.	
School de Groeve	Makelaardij Zijl heeft een onafhankelijk waardeadvies uitgebracht.	
De raad is geïnformeerd over de verkoop van gebouwen		
School Oudemolen, Dorps huis Yde, School Paterswolde Noord, School de Groeve	De verkopen van vrijkomende locaties worden in het jaar van verkoop tekstueel toegelicht in de voorjaarsbrief, najaarsbrief of Jaarrekening. Verder wordt de raad geïnformeerd over daadwerkelijke verkoop, de achtergrond en de opbrengsten via diverse collegestukken. Ook als er sprake is van een bestemmingsplanwijziging wordt dit aan de raad voorgelegd via de geijkte procedures. In de Jaarrekening worden de opbrengsten verantwoord binnen hoofdstuk 0 van de begroting.	



3. Conclusies

In dit onderzoek is geanalyseerd in hoeverre de verkoop van maatschappelijk vastgoed door de gemeente Tynaarlo voldoet aan de normen:

- I. De verkoop van maatschappelijk vastgoed locaties is vastgelegd in beleidsdocumenten;
- II. De verkoopprocedure is op basis van openbare verkoop;
- III. De verkoopprijs is marktconform;
- IV. De raad is geïnformeerd over de verkoop van gebouwen.

Wat betreft de eerste norm, concludeert de Rekenkamer op basis van de ontvangen documenten dat de concrete plannen voor de verkoop van de maatschappelijk vastgoed locaties niet altijd zijn terug te vinden in de beleidsplannen (conclusie 1) en dat de gemeente Tynaarlo geen beleid heeft voor de verkoopprocedure van maatschappelijk vastgoed (conclusie 2). Wat betreft de tweede norm, is de conclusie dat de verkoop van maatschappelijk vastgoed voornamelijk gaat via openbare verkoopprocedures (conclusie 3). Wat betreft de derde norm, concludeert de Rekenkamer dat het op basis van de ontvangen documenten niet te achterhalen of het maatschappelijk vastgoed daadwerkelijk is verkocht voor een marktconforme prijs (conclusie 4). Wat betreft de vierde norm is de conclusie dat het niet is vast te stellen of de informatievoorziening aan de raad voldoende is geweest (conclusie 5). De conclusies worden hieronder verder toegelicht:

Conclusie 1 (beleid):

Concrete plannen voor de verkoop de onderzochte locaties zijn niet altijd terug te vinden in de beleidsplannen

Voor de verkoop van het maatschappelijk vastgoed hanteert de gemeente het Integraal Accommodatie beleid. Dit beleid is opgesteld in 2012 en heeft een herijking gehad in 2017 en 2020. In de Kadernota Integraal Accommodatiebeleid staat alleen van de locatie school en dorps huis Oudemolen de mogelijke verkoop beschreven. Met betrekking tot de school in de Groeve is alleen iets terug te vinden in het document 'Maatschappelijk vastgoed. Inzicht, gebouwen, beleid, begroting'. Met betrekking tot de andere twee locaties heeft de Rekenkamer geen beleidsdocumenten ontvangen waaruit de plannen tot verkoop blijken.

Conclusie 2 (beleid):

De gemeente Tynaarlo heeft geen specifiek beleid voor de verkoopprocedure van maatschappelijk vastgoed



Bij drie van de vier locaties is de gemeente in eerste instantie in gesprek gegaan met lokale partijen om te kijken of er belangen binnen de lokale gemeenschap aanwezig waren om het vastgoed in eigen beheer te exploiteren. Toen bleek dat om verschillende redenen geen levensvatbare plannen opleverde is de gemeente overgegaan tot een openbare verkoopprocedure. Er is geen ander beleid met betrekking tot de wijze van verkoopprocedure dan het brede palet aan verkoopmethoden zoals beschreven in de Nota Grondbeleid(2005).

Conclusie 3 (openbare verkoopprocedure):

De verkoop van maatschappelijk vastgoed gaat voornamelijk via openbare verkoopprocedures

Bij drie locaties is er sprake van een openbare verkoop. Dit houdt in dat de verkoop voor meerdere partijen toegankelijk is geweest. Dit is in lijn met het later uitgesproken Didam arrest (26 november 2021) waarbij gemeenten verplicht zijn gebruik te maken van een openbaar kanaal voor de verkoop van hun bezit. Bij een van de locaties is geen sprake van openbare verkoop.

Conclusie 4 (marktconforme prijs):

Op basis van de ontvangen documenten stellen we vast dat de verkoopprijs van het maatschappelijk vastgoed marktconform is en dat de daarbij gehanteerde procedures zorgvuldig zijn.

In de documenten die de Rekenkamer heeft ontvangen, is terug te vinden dat er bij drie van de vier locaties een onafhankelijke taxatie van de opbrengst is gevraagd. Bij alle vier locaties wordt in de documenten genoemd dat er sprake is van een marktconforme prijs.

Conclusie 5 (informereren):

Het is niet vast te stellen of de informatievoorziening aan de raad voldoende is geweest

De gemeenteraad is van de individuele verkopen op de hoogte gebracht door middel van diverse raadsvoorstellen. Op basis van de ontvangen documenten is het voor de Rekenkamer echter niet te achterhalen of de gemeenteraad goed heeft kunnen controleren of de verkoopprijs marktconform was.