



## raadsmededeling

**zaak/onderwerp** Z-14-01474 / Stand van zaken verkoop gemeentehuis en Carp-gebouw  
**portefeuillehouder** M.A. den Boer  
**team** Beheer en Onderhoud  
**opgesteld door** P. van Minnen / B. van der Kamp  
**datum/voorstel nr** 31 maart 2015 /

Geachte raad,

Door middel van deze mededeling informeren wij u over de stand van zaken ten aanzien van de verkoop van het gemeentehuis en het Carp-gebouw. Om één en ander in perspectief te plaatsen, schetsen wij daarbij in het kort het verloop van het traject tot op heden.

### *Start van het traject*

In 2013 is het traject gestart om te komen tot verkoop van het gemeentehuis en het Carp-gebouw. Aanleiding voor de start van dit traject was daarbij onder andere dat het Carp-gebouw leeg stond, in het gemeentehuis ruimte onbenut was vanwege een krimpende organisatie, de exploitatielasten en het onderhoudskosten van de gebouwen relatief hoog waren, de financiële positie van de gemeente kwetsbaar was en de verkoopopbrengst kon worden ingezet voor een verlaging van de schuldenpositie van de gemeente. Tegelijk liep ook de discussie over de bestuurlijke oriëntatie. Hiermee is de context van het besluit om tot verkoop over te gaan geschetst. In die context is een besparingspotentieel op de huisvestingslasten geraamd van € 240.000, welke bedrag vanaf 2016 in de programmabegroting is verwerkt.

Voorafgaande aan het verkooptraject zijn het gemeentehuis en het Carp-gebouw getaxeerd. Deze taxatie (juni 2013) is gebaseerd op de waarde van de opstallen in de huidige bestemming. Deze taxatie is leidend uitgangspunt geweest bij de onderhandelingen over de verkoop. De vraagprijs is gebaseerd op deze taxatie. Daarmee streeft de gemeente naar een zo hoog mogelijk (realistische) verkoopopbrengst. Daarnaast geldt dat de gemeente zich moet houden aan de staatssteunregelgeving. Dat betekent dat de verkooptransactie niet mag leiden tot een niet-marktconform voordeel voor de koper.

### *De eerste partij*

In eerste instantie zijn gesprekken gevoerd met een consortium. Daarbij is in de gesprekken met dit consortium een koopprijs aangehouden van de in juni 2013 getaxeerde marktwaarde van het gemeentehuis en het Carp-gebouw. Deze gesprekken hebben niet tot resultaat geleid. Op de opgestelde intentieovereenkomst is geen formele reactie meer van het consortium ontvangen. De onderhandelingsgesprekken zijn niet verder voortgezet. Wij hebben, vanwege het uitblijven van enige reactie, uiteindelijk het consortium laten weten de exclusiviteit als enige onderhandelingspartij te beëindigen en de onderhandelingen te stoppen. Daarmee werd de weg vrijgemaakt om met andere geïnteresseerde partijen te onderhandelen.

### *De tweede partij*

In de afgelopen maanden hebben onderhandelingen plaatsgevonden met een andere kandidaat koper. Bij die onderhandelingen is in eerste instantie een vraagprijs aangehouden van de in juni 2013 getaxeerde marktwaarde van het gemeentehuis en het Carp-gebouw.



Naarmate de onderhandelingen met deze partij concreter werd, kwam ook de behoefte aan een nieuwe taxatie. De door deze partijen gewenste ontwikkeling zou leiden tot wijziging van de bestemming van kantoorfunctie naar een woon-/zorgfunctie. Conform de relevante staatssteunregelgeving dient een dergelijke bestemmingswijziging eveneens gewaardeerd te worden. Deze taxatie heeft geleid tot een hogere getaxeerde waarde voor de opstallen.

Deze actuele taxatiewaarde is van belang voor het verdere verkooptraject. Conform de staatssteunregelgeving is de getaxeerde marktwaarde immers in beginsel de minimale verkoopprijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt. Daarbij geldt overigens dat een beperkte afwijking naar beneden van circa 5% á 10% van de taxatiewaarde niet automatisch staatssteun hoeft op te leveren en er ook bepaalde vrijstellingen van toepassing kunnen zijn.

De betrokken partij heeft ons college 19 februari 2015 een finaal eindbod gedaan. Dit eindbod wijkt meer dan 5% á 10% af van de taxatiewaarde, vermeerderd met de bedragen die op grond van relevante vrijstellingen eventueel rechtmatig zouden kunnen zijn. Daarmee is sprake van een bod dat niet geaccepteerd kan worden in het licht van de staatssteunregelgeving en dat derhalve afgewezen diende te worden. Daarnaast ligt het eindbod substantieel onder de vraagprijs. Wij vinden daarom het gedane eindbod onacceptabel.

Op 24 maart 2015 hebben wij, op grond van deze overwegingen, besloten het finaal eindbod af te wijzen. Daarmee zijn de lopende onderhandelingen beëindigd.

#### *Vervolgtraject*

Nu onderhandelingen tot nu toe geen resultaat hebben opgeleverd kijken wij naar het vervolgtraject. Wij nemen hiertoe de volgende actie.

Per 2016 is een structurele bezuinigingstaakstelling op de huisvestingslasten in de begroting opgenomen van €240.000. Wij achten de kans klein dat deze taakstelling in 2016 gerealiseerd wordt. Daarom zullen wij in de Perspectiefnota 2015-2019 uw raad voorstellen deze taakstelling voor in ieder geval het jaar 2016 te schrappen.

Wij willen voor 1 juni a.s. een afgewogen besluit nemen of de taakstelling vanaf 2017 volledig en structureel geschrapt moet worden. Hiervoor moet bepaald worden of verkoop van het gemeentehuis realistisch en haalbaar is. Wij plaatsen deze heroverweging in de huidige context. Deze context wijkt op een aantal aspecten af van de oorspronkelijke context en dat maakt dat wij ons opnieuw en indringend willen heroriënteren op de ingezette lijn van verkoop van het gemeentehuis. Die veranderde context bestaat onder meer uit de besluitvorming door uw raad over de bestuurlijke zelfstandigheid, de huidige en verwachte omvang van de ambtelijke organisatie (effecten van de drie decentralisaties en ambtelijke samenwerking), hedendaagse eisen aan de werkomgeving vanuit goed werkgeverschap en in relatie tot de organisatieontwikkeling. Medebepalend voor de huidige context is het gegeven dat op dit moment geen direct bruikbaar alternatief voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie binnen de gemeentegrenzen voor handen is. In dit verband verwijzen wij naar de coalitieagenda, waarin is aangegeven dat *'bij verkoop van het gemeentehuis de gemeentelijke organisatie verhuist naar een in alle opzichten passend pand waarbij in eerste instantie wordt gekeken naar hergebruik van beschikbare locaties en soberheid, energiezuinigheid en het nieuwe werken uitgangspunten zijn'*.

In de besluitvorming betrekken wij tevens welke investeringen er in het huidige gemeentehuis noodzakelijk en/of gewenst zijn, tot welk rendement deze investeringen (kunnen) leiden en welke overige besparingsmogelijkheden er zijn in de situatie dat het gemeentehuis zijn functie blijft behouden.



Wij zullen u zo spoedig mogelijk over het vervolgtraject informeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest  
de secretaris

J.W. van Tuijl

de burgemeester

drs. J.B. Waaijer

