



## B&W Voorstel

**Datum collegevergadering**  
12 januari 2016

**Onderwerp**  
Verkoop Oude Brandweergarage aan bieder 10.

**Agendapunt nummer**  
3  
**Portefeuillehouder**  
V. van der Horst  
**Registratienummer**  
VB/16/06220  
**Zaaknummer**  
Z/15/46912  
**Registratiedatum**  
6 januari 2016  
**Uiterste datum behandeling in raad**  
1 maart 2016  
**Pers**

Paraaf + datum:			
<b>Afdeling + team</b> Wijken en Kernen / Gebiedsgericht werken	<hr/>	<b>Openbaar</b>	Ja behoudens de bijlage. De bijlage onder <u>geheimhouding.</u>
<b>Opsteller</b> Nick Van Eijkelenburg	<hr/>	<b>Ondernemingsraad</b>	nee
<b>Afdelingsmanager</b> Gerrit-Jan Leunenberg	<hr/>	<b>Bijlagen</b>	1. Overzicht ingekomen biedingen (geheimhouding) 2. Bieding 10

**Besluit college**

## CONFORM ADVIES

### Advies te nemen besluit

1. Een voorgenomen besluit nemen tot instemming met de verkoop van het gebouw Oude Brandweergarage aan de Gaslaan 4 te Maarssen aan bieder 10.
2. Dit voorgenomen besluit voorleggen aan de raad en de raad in de gelegenheid stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
3. Op basis van artikel 55 Gemeentewet en artikel 10 tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding opleggen omtrent de inhoud van de bij dit advies behorende bijlagen. De geheimhouding duurt voort tot het moment dat het college danwel de raad indien noodzakelijk dit opheft of op het moment dat er een koopovereenkomst is gesloten.

## TOELICHTING

### Inleiding

Uw college heeft besloten tot het in de verkoop zetten van de Oude Brandweergarage aan de Gaslaan in Maarssen. Van 10 september t/m 15 oktober jl. is dit gebouw actief in de verkoop gezet bij ERA Ritter makelaardij middels een biedingprocedure. Het gebouw is door ERA Ritter makelaardij getaxeerd op een marktwaarde van € 500.000,00. Het gebouw is tegen dit bedrag als richtprijs in de markt in de verkoop gezet middels een inschrijvingsperiode van ruim één maand. Eventuele gegadigden hebben een document met randvoorwaarden voor deze locatie meegekregen en konden binnen de gestelde termijn een bieding doen, waarbij de taxatiewaarde als richtprijs geldt. Inmiddels is de biedingprocedure afgerond en worden de resultaten bij dit voorstel aan uw College voorgelegd en wordt uw College geadviseerd de koop te gunnen aan de tweede hoogste bidder (bidder 10). Zoals inmiddels bekend heeft de hoogste bidder (bidder 2) haar bod ingetrokken vanwege het niet rond kunnen krijgen van de benodigde financiering.

### Argumenten

De voormalige brandweergarage aan de Gaslaan 4 in Maarssen staat op de shortlist van gemeentelijke panden die versneld afgestoten kunnen worden. Het gebouw is laatstelijk in gebruik geweest bij RTV Stichtse Vecht en Stichting De theaterwerkplaats De Rest. Met beide gebruikers is de huurovereenkomst beëindigd in het kader van het voornemen tot verkoop.

Gedurende de inschrijvingsperiode hebben 17 bezichtigingen aan het gebouw plaatsgevonden. Hierop volgend zijn er bij ERA Ritter makelaardij 13 biedingen binnengekomen die zowel financieel als inhoudelijk uiteenlopen. In de aan dit voorstel gehechte bijlage ontvangt U een overzichtstabel met alle ingekomen biedingen. Er is een bieding geselecteerd die qua prijsvorming, plan en voorwaarden het beste voldoet aan onze uitgangspunten. De uitgangspunten zijn (conform actieplan aanjaagteam): winstmaximalisatie, behoud culturele waarden, maatschappelijk draagvlak en sociale woningbouwopgave.

Bieding 10 is geënt op nieuwbouw, maar behoud de slangentoren in het plan. Deze heeft voor een aantal inwoners waaronder de Historische Kring Maarssen culturele waarde. Het plan gaat uit van het realiseren van 14 huurappartementen in een laag segment van de vrije markthuur. Juist naar dit segment woningen is volgens de woonvisie behoefte. Een toevoeging van een dergelijk aantal huurwoningen is daarom gewenst. Bieding 10 is tevens de hoogste bieding (€ 595.000) na het afvallen van de eerder genoemde bieding 2. Dit bod voldoet ruim aan de getaxeerde marktwaarde. Geen enkel plan van alle ingekomen biedingen ent zich op het realiseren van sociale woningbouw. Op dit uitgangspunt is daarom geen vergelijk te maken. Dit plan heeft daarentegen wel 6 (van de 14) woningen die qua huurprijs dicht bij de sociale grens zitten. Deze punten samen genomen zien wij bieding 10 als de beste bieding.

### Kanttelingen

Eventuele sloop van de Oude Brandweergarage kan gevoelig liggen. In het Dorpsontwikkelingsplan Maarssen-Dorp, dat onlangs is vastgesteld, komt de wens voor behoud van de Oude Brandweergarage naar voren. In het plan van bieding 10 wordt gesteld dat de slangentoren van het originele gebouw behouden blijft en wordt teruggebracht in het nieuwe ontwerp. Het ontbreken van een monumentale status voor dit pand maakt het tevens lastig toekomstige sloop tegen te gaan.

### **Uitvoering**

De verkoop van het pand aan de Gaslaan 4 is een bevoegdheid van uw College. In de raadsvergadering van 29 / 30 september heeft de verantwoordelijk portefeuillehouder tijdens de behandeling van een motie aangaande dit onderwerp de toezegging gedaan dat de raad over een eventuele verkoop wordt geconsulteerd. In de raadsvergadering van 1 maart 2016 zal de verantwoordelijk portefeuillehouder de raad informeren over uw voorgenomen besluit. Daarnaast zal de raad worden gevraagd hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Uitgaande van een positief besluit met instemming van de raad zal een collegevoorstel worden voorgelegd voor een definitief besluit tot verkoop. Indien u op dit voorstel een positief besluit neemt zal de koop worden geformaliseerd middels een koopovereenkomst.

### **Communicatieparagraaf**

Inwoners en pers actief informeren dat het college van B&W positief staat tegenover bieding 10, wat deze bieding inhoudt en dat zij dit voorlegt aan de gemeenteraad om te peilen of daar draagvlak voor is. Op deze wijze is de gemeente zo transparant mogelijk over de ontwikkeling van de brandweerkazerne. Uiteraard zullen daarbij privacygevoelige en bedrijfsgevoelige gegevens achterwege worden gelaten.

### **Raadsinformatiebrief**

De raad zal worden verzocht hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

### **Financiële paragraaf**

Voor de Oude Brandweergarage is geen boekwaarde meer aanwezig. Van de bruto opbrengst wordt een deel, namelijk € 45.000,-, aan de Bestemmingsreserve Vastgoed toegevoegd op basis van het raadsbesluit waarbij de Bestemmingsreserve Vastgoed werd gevormd.

### **Juridische paragraaf**

Op basis van artikel 55 Gemeentewet kan het college in een belang zoals genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) geheimhouding opleggen omtrent de inhoud van stukken. De bij dit advies behorende bijlage, valt onder het gestelde in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wob en daarom wordt geadviseerd deze niet openbaar te maken. Openbaarmaking zou tot gevolg kunnen hebben dat potentiële kopers hun onderhandelingspositie ten opzichte van de gemeente daarop zullen afstemmen, hetgeen nadelig kan zijn voor de gemeente.