



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 22 september 2026
Kenmerk	: Z212417/ D011921
Portefeuillehouder	: R. van Velsen
Onderwerp	: Verkoopstrategie Nieuwstad 49, Vorden

Kernboodschap

De gemeente heeft op 1 april 2025 het voormalig schoolgebouw met het adres Nieuwstad 49, 7251 AG in Vorden in eigendom verkregen nadat het Kompaan college verhuisd is. Eerder (1 oktober 2024, BenW-09146) heeft uw college besloten om voor dit perceel en pand de functie van maatschappelijk om te zetten in wonen. Voorgesteld wordt nu om het perceel met pand te verkopen zodat de koper woningen kan realiseren. Met dit voorstel wordt de verkoopstrategie vastgesteld en wordt de verkoopprocedure in gang gezet.

Voorstel

1. In te stemmen met de verkoopstrategie voor het voormalig schoolgebouw Nieuwstad 49 in Vorden, waarbij de verkoop plaatsvindt via een openbare inschrijvingsprocedure met voorselectie.
2. De gemeenteraad met bijgevoegde actieve informatievoorziening te informeren over de start verkoop van Nieuwstad 49 in Vorden.

Inleiding

De gemeente heeft voor het Kompaan College aan de Almenseweg in Vorden nieuwbouw gerealiseerd. Per 1 januari 2025 is de school verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Almenseweg. Hierdoor zijn de voormalige schoollocaties buiten gebruik gesteld. Voor de locatie Nieuwstad 49 betekent dit dat het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Vorden, Sectie K en perceelnummer 4033 en de daarop staande gebouwen in eigendom terug zijn gevallen aan de gemeente. De oppervlakte van het perceel is 4.840 m². Deze overdracht naar de gemeente is inmiddels afgerond en per 1 april 2025 is de gemeente juridisch eigenaar van het gebouw.

Op 1 oktober 2024 (BenW-09146) heeft het college besloten een haalbaarheidsonderzoek te starten om dit pand om te zetten van de bestaande functie maatschappelijk naar wonen. Hiervoor is buro SRO ingeschakeld. Zij hebben een stedenbouwkundig kader opgesteld waaruit blijkt dat het realiseren van wonen in het bestaande waardevolle deel van het pand mogelijk is. Verder zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat er op dit moment geen onoverkomelijke bezwaren zijn om de functie te wijzigen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het realiseren van wonen haalbaar lijkt. Belangrijk uitgangspunt daarbij is om het kenmerkende deel van het schoolgebouw te behouden. Dat is ook een verzoek uit de buurt.

Voorgesteld wordt om het pand via openbare inschrijving te verkopen aan een ontwikkelaar voor de functie wonen. Wij geven de kaders mee waaraan de ontwikkeling dient te voldoen, bijvoorbeeld de kaders voor het te realiseren woonprogramma. Het is de bedoeling dat inschrijvers zowel een plan indienen als een koopprijs bieden. Voor deze verkoop is een biedboek opgesteld met de procedurele voorwaarden en ook een matrix van beoordelingscriteria. Door met vooraf bekende criteria te werken kan het proces zo objectief en transparant mogelijk plaatsvinden en weet de inschrijver waarop het plan wordt beoordeeld. Uiteindelijk wordt een voorstel voor gunning ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd.

Afstemming

Dit advies is tot stand gekomen in samenwerking met clusters Strategie, Juridische zaken, Financiën, Communicatie en Wonen. Het voorstel is afgestemd met portefeuillehouder van Velsen.

Beoogd effect

Verkoop van het perceel met het pand Nieuwstad 49 in Vorden om daarop een mooi woningbouwplan te realiseren met behoud van het bestaande gebouw waar mensen prettig kunnen wonen en leven. Door te kiezen voor een inschrijvingsprocedure met voorselectie halen we maximaal goede ideeën uit de ontwikkelaars en realiseren we een concurrerende prijs.

Argumenten

1.1. *Een voorselectie voorkomt onnodige uitwerkingskosten voor marktpartijen.*

Door te kiezen voor een voorselectie wordt voorkomen dat een groot aantal marktpartijen onnodig kosten moet maken voor het uitwerken van een volledig plan. In de eerste fase worden ontwikkelaars geselecteerd die voldoen aan vooraf gestelde geschiktheidseisen en een kansrijk initiatief presenteren. Alleen deze partijen worden uitgenodigd om een uitgewerkt plan in te dienen. Hiermee worden de lasten voor zowel marktpartijen als de gemeente beperkt en wordt het verkoopproces efficiënter ingericht.

1.2. *Door het proces zo snel mogelijk te starten worden de kosten beperkt.*

Op dit moment is de gemeente de eigenaar van het pand. Het pand wordt tijdelijk antikraak bewoond. Zolang de gemeente de eigenaar blijft, lopen de beheer- en nutskosten door. Door

de verkoopprocedure op korte termijn te starten worden de financiële lasten en risico's voor de gemeente beperkt. De gemaakte kosten worden uiteindelijk gedekt uit de verkoopopbrengst.

1.3. Niet wachten met verkoop tot het omgevingsplan is gewijzigd.

De stukken voor de wijziging van het omgevingsplan voor woningbouw zijn door de gemeente voorbereid. Echter de daadwerkelijke wijziging van het omgevingsplan dient door de nieuwe eigenaar gedaan te worden. Dit voorkomt ook dat er later een aanvullende ruimtelijke procedure moet worden doorlopen omdat de wijziging niet geheel aansluit bij het uitgewerkte plan.

1.4. Minder kosten voor beheer en eigendom van het gebouw

Door de verkoop nu te starten en de wijziging van het omgevingsplan samen te laten lopen met het uitwerken van de plannen door ontwikkelaar, bespaart de gemeente kosten voor beheer van het gebouw en voor het wijzigen van het omgevingsplan.

1.5. Verkoop via openbare inschrijving past bij het gelijkheidsbeginsel (Didam-arrest)

De gemeente Bronckhorst verkoopt het pand aan een derde. De gemeente is bij die verkoop gehouden om eenieder die interesse heeft en aan de eisen voldoet, de kans te geven het pand te kopen. Hieraan wordt voldaan door een openbare inschrijvingsprocedure te doorlopen waarbij ingeschreven kan worden met een plan en een prijs. Uit die inschrijvingen wordt uiteindelijk één partij gekozen die het pand kan kopen waarbij afspraken worden gemaakt over de realisatie van het ingediende plan.

1.6. Uiteindelijk dient voor de verkoop een collegebesluit te worden genomen.

Voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed dient een collegebesluit te worden genomen. Dit besluit kan worden genomen bij de gunning. Het uiteindelijke sluiten van de verkoopovereenkomst kan vervolgens plaatsvinden op basis van dit gunningsbesluit. Hierdoor hoeft in de overeenkomst geen afzonderlijk bestuurlijk voorbehoud meer te worden opgenomen, wat de procedure efficiënter maakt en onzekerheid voorkomt.

2.1 Informatiepositie gemeenteraad versterkt

Het is wenselijk de raad over deze ontwikkeling te informeren, zodat raadsleden kennis kunnen nemen van de voortgang en de informatiepositie van de raad wordt versterkt.

Kantttekeningen

1.1 De opbrengst kan tegenvallen

Door een verkoop via inschrijving te doen, hangt de hoogte van de opbrengst van inschrijvingen af. Daar valt dan niet over te onderhandelen. Verwacht mag worden dat door iedereen in te laten schrijven de uiteindelijke prijs ook de marktprijs is. Bovendien heeft de gemeente de mogelijkheid van gunning af te zien als het beste plan of de beste prijs onvoldoende is.

1.2. *De gemeente zou het pand zelf in eigendom kunnen houden en zelf kunnen ontwikkelen*

We willen graag de markt uitdagen op deze locatie een mooi plan te ontwikkelen

Kosten, baten en dekking

Op dit moment worden kosten gemaakt voor dit project. Tot en met 31 augustus 2026 gaat het om een bedrag van €111.066, ontstaan door kosten die worden gemaakt voor (enkele) reparaties aan installaties, beheerkosten en nutsvoorzieningen. Daarnaast is bij de overdracht van het gebouw door het schoolbestuur een bedrag van €35.000 betaald voor achterstallig onderhoud. Hierdoor staat momenteel een negatief saldo van € 76.066 op dit project geboekt. Na afronding van de verkoop wordt het saldo van lasten en opbrengsten ten laste gebracht van de verkoopopbrengst. Bij het collegevoorstel voor de gunning wordt een afrekeningsstaat toegevoegd om dat in beeld te brengen.

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Uitvoering

Een ambtelijke commissie gaat de inschrijvingen beoordelen en de voorselectie doen. Na afronding van de openbare inschrijvingsprocedure en de selectie door de ambtelijke commissie zal de definitieve gunning ter besluitvorming voorgelegd worden aan het college. Na vaststelling van de verkoopstrategie door het college informeren wij de direct omwonenden conform de eerder gemaakte afspraken. Op het moment dat de verkoopprocedure wordt gepubliceerd, brengen wij een persbericht uit.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

Actieve informatievoorziening gemeenteraad