

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

Opdrachtgever	:	Bauke Schat
Projectleider	:	Herma Dijkgraaf
Zaaknummer	:	Z322127-2021
Programma	:	Ynwenner en Bestjoer (programma 1)
Versie	:	1.2
Versiedatum	:	20 oktober 2021
Status	:	Definitief

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

WIJZIGINGSHISTORIE

Versie	Auteur	Opmerkingen
0.1	Herma Dijkgraaf	Conceptversie voor opmerkingen PT en andere meelezers
0.2	Herma Dijkgraaf	Verwerking opmerkingen PT en andere meelezers
0.3	Herma Dijkgraaf	Verwerking opmerkingen griffier, concerncontroller en ambtelijk opdrachtgever
0.4	Herma Dijkgraaf	Verwerking opmerkingen projectteam en overige meelezers
1.0	Herma Dijkgraaf	Verwerking opmerkingen portefeuillehouders/stuurgroep
1.0	Herma Dijkgraaf	Verwerking opmerkingen n.a.v. collegebespreking 31 augustus 2021
1.1	Herma Dijkgraaf	Verwerking input klankbordgroep van 7 september 2021
1.2	Herma Dijkgraaf	Tijdpad opnemen n.a.v. It Beslút van 30 september 2021 agendapunt 4.b en aanpassing in kostenoverzicht externe inhuur

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

SAMENVATTING

Een ambtelijke fusie per 1 januari 2017 tussen de gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. en een bestuurlijke fusie van die gemeenten zonder de gemeente Dantumadiel deed per 1 januari 2019 de gemeente Noardeast-Fryslân ontstaan. In 2019 is besloten tot centralisatie van bestuur en ambtelijk apparaat in Dokkum waardoor de gemeentehuizen van Ferwert en Kollum verkocht kunnen worden. Daarbij is de randvoorwaarde geformuleerd dat dekking van de toekomstige centrale huisvesting moet plaatsvinden binnen de huidige, beschikbare budgetten van de gemeentelijke begroting. De verkoop van onder andere het gemeentehuis Kollum kan daar een bijdrage aan leveren. Het College van B&W heeft daarom in 2020 besloten het gemeentehuis van Kollum te verkopen.

Na de twee vonnissen van de rechtbank Noord-Nederland van 27 januari 2021 heeft het College van B&W besloten om voor het terrein van het gemeentehuis Kollum inclusief opstallen opnieuw een verkoopprocedure te starten. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het bepaalde uit de vonnissen, de raadsnotie van 4 februari 2021 alsmede de adviezen van de klankbordgroep van de raad die op verzoek van het college is ingesteld. Deze klankbordgroep bewaakt namens de raad de proceskwaliteit en adviseert de projectleider en de verantwoordelijke portefeuillehouders over het behandelrijp zijn van raadsvoorstellen.

Voor het ontwikkelen van een verkoopstrategie en het uitvoeren van de verkoopprocedure is per 1 mei 2021 een externe projectleider aangesteld. Zij voert de verkoopprocedure uit met behulp van een multidisciplinair samengesteld project- en kernteam. Het project wordt in vijf fasen uitgevoerd die alle tussen- en eindproducten en mijlpalen bevatten.

Dit project hangt samen met vier andere projecten. Een overkoepelend projectleider brengt in beeld waar deze projecten elkaar raken, hoe de tijdlijnen zich tot elkaar verhouden en waar tijdverschuivingen binnen die projecten van invloed zijn op de andere projecten; in dit geval op Verkoop terrein van gemeentehuis Kollum inclusief opstallen. Gelet op het feit dat er vier andere projecten zijn die in elkaar haken, de integrale risicoanalyse nog niet heeft plaatsgevonden en er diverse onzekerheden zijn ten aanzien van herhuisvesting van de verschillende gebruikers van het gemeentehuis (waaronder de raad voor de raadszaal), denk bijvoorbeeld aan de situatie in de bouw (problemen met levering van bouwmaterialen, (forse) prijsstijgingen tekort aan arbeidskrachten, aannemers hebben veel werk c.q. zitten vol waardoor aanbestedingen geen of enkele inschrijvers krijgen, aannemers willen dat prijsrisico's contractueel verrekend kunnen worden) zijn in de Planning slechts kwartalen (Q's) met jaartal opgenomen. Het streven is om de verschillende mijlpalen in het betreffende kwartaal uit te voeren; 100% garantie afgeven dat dit ook daadwerkelijk lukt, is niet af te geven.

Dit Plan van Aanpak beschrijft op basis van de informatie die tot nu toe bekend is de organisatie en inrichting van verkoopprocedure en zal steeds worden aangepast naarmate het project vordert. Meer in het bijzonder wordt aandacht besteed aan de aanleiding voor de opdracht, de opdrachtformulering met kaders en randvoorwaarden, het gewenste eindresultaat, de projectfasen en daarbij behorende planning, het betrekken van de stakeholders, de projectorganisatie en de daarbij behorende rollen, taken en verantwoordelijkheden.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1. BUSINESS CASE	5
1.1 Aanleiding tot verkoop	5
1.2 Verder van belang	6
1.3 Aansluiting op (strategische) bedrijfs- of programmadoelen	7
1.4 Overwogen alternatieven en onderbouwing	8
2. PROJECTDEFINITIE	9
2.1 Projectopdracht, kaders en randvoorwaarden en gewenste eindresultaten	9
2.2 Voorlopige planning	11
2.3 Opbrengst en kosten (incl. doorkijk naar exploitatie)	12
2.4 Kaders en randvoorwaarden	13
2.5 Scope en uitsluitingen	13
2.6 Gebruikers en andere stakeholders	14
2.7 Afhankelijkheden en risico's	14
3. PROJECTAANPAK	17
3.1 Projectaanpak	17
3.2 Fasering, planning en (tussen)resultaten	17
3.3 Wijze van betrekken stakeholders	19
3.4 Projectbeheersing (i.r.t. afhankelijkheden en risico's)	20
3.5 Voortgangsrapportages	22
4. PROJECTORGANISATIE	23
4.1 Opdrachtgever en projectleider	23
4.2 Structuur en bemensing projectorganisatie	23

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

1. BUSINESS CASE

1.1 Aanleiding tot verkoop

Ambtelijke en bestuurlijke fusie

Per 1 januari 2017 zijn de gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. ambtelijk gefuseerd. Dantumadiel deed niet mee aan de bestuurlijke fusie waardoor per 1 januari 2019 de nieuwe gemeente Noardeast-Fryslân is ontstaan uit de laatste drie gemeenten. De gemeente Dantumadiel huurt medewerkers in van de gemeente Noardeast-Fryslân om haar taken en werkzaamheden uit te voeren. Alle medewerkers van Noardeast-Fryslân en Dantumadiel zijn in dienst bij de gemeente Noardeast-Fryslân. In 2019 is besloten tot centralisatie van bestuur en ambtelijk apparaat in Dokkum. Hierdoor komen de gemeentehuizen in Kollum en Ferwert op termijn vrij en kunnen verkocht worden. Het gemeentehuis Damwâld wordt nu ook nog gebruikt voor huisvesting van ambtenaren. Het College van B&W van die gemeente heeft echter aangegeven dat gemeentehuis op termijn ook te willen verkopen en zelf andere huisvesting in Damwâld te zoeken.

De in een eerder stadium geformuleerde randvoorwaarde dat dekking van de toekomstige centrale huisvesting moet plaatsvinden binnen de huidige, beschikbare budgetten van de gemeentelijke begroting, blijft gelden. De nu doorgerekende scenario's voor centrale huisvesting lijken niet te passen binnen deze randvoorwaarde. De vrijvallende exploitatielasten die door de verkoop van het terrein van het gemeentehuis Kollum, inclusief opstallen ontstaat, zijn nodig om de toekomstige exploitatielasten van de centrale huisvesting te kunnen dekken.

Openbare verkoop: gunning aan Fotocadeau B.V.

Het verkopen van onroerend goed en grond is een bevoegdheid van het College van B&W. Op 15 september 2020 is het terrein van het gemeentehuis Kollum, inclusief alle opstallen, als één geheel in de openbare verkoop gezet via het plaatsen van een publicatie op de gemeentelijke pagina in de Nieuwe Dockumer Courant, De Kollumer Courant, de website van de gemeente Noardeast-Fryslân en sociale media. Dit is gebeurd nadat Fotocadeau B.V. haar belangstelling had getoond om het gemeentehuis te kopen en er oriënterende gesprekken met haar waren gevoerd. Er zijn drie inschrijvingen ontvangen. De beste prijs-kwaliteitsverhouding is uitgebracht door Fotocadeau B.V. Op 26 oktober 2020 is per brief het terrein met opstallen aan Fotocadeau B.V. gegund.

Twee kort geding-procedures: intrekking gunning aan Fotocadeau B.V.

De twee inschrijvers die het terrein met opstallen niet gegund hebben gekregen zijn een kort geding gestart. Op 27 januari 2021 heeft de Rechtbank Noord-Nederland in beide zaken uitspraak gedaan (ECLI:NL:RBNNE:2021:189 en ECLI:RBNNE:2021:190). In één van deze zaken is de uitkomst dat de gunningsbeslissing moest worden ingetrokken en dat indien de gemeente het terrein van het gemeentehuis inclusief alle opstallen alsnog wenst te verkopen, een nieuwe openbare verkoopprocedure georganiseerd moet worden. Dat betekent dat de nieuwe openbare verkoopprocedure niet aanbestedingsplichtig is op grond van de Aanbestedingswet 2012 (AW 2012) maar wel op grond van artikel 3:14 BW moet voldoen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (i.h.b. het zorgvuldigheids- en het gelijkheidsbeginsel alsmede het transparantiebeginsel) en de precontractuele maatstaven van redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 BW).

Motie gemeenteraad d.d. 4 februari 2021

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van de twee vonnissen op 4 februari 2021 een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen:

- om de verkoop van het gemeentehuis Kollum tot nader order uit te stellen om de raad een totaalplan voor te leggen van de verkoop van het gemeentehuis en het verplaatsen van de gemeentewerf en de toekomst van een loketfunctie;

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

- bij verkoop een goed bidbook samen te stellen, om ieder die belangstelling heeft van dezelfde informatie te voorzien;
- bij tussentijdse verhuur van een gedeelte van het gemeentehuis, dit geen negatieve invloed mag hebben op de prijs bij toekomstige verkoop van het pand;
- gebruik te maken van de expertise van een bedrijf dat ervaring heeft met het vermarkten van dit soort objecten;
- geen beperkingen bij de verkoop op te leggen, dus ook wonen moet tot de mogelijkheden behoren.

Klankbordgroep

Op verzoek van het college heeft de raad een klankbordgroep 'verkoop gemeentehuizen' ingesteld die uit vier raadsleden bestaat. Doel van de klankbordgroep is het toetsen op behandelbaarheid van raadsvoorstellen. Het college wil graag weten of het op de goede weg zit en de raad kijkt mee over de schouder van het college maar gaat niet op de stoel van het college of de ambtenarij zitten. Het gaat er vooral om de raad mee te nemen in het proces. De leden van de klankbordgroep zitten namens de gehele raad in de klankbordgroep en niet namens hun fracties.

Evaluatiegesprekken met drie inschrijvers

In maart en april 2021 hebben met de drie inschrijvers evaluatiegesprekken plaatsgevonden en is de mogelijkheid geboden om hun ervaringen te delen en is gesproken over hoe nu verder. De drie inschrijvers hebben aangegeven nog steeds interesse te hebben als het terrein, inclusief opstallen opnieuw in de verkoop gaat. Met alle drie inschrijvers is afgesproken dat zolang er geen nieuwe publicatie tot verkoop is, er geen tussentijds contact met hen wordt onderhouden.

Nieuwe openbare verkoopprocedure

Het college heeft vervolgens in april 2021 besloten een nieuwe openbare verkoopprocedure te starten met inachtneming van het bepaalde in de vonnissen van de Rechtbank Noord-Nederland en de raadsmotie van 4 februari 2021, en de adviezen van de klankbordgroep van de raad. Daartoe heeft zij per 1 mei 2021 een externe projectleider ingehuurd.

1.2 Verder van belang

Definitieve omgevingsvergunning voor Fotocadeau B.V.

De huidige bestemming van het gemeentehuis is maatschappelijk. Ten tijde van de oriënterende gesprekken met Fotocadeau B.V. (dus voor de openbare verkoopprocedure), 10 juli 2020, heeft Fotocadeau B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'Planologisch strijdig gebruik' ten behoeve van het in gebruik nemen van het gemeentehuis Kollum voor bedrijfsmatige doeleinden. Bij besluit van 27 januari 2021 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Hiertegen zijn drie bezwaren ingediend waarvan er één niet-ontvankelijk is verklaard en twee ongegrond zijn verklaard. Op 23 juni 2021 adviseert de bezwarencommissie het primaire besluit met aanvulling van gronden in stand te laten. Op 6 juli 2021 besliste het college positief op het advies van de bezwarencommissie. Fotocadeau wordt hierover per brief op 6 juli 2021 (verzonden 7 juli 2021) geïnformeerd. Duidelijk is geworden dat twee partijen waarvan het bezwaarschrift ongegrond is verklaard, voor het verstrijken van de beroepstermijn van 18 augustus 2021, beroep hebben ingediend tegen de beslissing op bezwaar van 6 juli 2021. De omgevingsvergunning is daarom nog niet definitief verstrekt aan Fotocadeau B.V..

Met betrekking tot de nieuwe verkoopprocedure zijn er juridisch gezien geen redenen om de omgevingsvergunning van Fotocadeau B.V. ambtshalve in te trekken. Dit kan alleen op verzoek van de vergunninghouder zelf (Fotocadeau B.V.). Toelichting: op zowel het moment van aanvragen (10 juli 2020) als op het moment van verstrekken van de omgevingsvergunning (de gunning was op 26 oktober 2020 en het college besliste positief op het verstrekken van de omgevingsvergunning voordat

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

de rechtbank Noord-Nederland uitspraak in twee kortgedingen deed) was Fotocadeau B.V. belanghebbende. Verder geldt in het bestuursrecht dat er geen verplichting bestaat om eigenaar te zijn om een omgevingsvergunning aan te vragen en verstrekt te krijgen.

Samenhang met andere projecten

De gemeenteraad heeft in zijn motie van 4 februari 2020 om een totaalplan gevraagd van de verkoop van het gemeentehuis, het verplaatsen van de gemeentewerf en de toekomst van een loketfunctie. Om hieraan invulling te geven zijn er verschillende projecten opgestart die een onderlinge samenhang met elkaar hebben, dan wel afhankelijk van elkaar zijn voor wat betreft de vervangende huisvesting. Het gaat om de volgende projecten van gemeente Noardeast-Fryslân zelf:

- Centrale Huisvesting en fysieke dienstverlening;
- Exit-strategie gemeentehuis en gemeentewerf Kollum in de zin van vervangende huisvesting zoeken voor de ambtelijke medewerkers in gemeentehuis Kollum, de gemeenteraad (raadszaal), positie Vluchtelingenwerk bekijken, loketfunctie Kollum bekijken, en de buitendienst (wijkteams);
- Aanpak Vastgoed Kollum.

Daarnaast speelt de verkoop van het gemeentehuis in Damwâld nog een rol met het oog op vervangende huisvesting.

Er is een overkoepelend projectleider aangesteld die in kaart brengt waar de projecten elkaar raken, hoe de tijdlijnen zich tot elkaar verhouden en waar tijdverschuivingen binnen die projecten van invloed zijn op de andere projecten; in dit geval Verkoop terrein van gemeentehuis Kollum inclusief opstallen.

In het project “Verkoop gemeentehuis Kollum 2^e fase” zal zowel ten aanzien van:

- beleid(skeuzen);
- de stakeholdersanalyse en het communicatieplan;
- de risicoanalyse en de sturing op de beheersing van de risico's;

een afstemming zijn met de vier hier boven genoemde projecten.

1.3 Aansluiting op (strategische) bedrijfs- of programmadoelen

Het project valt onder programma 1 Ynwenner en Bestjoer. De volgende kerndoelstellingen zijn van toepassing:

101.1 “het aanbod van producten en diensten dat digitaal wordt aangeboden, neemt verder toe”

101.2 “beter passende dienstverlening (maatwerk) en hoge kwaliteit en klanttevredenheid”

101.3 “minder regels en meer efficiënte en effectieve (digitale) werkprocessen

De verkoop van het gemeentehuis en de gemeentewerf, heeft ook gevolgen voor de gebruikers van deze objecten: (beleids)ambtenaren/loketfunctie, de buitendienst, wijkteams en Vluchtelingenwerk. Effectieve en efficiënte bedrijfsvoering dient mogelijk te blijven door verhuizen naar één of meerdere centrale locaties. Dit wordt nader onderzocht in het kader van de “centralisering van de huisvesting” alsmede van het “verplaatsen van overige functies gemeentehuis Kollum”. Daarbij wordt rekening gehouden met verdergaande automatisering van de dienstverlening. Door Covid-19 is de dienstverlening van de gemeente nl. nogal veranderd. Veel producten en diensten worden nu digitaal of telefonisch aangevraagd en verstrekt. Daarbij zal aangesloten worden op servicegerichte en persoonlijke dienstverlening en behoeften van inwoners en andere doelgroepen.

103.1 “open, transparant, interactief, integer en coöperatief bestuur”

In dit project zal een stakeholdersanalyse worden uitgevoerd om te bepalen welke doelgroepen er zijn en op welke wijze die doelgroepen het beste bij het project betrokken en geïnformeerd kunnen

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

worden. Op basis van de stakeholdersanalyse zal een communicatieplan worden gemaakt. Het is de bedoeling dat direct belanghebbenden voor een fysieke bijeenkomst in het gemeentehuis van Kollum (of een digitale bijeenkomst) worden uitgenodigd waarin aan de orde kunnen komen: inhoudelijke toelichting op het project, het verkoopproces dat leidt tot overdracht van terrein en opstallen, de wijze van informeren en communiceren gedurende het verkoopproces en het afspreken van spelregels zodat verwachtingen worden gemanaged. Hierbij wordt zo nodig ook de verbinding gelegd met het project Aanpak Vastgoed Kollum.

De verwachting is dat na deze bijeenkomst de communicatie vooral zal verlopen via een apart katern in de Nieuwe Dockumer Courant, Facebook en website van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Als de koper na definitieve gunning bekend is, worden de stakeholders op passende wijze geïnformeerd (wellicht in een bijeenkomst waarin de koper zich voorstelt en zijn plannen nader toelicht).

Het college heeft een onafhankelijke projectleider van buiten de gemeente aangesteld om de nieuwe verkoopprocedure te leiden.

De verkoopprocedure verloopt via een digitaal “aanbestedingsplatform” zodat objectiviteit gewaarborgd is en altijd achteraf transparant controleerbaar is hoe de verkoopprocedure heeft plaatsgevonden.

103.1 “gezond financieel beleid voor de lange termijn”

Bij het uitwerken van de wijze van verkoop zal onder meer aandacht zijn voor de financiële opbrengst van de verschillende scenario's.

Er vindt (er her)taxatie plaats door twee makelaars die ook bij de oorspronkelijke verkoop betrokken zijn. Op basis van die taxaties wordt een minimumopbrengst bepaald waarvoor het terrein van het gemeentehuis, inclusief opstallen verkocht moet worden. Dit bedrag zal als eis onderdeel uitmaken van het bidboek/leidraad en PvE. Wordt hier niet aan voldaan, dan vindt geen verkoop plaats.

1.4 Overwogen alternatieven en onderbouwing

Er zijn twee scenario's overwogen waarbij voor scenario 2 is gekozen.

Scenario 1 is de nuloptie: niets doen en het terrein en de opstallen niet verkopen. Dit scenario is geen optie gelet op de jaarlijks terugkerende exploitatielasten (incl. onderhoud, rente en afschrijving) enerzijds. Anderzijds is dit geen optie afgezet tegen de jaarlijks beschikbare budgetten voor huisvesting binnen de gemeentelijke begroting en het komen tot centrale huisvesting in Dokkum.

Scenario 2 is de verkoop van het terrein van het gemeentehuis Kollum, inclusief opstallen. De wijze van verkoop: al dan niet in percelen en indien voor percelen wordt gekozen, gelijktijdige of gefaseerde verkoop, wordt nader uitgewerkt in de verkoopstrategie. De opbrengst zal naar verwachting boven de boekwaarde liggen. De meeropbrengst zal dan conform bestaand beleid terugvloeien naar de algemene reserves. De vrijvallende exploitatielasten (inclusief onderhoud, rente en afschrijving) blijven beschikbaar voor (centrale) huisvesting.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

2. PROJECTDEFINITIE

2.1 Projectopdracht, kaders en randvoorwaarden en gewenste eindresultaten

De projectopdracht

De projectopdracht luidt als volgt:

“ontwikkel een verkoopstrategie voor de verkoop van het terrein van het gemeentehuis Kollum, inclusief opstellen en organiseer een openbare verkoopprocedure rekening houdend met het bepaalde in de twee vonnissen van de Rechtbank Noord-Nederland en de motie van de gemeenteraad van 4 februari 2021”.

Kaders en randvoorwaarden

Voor de uitvoering van de opdracht dient rekening gehouden te worden met de volgende kaders en randvoorwaarden:

- 1) op en langs het terrein ligt een hogedruk gasleiding van de Gasunie die eindigt in een gasontvangststation. Advies aanvragen bij Fumo en Veiligheidsregio Fryslân (VRF)/Brandweer over de belemmeringen die deze hogedruk gasleiding oplevert voor de externe veiligheid bij functiewijzigingen (dat wil zeggen andere bestemmingen dan de huidige maatschappelijke bestemming).
- 2) advies aanvragen bij Gasunie inzake (on)mogelijkheden voor het verkleinen van de zogenaamde risicocontouren (plaatsgebonden risico en groepsrisico) door het nemen van maatregelen aan de bron (dat wil zeggen verplaatsing gasontvangststation en verlegging hogedruk gasleiding).
- 3) advies aanvragen bij Doarp & Bedriuw Fryslân (DBF) voor verkoopscenario's rekening houdend met de uitkomsten van de adviezen van Fumo, Veiligheidsregio Fryslân en de Gasunie. Het gaat dan onder meer om verkoop als één geheel of in percelen. Indien gekozen wordt voor percelen dient vastgesteld te worden of al deze percelen verkocht worden en zo ja, gelijktijdig dan wel gefaseerd.
- 4) (her)taxatie opvragen op basis van de uitkomst van het advies inzake verkoopscenario's bij de twee makelaars die de oorspronkelijke verkoop hebben getaxeerd (Makelaardij Roos-Dokkum en Makelaardij Friesland-Leeuwarden).
- 5) gelet op de weinig voorkomende verkoop van gemeentehuizen advies inwinnen bij het hoofdkantoor van NVM-makelaars in Nieuwegein inzake de verkoop van maatschappelijk vastgoed en afhankelijk van de uitkomst bepalen of het wel/niet nodig is om een onafhankelijke bedrijfsmakelaar in te huren die bij de verkoop betrokken wordt.
- 6) (integrale) afstemming met andere gemeentelijke projecten en bestaand beleid van gemeente, provincie en Rijk (o.a. Aanpak Vastgoed Kollum, woonbeleid, Centrale huisvesting en fysieke dienstverlening, verplaatsen van overige functies in gemeentehuis Kollum (gemeentewerf, buitendienst, wijkteams en Vluchtelingenwerk, conditionering vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief en verkoop gemeentehuis Damwâld).
- 7) maak een stakeholdersanalyse en bepaal welke doelgroepen er zijn en op welke wijze zij het beste bij dit project betrokken kunnen worden. Maak op basis van de stakeholdersanalyse een communicatieplan. Organiseer voor de direct belanghebbenden een bijeenkomst.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

- 8) onderzoek via welke publicatiekanalen de aankondiging van verkoop het beste in de markt gezet kan worden (lokale/regionale/landelijke dagbladen, en/of vakbladen, en/of Negometrix en TenderNed, en/of eigen website, en/of Funda in Business).
- 9) bidboek en/of verkoopleidraad met Programma van Eisen maken zodat alle gegadigden éénduidig leesbaar en interpreteerbaar weten wat tegen welke voorwaarden wordt verkocht en hoe ontvangen offertes worden beoordeeld en door wie (beoordelingscommissie).
- 10) bepaal (mede aan de hand van ervaringsresultaten uit jurisprudentie) wat de beste wijze van gunnen is: beste prijs-kwaliteitsverhouding of alleen hoogste prijs.
- 11) Fotocadeau B.V. heeft op 6 juli 2020 (verzonden 7 juli 2020) een omgevingsvergunning met aanvulling van gronden ontvangen. De omgevingsvergunning, is gelet op het beroep van twee partijen waarvan het bezwaarschrift ongegrond is verklaard, nog niet definitief. Hierover dient in het bidboek en/of verkoopleidraad informatie verstrekt te worden met het oog op het transparantie- en gelijkheidsbeginsel.
- 12) de brandweerkazerne, inclusief de weg die daar voor langs loopt, maakt geen onderdeel uit van de verkoop.
- 13) verkoop vindt plaats "as is", dus zoals het terrein er bij ligt (zonder sloop van opstallen).
- 14) verkoop vindt plaats volgens de huidige maatschappelijke bestemming. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van een mogelijke bestemmingswijziging. Er zal vooraf zoveel mogelijk handreikingen en onderzoek worden gedaan om potentiële kopers handvatten te geven ten aanzien van de ruimtelijke mogelijkheden op dit terrein. In artikel 10.5.3 van het bestemmingsplan is reeds een wijzigingsbevoegdheid van het college opgenomen om de bestemming te wijzigen in "Bedrijf, Dienstverlening, Gemengd, Tuin, Verkeer, Wonen1 en/of Wonen 3". Bij dit alles is het van belang om duidelijk te maken dat de gemeente een inspanningsverplichting in deze heeft en geen resultaatsverplichting. Immers, vanwege inspraak- en beroepsmogelijkheden van derden kan het onherroepelijk worden van een ruimtelijke maatregel nooit gegarandeerd worden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning of een aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook voor rekening en risico van de inschrijver.
- 15) verkoop op basis van een minimumopbrengst die is gebaseerd op de (her)taxatiewaarde.
- 16) de verkoopdocumenten blijven tot het moment van openbare publicatie geheim. De inhoud van de offertes, de beoordeling van de offertes en de inhoud van de gunnings- en afwijzingsbrieven bevatten bedrijfsvertrouwelijke informatie en dienen daarom geheim te blijven, ook voor een mogelijk Wob-verzoek. Behandeling in college en gemeenteraad dient plaats te vinden onder geheimhouding. Pas na ommekomst van de bezwaarperiode en/of uitspraak van de voorzieningenrechter kan openbaar bekend worden gemaakt wie het terrein, inclusief opstallen heeft gekocht.

Het gewenste eindresultaat

Het streven is om de volgende eindresultaten te behalen:

- verkoop van het terrein, inclusief opstallen;
- een financiële opbrengst die ligt boven de minimumopbrengst die is gebaseerd op (her)taxatie;
- voorlopige gunning in Q4 2022;
- contract close in Q1 2023;
- notariële akte van levering uiterlijk in Q2 2023;
- de (al dan niet gefaseerde) overdracht start in Q2 of Q3 2023.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

Deze eindresultaten zijn niet op tijd gezet. Redenen daarvoor zijn:

- de samenhang met andere projecten, diverse onduidelijkheden en onzekerheden (bijvoorbeeld hoe komt het met gebouwdeel B gelet op de situatie in de bouw) waardoor tijdspaden nog niet goed zijn in te vullen;
- de klankbordgroep heeft ten aanzien van het tijdpad van de verkoop terrein gemeentehuis Kollum inclusief opstellen aangegeven dat de verhuizing van de raadszaal afgezet moet worden tegen het gebruik en de kosten van vervangende huisvesting, inclusief alle ICT-apparatuur. Realisatie van een tijdelijke raadszaal leidt (met het oog op het gebruik daarvan) tot relatief hoge kosten hetgeen niet wenselijk wordt geacht. Dat betekent dat een nieuwe raadszaal gereed moet zijn voordat de overdracht van het terrein gemeentehuis Kollum inclusief opstellen plaatsvindt. De start van de openbare verkoop kan dan dus pas plaatsvinden op het moment dat duidelijk is wanneer de raad een nieuwe raadszaal in gebruik kan nemen.

2.2 Voorlopige planning

Er zijn vijf fasen te onderscheiden:

- 1) algemene voorbereidingsfase die loopt vanaf mei 2021 t/m Q4 2021;
- 2) voorbereidingsfase verkoopprocedure loopt van Q4 2021 tot in Q2 2022;
- 3) uitvoering verkoopprocedure start in Q2 2022 t/m in Q4 2022;
- 4) contracteringsfase start in Q1 2023;
- 5) de (al dan niet gefaseerde) overdrachtsfase start in Q2 of Q3 2023.

In de planning wordt rekening gehouden met:

- alle vakantieperiodes in 2021, 2022 en 2023 enz. alsmede met de verkiezingen en het vormen van een nieuw College van B&W en redelijke en billijke termijnen die gelden om een inschrijving te doen;
- er wordt waar mogelijk zo veel mogelijk parallel gewerkt om niet onnodig tijd te verliezen. Waar dat moet zal sequentieel gewerkt worden (indien er afhankelijkheden zijn die niet eerder kunnen worden uitgevoerd dan dat bepaalde werkzaamheden zijn afgerond).
- externe partijen (Fumo, VFR/Brandweer, Gasunie, DBF en makelaars) hadden in de zomervakantieperiode 2021 geen of beperkt capaciteit beschikbaar om aan de adviesopdracht te werken;
- DBF is voor het uitbrengen van zijn advies afhankelijk van adviezen Fumo, VFR/Brandweer, en Gasunie) en R.O.-(on)mogelijkheden.
- makelaars zijn voor (her)taxatie afhankelijk van de verkoopscenari's van DBF;
- PvA kan verder geconcretiseerd worden als duidelijk is welke werkzaamheden door wie wanneer verricht kunnen worden en de planning in afstemming met de andere projecten duidelijk wordt;
- in te zetten interne ambtenaren werken ook aan andere projecten en zijn daarmee een beperkt aantal uren per week inzetbaar.
- er zijn afhankelijkheden van diverse andere projecten, o.a. Aanpak Vastgoed Kollum, Centralisering van de huisvesting en Verplaatsing gemeentewerf en buitendienst en overige functies in gemeentehuis Kollum, verkoop gemeentehuis Damwâld. Deze samenhang kan van invloed zijn op het tijdpad zoals nu geschetst.
- er zal rekening worden gehouden met het vergaderschema van de gemeenteraad Noardeast-Fryslân en de termijnen van aanlevering van stukken.
- Planning is niet op harde data gezet maar in kwartalen aangegeven vanwege samenhang met vier andere projecten, onduidelijkheden en onzekerheden.

Een planning per fase met op te leveren producten, en besluitvormingsmomenten is opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

2.3 Opbrengst en kosten (incl. doorkijk naar exploitatie)

Kosten inzet internen en externe inhuur

De kosten die ten laste komen van de opbrengst van de verkoop het terrein gemeentehuis Kollum inclusief opstellen, bestaan uit kosten voor inzet internen wiens inzet projectspecifiek is, dus niet vallend binnen de reguliere werkzaamheden en kosten voor de inhuur van externen. Deze kosten zijn hieronder vermeld voor zover bekend.

De tabel hieronder geeft alleen de kosten weer van die interne medewerkers wiens inzet projectspecifiek is en niet valt binnen de reguliere werkzaamheden.

Interne inzet vanuit	Geraamde uren	Verrekentariaf excl. Btw	Totaal excl. Btw	Bijzonderheid
Ruimtelijke ordening (1 persoon die ook alle zaken vanuit conditionering aanstuurt en in advisering meeneemt)*	144	€ 60,00	€ 8.640,00	Intern Noardeast-Fryslân
Communicatie	50	€ 60,00	€ 3.000,00	Intern Noardeast-Fryslân
Wonen	25	€ 60,00	€ 1.200,00	Intern Noardeast-Fryslân
Totaal	219	€ 60,00	€ 12.740,00	

*bij ruimtelijke ordening zijn de uren voor de conditionering ook meegenomen, te weten: externe veiligheid, bestemming/functiewijziging, verkeer en vervoer, parkeren, water, milieu, bodem (bodemkwaliteit/vervuiling), archeologie geluid, luchtkwaliteit, erfgoed/monumenten, ecologie, etc.

De tabel hieronder geeft de kosten voor externen weer die tegen een vast bedrag worden ingehuurd.

Externe inzet	Geraamde uren excl. Btw	Uurtarief excl. Btw	Totaal excl. Btw	Bijzonderheid
Projectleiding	400	€ 125,00	€ 50.000,00	Externe inhuur
Vastgoedadvies t.b.v. Verkoopscenario's (DBF)	115	€ 100,00	€ 11.500,00	Externe inhuur
(her)taxateur 1		€	€ 1.500,00	Externe inhuur
(her)taxateur 2		€	€ 750,00	Externe inhuur
Bedrijfsmakelaar met ervaring in verkoop maatschappelijk vastgoed (eventueel)	n.n.b.t. indien aan de orde	€	€	Externe inhuur
Bodemonderzoek			€ 9.450,00	Externe inhuur
juridisch adviseur (eventueel)	n.n.t.b. indien aan de orde	€ 200,00 – € 250,00	€ p.m.	Externe inhuur
Aanbestedingsjurist (indien uren projectleider onvoldoende blijken te zijn)	n.n.t.b. indien aan de orde	€ 125,00	€ p.m.	Externe inhuur
Risicoinventarisatie en -management / projectbeheersing	n.n.t.b. want moet nog geregeld worden	Ca. € 100- € 110,00	€ p.m. (naar verwachting max. € 10.000)	Externe inhuur
Overige externe inhuur indien aan de orde	n.n.t.b. indien aan de orde		€ p.m.	Externe inhuur
Totaal			€ 73.200,00 / € 83.200,00	+ p.m. bedrag(en)

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

N.B.: Bij de Fumo is advies ingewonnen voor externe veiligheid. Er worden geen kosten in rekening gebracht omdat er nog uren open staan op basis van financiering van externe veiligheid gemeentefonds via de programmafinanciering Meerjarenagenda omgevingsveiligheid 2021-2024.

Kosten samenhangend met verplaatsing gemeentewerf en centrale huisvesting

De verplaatsing van de gemeentewerf en de centrale huisvesting moeten in onderlinge samenhang worden gezien met de verkoop van het terrein van het gemeentehuis inclusief opstellen. Kosten hiervoor worden bekostigd uit de meeropbrengst van de verkoop van het terrein van het gemeentehuis, inclusief opstellen en/of de herindelingsmiddelen.

De meeropbrengst van de verkoop ten opzichte van de boekwaarde komt ten gunste van de algemene reserve. De exploitatielasten (inclusief onderhoud, rente en afschrijvingen) die vrijvallen blijven beschikbaar voor huisvesting.

Mocht het zo zijn dat de verplaatsing en verhuizing van de gemeentewerf en de centrale huisvesting niet tijdig gerealiseerd kan worden binnen de in de planning genoemde termijn dan zal tijdelijk vervangende huisvesting geregeld moeten worden die uit de vrijvallende exploitatielasten en/of herindelingsmiddelen en/of meeropbrengst van verkoop wordt bekostigd.

2.4 Kaders en randvoorwaarden

Onderstaande kaders en randvoorwaarden zijn van toepassing op het gehele project.

Projectniveau	Toegewezen	Tolerantie
Tijd	Tijdpad noch in data, noch in kwartalen met jaartal is mogelijk	Het verloop van andere projecten, i.h.b. Centrale Huisvesting en exit-strategie gemeentewerf en gemeentehuis Kollum kunnen leiden tot aanpassing van de planning. Verder zijn er onduidelijkheden en onzekerheden die van invloed op de planning kunnen zijn.
Geld	Budget project interne verrekenuren: € 12.740,00 Budget project: € 73.200 / € 83.200,00	Plus p.m.-kosten voor externe inhuur jurist, en externe inhuur bedrijfsmakelaar, externe inhuur aanbestedingsjurist, externe inhuur risicomanager/ projectbeheerser
Uren	Interne Projecturen: 219 uren Externe inhuururen: 465 uren	Plus p.m.-uren voor externe inhuur jurist , en externe inhuur bedrijfsmakelaar, externe inhuur aanbestedingsjurist, externe inhuur risicomanager/ projectbeheerser

2.5 Scope en uitsluitingen

Scope

Het terrein van het gemeentehuis Kollum, inclusief alle opstellen. Het terrein wordt, afhankelijk van de uitkomst van de verkoopstrategie al dan niet in twee percelen verkocht. Indien in percelen wordt verkocht kunnen de percelen of gelijktijdig of gefaseerd in tijd worden verkocht.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

Uitsluitingen

De brandweerkazerne, inclusief de weg die daar voor langs loopt, maakt geen onderdeel uit van de verkoop.

2.6 Gebruikers en andere stakeholders

De volgende partijen zijn te onderscheiden:

Vluchtelingenwerk	College B&W gemeente Noardeast-Fryslân
Gemeentewerf en buitendienst	Gemeenteraad Noardeast-Fryslân
Ambtenaren/loketfuncties	Klankbordgroep raad
Gemeenteraad (raadszaal)	
Direct omwonenden en bedrijven	Ambtelijk opdrachtgever
	Projectteam
Dorpsbelang Kollum	Kernteam
Inwoners Kollum	Ambtenaren voor incidenteel advies
Ondernemers Kollum	
Ondernemersvereniging HIM	VFR
Eerdere gegadigden voor verkoop	
Potentiële gegadigden voor nieuwe verkoop	

De extern in te huren partijen zijn hier niet genoemd aangezien deze een eenmalige bijdrage aan het verkoopproces leveren.

Een stakeholdersanalyse zal bepalen welke doelgroepen er zijn en op welke wijze zij in het verkoopproces betrokken worden. Op basis van de stakeholdersanalyse wordt een communicatieplan opgesteld voor wijze van betrokkenheid en informeren van de verschillende doelgroepen. Zowel de stakeholdersanalyse als het communicatieplan zal tijdens de algemene voorbereidingsfase worden uitgevoerd. Daarbij wordt zo nodig ook verbinding gelegd met het project Aanpak Vastgoed Kollum.

Het is de bedoeling dat direct belanghebbenden voor een fysieke bijeenkomst in het gemeentehuis van Kollum (of een digitale bijeenkomst) worden uitgenodigd waarin aan de orde kunnen komen: inhoudelijke toelichting op het project, het verkoopproces dat leidt tot overdracht van terrein en opstellen, de wijze van informeren en communiceren gedurende het verkoopproces en het afspreken van spelregels zodat verwachtingen worden gemanaged. De verwachting is dat na deze bijeenkomst de communicatie vooral zal verlopen via een apart katern in de Nieuwe Dockumer Courant, Facebook en website van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Als de koper na definitieve gunning bekend is, worden de stakeholders op passende wijze geïnformeerd (wellicht in een bijeenkomst waarin de koper zich voorstelt en zijn plannen nader toelicht).

2.7 Afhankelijkheden en risico's

Afhankelijkheden

In dit project is een groot aantal beleidsdisciplines, interne afdelingen en externe inhuur betrokken (zie daarvoor paragraaf 2.3). Daarmee is het project complex en zijn er diverse (onderlinge) afhankelijkheden.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

In algemene zin zijn er (onderlinge) afhankelijkheden van gemeentelijk, provinciaal en Rijksbeleid voor het uitwerken van de verkoopstrategie en het organiseren van de verkoopprocedure. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan R.O.-beleid en woonbeleid.

Voor de uitwerking van de verkoopstrategie zijn er diverse externe afhankelijkheden:

- DBF is voor het uitbrengen van zijn advies inzake verkoopstrategie afhankelijk van de adviezen van de Fumo, VFR/Brandweer en Gasunie inzake externe veiligheid (belemmeringen bij functiewijzigingen en risicocontouren).
- De makelaars zijn voor (her)taxatie afhankelijk van de verkoopscenario's van DBF.

De producten van deze externe partijen zijn weer nodig om intern keuzes te kunnen maken en de verkoopprocedure inhoudelijk vanuit diverse beleidsafdelingen en disciplines voor te bereiden (schrijven bidboek/leidraad met PvE) en te organiseren.

In deze voorbereiding geldt dat er ook interne afhankelijkheden zijn van andere projecten, zoals Aanpak Vastgoed Kollum inzake de woonfunctie, de Centralisering huisvesting en fysieke dienstverlening, de Exit-strategie gemeentehuis en gemeentewerf en de verkoop van het gemeentehuis Damwâld. De laatste drie projecten zijn als het gaat om vervangende huisvesting een noodzakelijke voorwaarde voor het slagen van het project Verkoop van het gemeentehuis Kollum 2^e fase. De vervangende huisvesting in de brede zin van het woord bepaalt nl. het verloop van de verschillende projectfasen van het project Verkoop gemeentehuis Kollum 2^e fase. Dat betekent met andere woorden dat er behalve voor de algemene voorbereidingsfase geen concrete data of kwartalen met jaartallen zijn te benoemen.

Risicoanalyse en projectbeheersing

Het Plan van Aanpak bevat op dit moment nog geen risico-inventarisatie. Gelet op de complexiteit (samenhang met c.q. afhankelijk van vier andere projecten: project Centrale Huisvesting en fysieke dienstverlening, project Exit-strategie gemeentehuis en gemeentewerf Kollum, project Aanpak Vastgoed Kollum en verkoop gemeentehuis Damwâld), diverse onduidelijkheden en onzekerheden alsmede de politieke gevoeligheid van dit project zal per projectfase een (integrale) risico-inventarisatie worden gemaakt op basis van de zgn. RISMAN-methode. De eerste risico-inventarisatie vindt plaats tijdens de voorbereidingsfase van de verkoopprocedure.

Doel van de (integrale) risicoanalyse is:

- 1) Beheersing van de risico's die samenhangen met de verkoop van het terrein van het gemeentehuis Kollum inclusief opstallen;
- 2) Een betere afweging van de door het College van B&W te nemen besluiten.

Daarbij gaat het om:

- het bepalen van de kans dat een bepaald risico optreedt;
- het bepalen van de gevolgen die het optreden van het risico heeft;
- het bepalen van de beheersmaatregelen;
- het bepalen van de actiehouders die de risico's bewaakt, de risicomatregelen implementeert en de risicoscore in de risicomatrix aanpast.

Iedere projectfase zal daardoor een top 3 of top 5 met risico's krijgen die beheerst moeten worden.

Voordat het College van B&W de verkoopdocumenten zal vaststellen met het oog op de openbare publicatie van de verkoop, vindt een tweede risico-inventarisatie plaats zodat in het collegevoorstel de aanwezige risico's en de genomen beheersmaatregelen opgenomen kunnen worden en het College van B&W een goede afweging kan maken.

Het is belangrijk dat bij de risicoanalyse de volgende rollen zijn betrokken:

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

- de projectleiders van de projecten waar een samenhang mee is/afhankelijkheid van bestaat;
- de ambtelijk opdrachtgever c.q. iemand anders van de directie;
- de portefeuillehouders/leden stuurgroep;
- projectleider Verkoop gemeentehuis Kollum 2^e fase;
- de leden van het kernteam aangevuld met relevante leden projectteam.

Projectbeheersing

Risico's worden toegewezen aan een individuele actiehouders die verantwoordelijk is voor beheersen daarvan. Er wordt gestuurd op tijd, geld, kwaliteit, veiligheid, omgeving en imago.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

3. PROJECTAANPAK

3.1 Projectaanpak

De verkoop van het gemeentehuis is een bevoegdheid van het College van B&W. Het wordt door een multidisciplinair projectteam onder leiding van een externe projectleider in vijf projectfasen uitgevoerd. De projectfasen worden in dit hoofdstuk nader uitgewerkt; het projectteam in hoofdstuk 4.

Afstemming in de voortgang van het project vindt plaats met de ambtelijk opdrachtgever, het project- en kernteam, de portefeuillehouders, het college, de klankbordgroep raad en de raad zelf. De stakeholders worden op passende wijze betrokken en geïnformeerd.

3.2 Fasering, planning en (tussen)resultaten

In dit project zijn vijf fasen te onderscheiden

- 1) algemene voorbereidingsfase
- 2) voorbereidingsfase verkoopprocedure
- 3) uitvoering verkoopprocedure
- 4) contracteringsfase
- 5) (gefaseerde) overdrachtsfase

De op te leveren (tussen)producten zijn **vetgedrukt** weergegeven. De afstemming met de omgeving en onderdelen van de besluitvorming met datum zijn *cursief* weergegeven.

N.B.: alleen voor de algemene voorbereidingsfase zijn concrete data genoemd.

Algemene voorbereidingsfase vanaf mei t/m Q4 2021

Activiteit/werkzaamheden	Tijdpad
Start projectleider	1 mei 2021
Inlezen projectleider m.b.v. informatie eerste verkoopprocedure	mei 2021
Formatie projectteam en kernteam	mei 2021
Eerste klankbordgroepvergadering	18 mei 2021
Inventarisatie raakvlakken met bestaand beleid en bestaande projecten (met leden projectteam)	mei en juni 2021
Contact zoeken met Fumo, FRV/Brandweer en Gasunie + formuleren adviesopdrachten en ontvangst definitieve adviezen	juni tot eind augustus 2021 / eerste week september 2021
Contact zoeken met DBF + formuleren adviesopdracht en ontvangst definitieve advies/verkoopstrategie	juni – Q4 2021
Contact zoeken met makelaars + formuleren taxatieopdracht en ontvangst van taxatierapport	augustus – Q4 2021
Plan van Aanpak (PvA) schrijven	1 tot 12 augustus 2021
Lezen en bespreken PvA projectgroep	13-20 augustus 2021
Bespreken PvA met portefeuillehouders	23 augustus 2021
Aanleveren Plan van Aanpak voor collegebehandeling	uiterlijk 25 augustus voor 12.00 uur
Plan van Aanpak vaststellen door college	7 september 2021
Concept-Plan van Aanpak verzenden naar klankbordgroep 4n de Agendacommissie	1 september 2021
Tweede klankbordgroepvergadering	7 september 2021
Verzenden Plan van Aanpak naar de raad	9 september 2021
Communicatie: stakeholdersanalyse en communicatieplan	oktober 2021

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

Behandeling in raad (wensen en bedenkingen)	30 september 2021
Bijeenkomst met direct belanghebbenden	1 december 2021

Vorbereidingsfase verkoopprocedure van Q4 2021 tot in Q2 2022

Activiteit/werkzaamheden	Tijdpad
Inhoudelijke uitwerking van verschillende onderwerpen/thema's alsmede ontvangen adviezen in richtinggevende uitspraken, eisen en wensen t.b.v. bidbook/leidraad met PvE (leden projectgroep)	Vanaf december 2021
Onderzoeken en bepalen publicatiekanalen verkoop i.s.m. afdeling Inkoop en wellicht ook Communicatie	
Onderzoeken en bepalen van uitsluitingsgronden, selectiecriteria en gunningcriteria	
Risicoanalyse en projectbeheersing t.b.v. eerste risico-inventarisatie	
Opstellen bidbook/leidraad met PvE	
Opstellen conceptcontractdocumenten (verkoopcontract en Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Noardeast-Fryslân)	
Tweede risico-inventarisatie	
<i>Derde klankbordgroepvergadering</i>	
Aanleveren alle verkoopdocumenten voor collegebehandeling	
<i>verkoopdocumenten vaststellen door college</i>	
<i>Verkoopdocumenten verzenden naar Agendacommissie</i>	
<i>Verkoopdocumenten verzenden naar raad</i>	
<i>Bijeenkomst direct belanghebbenden</i>	
Publicatie(s) aankondiging van verkoop voorbereiden en opstellen i.s.m. afdelingen Inkoop en wellicht ook Communicatie	
<i>Behandeling in raad (wensen en bedenkingen)</i>	

N.B.: alle verkoopdocumenten zijn geheim tot het moment van openbare publicatie vanwege borging van eerlijke concurrentie en gelijke behandeling van inschrijvers. Behandeling in klankbordgroep, College van B&W en gemeenteraad is derhalve onder geheimhouding.

Uitvoering verkoopprocedure start in Q2 2022 t/m in Q4 2022

Activiteit/werkzaamheden	Tijdpad
Publicatie van aankondiging van verkoop met bidbook en/of leidraad met PvE incl. alle relevante documenten t.b.v. verkoop	
Bezichtiging van het terrein, inclusief opstellen	
Deadline stellen van schriftelijke vragen eerste vragenronde	
Verzending Eerste Nota van Inlichtingen	
Deadline stellen van schriftelijke vragen tweede vragenronde	
Verzending Tweede Nota van Inlichtingen	
Deadline indienen offertes	
Beoordelen ontvangen offertes door beoordelingsteam	
Beoordelingsvergadering	
Opstellen beoordelingsverslag	
Opstellen voorlopige gunnings- en afwijzingsbrieven	
Aanleveren beoordelingsverslag en gunnings- en afwijzingsbrieven voor collegebehandeling	
<i>Voorlopige gunning vaststellen door college</i>	
<i>Informeren raad over voorlopige gunning (collegebrief)</i>	

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

Verzending voorlopige gunning- en afwijzingsbrief naar inschrijvers	
Bezwaarperiode	
Verificatie van offerte en in te leveren bewijsstukken	
Definitieve gunning- en afwijzingsbrief	
<i>Informeren stakeholders over uitkomst verkoopproces</i>	<i>Na definitieve gunning</i>

N.B.: alle documenten behorend bij de voorlopige en definitieve gunning (inclusief offertes inschrijvers) zijn en blijven geheim omdat er bedrijfsvertrouwelijke informatie in staat. Verstrekking aan derde partijen, bv. bij Wob-verzoek, is niet mogelijk. Dat betekent derhalve behandeling onder geheimhouding in college en informeren van raad onder geheimhouding.

Contracteringsfase start in Q1 2023

Activiteit/werkzaamheden	Tijdpad
Verkoopcontract definitief maken en ondertekenen	
<i>Informeren raad over ondertekening verkoopcontract (collegebrief)</i>	
Notariële akte tot levering* (t.b.v. eigendomsoverdracht)	

*de koper moet zorgen voor een akte van levering

Overdrachtsfase (al dan niet gefaseerd) start in Q2 of in Q3 2023

Activiteit/werkzaamheden	Tijdpad
(Gefaseerde) levering van terrein en opstallen	
Volledige eigendomsoverdracht binnen scope	
<i>Informeren van raad over volledige eigendomsoverdracht (collegebrief)</i>	

3.3 Wijze van betrekken stakeholders

In de algemene voorbereidingsfase zal een stakeholdersanalyse worden uitgevoerd om te bepalen welke doelgroepen er zijn en op welke wijze die doelgroepen het beste bij het project betrokken en geïnformeerd kunnen worden. De stakeholdersanalyse leidt tot een communicatieplan dat naar verwachting in oktober 2021 wordt opgeleverd. Waar nodig wordt hierbij ook de verbinding gezocht met het project Aanpak Vastgoed Kollum.

Het is de bedoeling dat direct belanghebbenden voor een fysieke bijeenkomst in het gemeentehuis van Kollum (of een digitale bijeenkomst) worden uitgenodigd waarin aan de orde kunnen komen: inhoudelijke toelichting op het project, het verkoopproces dat leidt tot overdracht van terrein en opstallen, de wijze van informeren en communiceren gedurende het verkoopproces en het afspreken van spelregels zodat verwachtingen worden gemanaged.

De verwachting is dat na deze bijeenkomst de communicatie vooral zal verlopen via een apart katern in de Nieuwe Dockumer Courant, Facebook en website van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Als de koper na definitieve gunning bekend is, worden de stakeholders op passende wijze geïnformeerd (wellicht in een bijeenkomst waarin de koper zich voorstelt en zijn plannen nader toelicht).

Andere externe stakeholders zullen vooral via een apart katern in de Nieuwe Dockumer Courant, Facebook en website van de gemeente Noardeast-Fryslân worden geïnformeerd.

De gebruikers van het gemeentehuis en de gemeentewerf worden apart geïnformeerd, mede in samenhang met de projecten Centrale huisvesting en verplaatsing functies gemeentehuis

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

(Vluchtelingenwerk, loketfuncties/ambtenaren en gemeenteraad voor raadszaal) en verplaatsing gemeentewerf en buitendienst.

Op verzoek van het college is een klankbordgroep ingesteld die vooral de proceskwaliteit bewaakt met het oog op behandelingsrijpheid van documenten in de raad. Deze wordt zo vaak betrokken als nodig is. De eerste vergadering heeft 18 mei 2021 plaatsgevonden met als onderwerp achtergrond project, opstart project en procesdoorkijk tot overdracht. De tweede vergadering heeft 7 september 2021 plaats gevonden over het concept-Plan van Aanpak. De input van de klankbordgroep is in dit Plan van Aanpak verwerkt. De datum van een derde klankbordgroepvergadering is op dit moment nog niet duidelijk. Na het bespreken van de verkoopdocumenten eindigt de betrokkenheid van de klankbordgroep en wordt de raad direct door het college geïnformeerd.

De projectleider heeft regulier tweewekelijks overleg met de portefeuillehouders en verder zo vaak als gewenst / nodig is. Voortgang, planning, inhoudelijke zaken, op te leveren producten en (externe) adviezen alsmede knelpunten/problemen worden besproken. Daarnaast worden vergaderingen inhoudelijk voorbereid.

De Agendacommissie wordt door de projectleider tijdig geïnformeerd. De gemeenteraad wordt waar nodig geraadpleegd dan wel geïnformeerd. De projectleider zal hiervoor afstemming zoeken met de griffie(r).

De projectleider heeft regelmatig en zo vaak als nodig contact met de ambtelijk opdrachtgever over de voortgang, planning, inhoudelijke zaken, op te leveren producten en (externe) adviezen alsmede knelpunten/problemen.

De projectleider heeft regelmatig overleg met de projectleiders van de projecten: Centrale Huisvesting en fysieke dienstverlening, Exit-strategie gemeentehuis en gemeentewerf Kollum, Aanpak Vastgoed Kollum.

Het projectteam wordt steeds geïnformeerd aan de hand van notulen van het (twee)wekelijks kernteamoverleg. Het kernteam hanteert een min of meer vaste agenda met onderwerpen zodat inhoud, voortgang en planning gemonitord kunnen worden en onderlinge afstemming bewaakt wordt. Waar nodig vinden gesprekken en afstemmingen plaats in kleine groepjes en/of bilateraal. Incidenteel worden andere afdelingen/disciplines geconsulteerd (zoals Control en Inkoop).

3.4 Projectbeheersing (i.r.t. afhankelijkheden en risico's)

De hieronder genoemde aspecten dienen te worden beheerst. Projectbeheersing zal een vast agendapunt worden bij de (twee)wekelijkse kernteamvergaderingen. De hieronder genoemde aspecten worden nog nadere ingevuld aan de hand van de uit te voeren risicoanalyse.

Tijd

De planning is zeer afhankelijk van de vervangende huisvesting van gebruikers en functies in het gemeentehuis en de gemeentewerf Kollum alsmede daarbij behorende onduidelijkheden en onzekerheden. Het tijdpad is daarom nu niet met concrete data of kwartalen in te vullen.

Geld

(Eventuele) vervangende huisvesting gerelateerd aan de duur en de daarmee gepaard gaande kosten moet proportioneel zijn. In afstemming met de afdeling Financiën worden de (huisvestings)kosten bewaakt.

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

Kwaliteit

Inzet van voldoende kwantitatief en kwalitatief personeel (ambtenaren) gemeente Noardeast-Fryslân in het projectteam en/of kernteam. Indien kennis niet aanwezig is, capaciteit onvoldoende is dan wel het gewenst is om bepaalde zaken door externen te laten uitvoeren, dan worden externen ingehuurd. Projectleider bewaakt dit in afstemming met ambtelijk opdrachtgever.

Kwaliteit van interne documenten en externe adviezen: toepassing van de PDCA-cyclus: plan-do-check-act als monitorings- en verbeterinstrument. Verder wordt gewerkt volgens het “vier ogen-principe”. Dat houdt in dat altijd minimaal twee mensen ergens bij betrokken zijn. Projectleider bewaakt dit in afstemming met het projectteam, het kernteam en de individuele ambtenaren. Daarnaast is er afstemming met de klankbordgroep van de raad die vooral het proces bewaakt met het oog op behandelbaarheid van documenten in de raad.

De afstemming tussen dit project en drie andere projecten (Centrale Huisvesting en fysieke dienstverlening, Exit-strategie gemeentehuis en gemeentewerf Kollum, Aanpak Vastgoed Kollum) wordt door de projectleider samen met de drie andere projectleiders bewaakt.

Inzake bewaking van de kwaliteit van de besluitvorming in college en raad zal projectleider waar nodig afstemmen met ambtelijk opdrachtgever, portefeuillehouders en griffie(r).

In algemene zin wordt de concerncontroller betrokken om te toetsen en te monitoren zodat het project binnen de afgesproken kaders en randvoorwaarden uitgevoerd wordt.

Voor de interne communicatie en afstemming binnen het project wordt in samenwerking met internen en externen gewerkt vanuit de volgende principes:

- respect voor elkaar;
- samenwerken doe je samen en niet alleen;
- rekening houden met elkaar en de taken, rollen en verantwoordelijkheden van een ieder;
- handel transparant: deel alle informatie die je van belang acht en leg informatie vast in de gemeenschappelijke map op de R-schijf;
- tijdig (volgens afspraak) leveren van informatie en documenten;
- goed bereikbaar zijn zowel per email als telefonisch;
- fysiek vergaderen en elkaar zien waar dat kan (en soms moet) voor een goede projectvoortgang;
- vakanties bij voorkeur plannen in afstemming met het project of zorgen voor goede vervanging zodat geen vertraging ontstaat.

Projectleider bewaakt dit in onderlinge afstemming met alle betrokkenen.

Veiligheid

Op en langs het terrein ligt een hogedruk gasleiding van de Gasunie die eindigt in een gasontvangststation. Bij de Fumo en VFR/Brandweer wordt advies aangevraagd voor externe veiligheid in relatie tot mogelijke functiewijzigingen.

Bij de Gasunie wordt advies aangevraagd over (on)mogelijkheden voor het verkleinen van de zogenoemde risicocontouren (plaatsgebonden risico en groepsrisico) door het nemen van maatregelen aan de bron (dat wil zeggen verplaatsing gasontvangststation en verlegging hogedruk gasleiding).

De uitkomsten van de verschillende adviezen worden betrokken in de verkoopstrategie c.q. uitwerking van de verkoopscenari's.

Omgeving

Vanuit R.O.-perspectief vindt conditionering op verschillende aspecten plaats zoals: bestemming/functiewijziging, verkeer en vervoer, parkeren, water, milieu, bodem, archeologie,

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

luchtkwaliteit, erfgoed/monumenten, ecologie etc. Deze aspecten mogen niet leiden tot niet beheerste risico's.

Imago

Uitgangspunt is dat de verkoopprocedure zonder incidenten verloopt. Dat wil zeggen (in willekeurige volgorde):

- geen rechtszaken;
- geen klachten;
- geen negatieve berichtgeving in de lokale, regionale pers en op sociale media;
- geen ingezonden brieven in de krant;
- geen Wob-verzoeken;
- geen c.q. zo min mogelijk vragen van raadsleden buiten reguliere behandeling in de raad.

3.5 Voortgangsrapportages

Voortgangsrapportages vinden mondeling, dan wel schriftelijk plaats met de ambtelijk opdrachtgever, de portefeuillehouders, aan het college B&W, de klankbordgroep van de raad, de gemeenteraad en stakeholders.

4. PROJECTORGANISATIE

4.1 Opdrachtgever en projectleider

De verkoop van grond en onroerend goed is een bevoegdheid van het College van B&W. Het college is daarom formeel opdrachtgever. Namens het college zijn er twee portefeuillehouders: wethouders Theo Berends en Jouke Douwe de Vries.

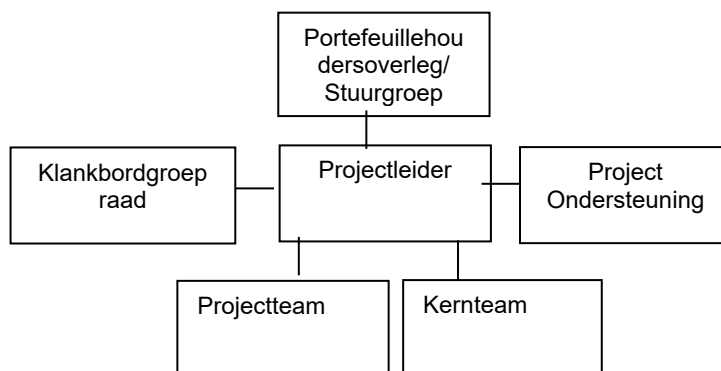
Ambtelijk opdrachtgever is Bauke Schat, adjunct-directeur gemeente Noardeast-Fryslân. Hij zorgt er in onderlinge afstemming met de formeel opdrachtgever en de projectleider voor dat het projectteam voldoende deskundigheid/kwaliteit en capaciteit heeft en regelt voor zover nodig externe inhuur.

Projectleider: Herma Dijkgraaf. Zij is extern ingehuurd.

De projectleider zal ook contact hebben met de overkoepelend projectleider (Ruthger Schoonderbeek) van vier projecten zodat enerzijds de onderlinge samenhang en afstemming zowel in tijd als inhoudelijk gewaarborgd is. Deze overkoepelend projectleider is niet opgenomen in de projectorganisatie van dit project.

4.2 Structuur en bemensing projectorganisatie

Voor de duur van het project wordt een tijdelijke organisatie opgezet:



Hieronder worden rollen, taken en verantwoordelijkheden per onderdeel van de tijdelijke organisatiestructuur met de benoeming van de spelers in een tabel weergegeven.

In dit project worden de volgende verantwoordelijkheden onderscheiden volgens RASCI-indeling:

Responsible (R) = degene die het werk uitvoert

Accountable (A) = degen die verantwoordelijk is en een eindoordeel geeft

Supportive (S) = degene die de ondersteuning verleent

Consulted (C) = degene die wordt geraadpleegd en advies geeft

Informed (I) = iemand die vooraf/achteraf geïnformeerd wordt

Portefeuillehoudersoverleg / Stuurgroep	
Functie en naam	Rol, taak en verantwoordelijkheden

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

Portefeuillehouders / wethouders Theo Berends en Jouke Douwe de Vries	Formeel opdrachtgever (C, I) en politiek eindverantwoordelijk (A)
Projectleider Herma Dijkgraaf	Heeft dagelijkse leiding van het project en is eindverantwoordelijk voor het te bereiken eindresultaat (A) en ambtelijk adviseur van het college (R, S, C, I)

Klankbordgroep raad voor verkoop twee gemeentehuizen

Rol en naam	Taak en verantwoordelijkheden
Raadsleden Digna Ferwerda, Jan Dekkema, Sjoerd Keizer, Johan Lammering	Proceskwaliteit bewaken namens de raad met het oog op de behandelingsrijpheid van raads-voorstellen en projectleiders + portefeuillehouders adviseren (C, I)
Griffier Sytze Dijkstra	Ondersteuner van de raadsleden (S, C, I)
Wethouders Theo Berends en Jouke Douwe de Vries	Formele opdrachtgever en politiek eindverantwoordelijk (A, C, I)
Ambtelijk opdrachtgever Bauke Schat	Ambtelijk eindverantwoordelijk (A, C, I)
Projectleider Herma Dijkgraaf	Heeft de dagelijkse leiding van het project en is eindverantwoordelijk voor het te bereiken resultaat (A, R, S, C, I)
Projectleider Harmen Jonker	Heeft de dagelijkse leiding van de projecten Verkoop gemeentehuis Ferwert en Centrale huisvesting en is eindverantwoordelijk is voor het te bereiken resultaat van beide projecten (A, R, S, C, I)

Projectleider & Projectondersteuning

Naam	Rol, taak en verantwoordelijkheden
Herma Dijkgraaf	Projectleider die de dagelijkse leiding van het project heeft en verantwoordelijk is voor het te bereiken eindresultaat. Zij dient proces en procedures te bewaken, betrokken ambtenaren en externen aan te sturen, de werkzaamheden te coördineren en af te stemmen in het kernteam en projectteam, de afstemming met drie andere projectleiders te doen om totaalaanpak te borgen, de planning en de risico's te bewaken en daarop te sturen zodat de gewenste tussen- en eindresultaten daadwerkelijk worden bereikt binnen de daarvoor afgesproken tijd, budget en kwaliteit. (A, R, I, C)
nog nader te bepalen	Administratieve ondersteuner bij het project.. Hij/zij ondersteunt de projectleider technisch en administratief, organiseert en notuleert vergaderingen, regelt de logistiek van documenten ten behoeve van besluitvorming in het college en de raad en verricht voorkomende hand- en spandiensten. (S, R, C, I)

Projectteam / kernteam

Naam en functie	Rol, taak en verantwoordelijkheden
Aanbestedingsjurist externe inhuur	Projectmedewerker, lid kernteam en adviseur voor de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van de verkoopprocedure, levert inhoudelijke input voor alle documenten en leest mee met teksten van anderen (R, S, C, I)
Medewerker en makelaar Vastgoed en grondzaken	Projectmedewerker, lid kernteam en adviseur voor vastgoed en grondzaken m.b.t. verkoopstrategie, (her)taxaties, plattegronden en tekeningen gemeentehuis en terrein, beschrijvingen t.b.v. bidbook, beantwoording vragen voor Nota's van Inlichtingen, lid

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

	beoordelingsteam, meelezer op alle documenten. Daarnaast klankbord en eerste ambtelijk aanspreekpunt voor projectleider. (R, S, C, I)
Vakjurist Vastgoed en grondzaken	Projectmedewerker, lid kernteam en adviseur voor specifieke juridische vastgoed- en grondzaken, beschrijvingen t.b.v. bidbook, beantwoording vragen voor Nota's van Inlichtingen, meelezer op documenten, contractering (R, S, C, I)
Jurist Juridische zaken	Projectmedewerker, lid kernteam en adviseur voor vragen juridische zaken algemeen, beschrijvingen t.b.v. bidbook, beantwoording vragen voor Nota's van Inlichtingen, lid beoordelingsteam, opsteller beoordelingsverslag, meelezer op documenten, contractering (R, C, I, S)
Beleidsmedewerker R.O.	Projectmedewerker, lid kernteam en adviseur voor beschrijving R.O.-zaken en conditionering in het bidbook, beantwoording van vragen Nota's van Inlichtingen, lid beoordelingsteam, meelezer op documenten (R, S, C, I)
Projectleider Centrale Huisvesting en Verkoop gemeentehuis Ferwert	Projectmedewerker, lid kernteam en adviseur voor beschrijving voor bidbook, beantwoording vragen Nota's van Inlichtingen, lid beoordelingsteam, meelezer op documenten, afstemming met projectleiders van drie andere projecten (R, S, C, I)
Beleidsmedewerker Beheer en projectleider Verplaatsing gemeentewerf en buitendienst	Projectmedewerker, lid kernteam en adviseur voor beschrijving voor bidbook, tekeningen en plattegronden gemeentewerf, beantwoording vragen Nota's van Inlichtingen, lid beoordelingsteam, meelezer op documenten, afstemming met projectleiders van drie andere projecten (R, S, C, I)
Communicatieadviseur Communicatie	Projectmedewerker en adviseur voor stakeholdersanalyse en communicatieplan, bijeenkomst direct belanghebbenden, katern Nieuwe Dockumer Courant, persberichten, communicatie algemeen en leest waar nodig mee met documenten (R, S, C, I)
Projectleider "Aanpak Kollum"	Projectmedewerker/adviseur levert tekst aan vanuit Aanpak Vastgoed voor wonen en leest waar nodig mee met documenten, klankbord voor projectleider en afstemming met projectleiders van drie andere projectleiders (R, S, C, I)
Medewerkers Wonen	Adviseurs voor wonen en lezen mee waar nodig (S, C, I)
Vakjurist Vergunningverlening, toezicht en handhaving	Adviseur voor omgevingsvergunning, leest waar nodig mee met documenten (S, C, I)
Financieel adviseur Financiën voor o.a. huisvesting	Adviseur voor huisvestingskosten en overige financiën (S, C, I)
Economische Zaken – bedrijvencontactfunctionaris	Adviseur bedrijven, wordt ingeschakeld wanneer nodig, leest mee met documenten waar nodig (S, C, I)
Strategisch inkoopadviseur Inkoop	Adviseur voor publicatie aankondiging en ontvangst offertes op aanbestedingsplatform, uitsluitingsgronden, selectiecriteria en gunningcriteria, leest mee met documenten waar nodig (S, C, I)
Concerncontroller	Adviseur voor risicomanagement en projectbeheersing en leest mee met documenten waar nodig (C, I)

Toelichting:

Het projectteam bevat alle disciplines/beleidsterreinen die nodig zijn om de verkoop van het terrein van het gemeentehuis tot een goed einde te brengen. De projectmedewerkers/adviseurs adviseren op verzoek dan wel op specifieke onderwerpen, rapporteren aan de projectleider en krijgen de notulen van het kernteam dat (twee)wekelijks vergadert met een min of meer vaste agenda.

De leden van het kernteam hebben noodzakelijke inbreng voor dit project. Zij vergaderen voorsnag (twee)wekelijks, informeren elkaar en leveren binnen de daarover gemaakte afspraken adviezen,

PLAN VAN AANPAK VERKOOP GEMEENTEHUIS KOLLUM 2E FASE

[Onderwerp]

(tussen)producten, beschrijvingen voor het bidbook en lezen documenten mee. Zij vormen het kloppend hart van het project. Kernteamleden rapporteren aan de projectleider.