

Registratienummer:	RVO18.0006	Portefeuillehouder:	L. Kuipers
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Nota afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018 (ID17.00631) • Specificatie egalisatiereserve vastgoed (ID18.00545) • •
Behandelend ambtenaar:	J. Westrik		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8896		
E-mail adres:	j.westrik@denhelder.nl		
Onderwerp:	Actualiseren egalisatiereserve af te stoten vastgoed		

Gevraagd besluit:

1. De reikwijdte van de 'egalisatiereserve af te stoten vastgoed' (1.10382) te verbinden aan de vastgoedportefeuille zoals opgenomen in de nota 'afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018', met uitzondering van objecten waarvoor een afwijkend raadsbesluit is of wordt genomen.

Publiekssamenvatting

Eind 2015 heeft de gemeenteraad besloten een egalisatiereserve 'af te stoten vastgoed' in te stellen. Winst uit gemeentelijke vastgoedverkoop wordt sindsdien gestort in deze reserve om deze opbrengst vervolgens aan te wenden voor verliesgevende vastgoedverkoop of herontwikkelingen. Doel is versnelde herontwikkeling of verkoop van gemeentelijk vastgoed om verdere achteruitgang te voorkomen. Als basis diende een specifiek aantal panden uit de toenmalige nota 'Afstoten Gemeentelijke Gebouwen (2011-2014)'.

In april 2017 is de nota geactualiseerd met een vernieuwde lijst van te behouden en af te stoten panden. Inmiddels is gestart met de verkoop/ herontwikkeling op basis van deze geactualiseerde lijst. De raad wordt gevraagd de reikwijdte van de egalisatiereserve te verbinden aan de gehele vastgoedportefeuille zoals opgenomen in de afstootnota van april 2017.

Inleiding

Eind 2015 heeft uw raad besloten (RB15.0080) een egalisatiereserve 'af te stoten vastgoed' in te stellen. Winst uit gemeentelijke vastgoedverkoop wordt sindsdien gestort in deze reserve om deze opbrengst vervolgens aan te wenden voor verliesgevende vastgoedverkoop of herontwikkelingen. Doel is versnelde herontwikkeling of verkoop van gemeentelijk vastgoed om verdere achteruitgang te voorkomen.

Als basis diende de toenmalige nota 'Afstoten Gemeentelijke Gebouwen (2011-2014)', waarbij de reserve gekoppeld is aan een specifieke lijst met panden. Van de toen af te stoten panden dienen nog twee objecten herontwikkeld worden, de Diaconiestraat 44 en 46. De overige panden zijn inmiddels verkocht en/of herontwikkeld.

In april 2017 is een geactualiseerde afstootnota vastgesteld (RB17.0007) met daarin een lijst met te behouden en af te stoten panden (ID17.00631). Inmiddels is gestart met de verkoop/ herontwikkeling op basis van deze geactualiseerde lijst. Uw raad wordt op basis van de opgedane ervaringen gevraagd de egalisatiereserve te continueren en toe te passen op de gehele vastgoedportefeuille zoals opgenomen in de geactualiseerde nota van april 2017. Uitzondering vormden de panden behorende bij project 'Koningstraat en omgeving' én het schoolgebouw aan de Burgemeester Houwingsingel 4 waar reeds een apart raadsbesluit over is genomen (RB17.0009).

Beoogd maatschappelijk resultaat

De reserve maakt het eenvoudiger om moeilijk verkoopbare objecten en/ of objecten met een negatief saldo alsnog af te stoten. Hiermee wordt de sluimerende achteruitgang van de objecten sneller beëindigd en komen de exploitatielasten te vervallen (structurele besparing). Verouderde en/ of antikraak bewoonde objecten kunnen plaatsmaken voor nieuwe initiatieven die een impuls voor de gemeente Den Helder kunnen vormen.

Kader

- De nota "Afstoten gemeentelijke Gebouwen (2017-2018)"; waarin onder andere is opgenomen dat alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht.
- RB15.0080 – instelling van de egalisatiereserve
- RB17.0007 – actualisatie nota afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018
- RB17.0009 – toekennen opbrengst Burgemeester Houwingsingel 4 aan het project 'verhuizing Spinaker'.

Argumenten

De egalisatiereserve is op basis van de volgende argumentatie opgericht in 2015:

- *De voortgang van de gemeentelijke afstootnota borgen:* het is onwenselijk om gemeentelijk vastgoed geruime tijd ongebruikt te laten. Er bestaat het risico op vandalisme en/of brandstichting. Daarnaast neemt door het minimale onderhoud de onderhoudsstatus (verder) af. Dit heeft ook effect op de (directe) woon- en leefomgeving.
- *Structurele besparing voor de gemeentelijke begroting:* voor vastgoed in gemeentelijk bezit dienen eigenaarslasten (o.a. verzekering, OZB) en beheerskosten (o.a. onderhoud) betaald worden. In veel gevallen staat hier een huur- of gebruiksvergoeding tegenover, maar vaak betreft dit slechts een deel van de werkelijke kosten. Hierdoor ontstaat voor de gemeente een negatief exploitatieresultaat. Bij verkoop of herontwikkeling wordt dit negatieve resultaat beëindigd, wat leidt tot een structurele besparing.
- *Vastgoedverkoop/ herontwikkelingen met aanvullende financiering doorgang te laten vinden:* door de winst van andere vastgoedverkoop te gebruiken, wordt voorkomen dat bij verliesgevende verkoop of herontwikkelingen aanvullend krediet gevraagd moet worden. Dit bespoedigt de voortgang van het afstootproces.

Evaluatie

Eind 2015 is de egalisatiereserve ingesteld voor een specifiek aantal panden. De ervaring leert dat de egalisatiereserve leidt tot een adequaat en doelmatig proces, doordat verkoopprocedures en/of herontwikkelingstrajecten vereenvoudigd en versneld doorlopen kunnen worden.

In de afgelopen jaren zijn via deze methodiek meerdere panden met een hogere boekwaarde dan marktwaarde - zonder effect op de algemene middelen – verkocht. Daarnaast is de loods (firma Smit) aan de Krugerstraat/ Witte de Withstraat herontwikkeld tot tuingronden ten behoeve van de aangrenzende woningeigenaren.

Formalisering van de egalisatiereserve

Op basis van de toenmalige argumenten om de egalisatiereserve in te stellen én de inmiddels opgedane positieve ervaring, wordt nu gevraagd om de egalisatiereserve te continueren en van toepassing te verklaren op de gehele vastgoedportefeuille, zoals opgenomen in de nota 'afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018'. Uitzondering hierop vormen panden waarvoor een afwijkend raadsbesluit is of wordt genomen. Vooralsnog gaat het om de Burgemeester Houwingsingel 4 (RB17.0009) en de panden die deel uitmaken van project Koningstraat en omgeving.

Maatschappelijke aspecten

Draagvlak

Het voorstel is referendabel.

Duurzaamheid

Met het afstoten wordt bestaand vastgoed indien mogelijk hergebruikt voor nieuwe initiatieven, waarmee de levensduur van het vastgoed verlengd wordt. Hoe sneller de overgang naar een nieuwe functie, des te kleiner de kans op verloedering en (achterstallig) onderhoud en een grotere kans op hergebruik.

Financiële consequenties

Doordat in de begroting op voorhand geen rekening wordt gehouden met verkoopopbrengsten, heeft het formaliseren van de egalisatiereserve geen effect op de begroting.

Ultimo 2017 bevat de egalisatiereserve € 0,55 miljoen (indicatieniveau). Op basis van de geactualiseerde lijst van april 2017 wordt uiteindelijk een verkoopresultaat van ca. € 0,9 miljoen verwacht.

In dit stadium is het vanwege diverse onzekerheden (toekomstige bestemming, vrij van huur/ gebruik, waardeontwikkeling en noodzakelijke herontwikkelingskosten) een globale inschatting van het verkoopresultaat. Temeer doordat de lijst dynamisch is, vanwege het feit dat middels een collegebesluit wijzigingen aangebracht kunnen worden. Over dergelijke wijzigingen en het effect op het verkoopresultaat wordt uw raad tijdig geïnformeerd.

Met het afstoten van vastgoedobjecten verdwijnen ook de jaarlijkse exploitatielasten. Deze structurele besparingen worden verwerkt via de reguliere P&C cyclus. Op basis van de huidige inschattingen wordt, na

verkoop alle af te stoten panden (uitgangspunt afstootnota versie april 2017), een structurele besparing verwacht van ca. € 110.000,-- (bij benadering).

Mocht op enig moment de lijst met af te storten panden geheel opgelost zijn, zal het dan resterend saldo toe kunnen vallen aan de algemene reserve (dit uiteraard na besluitvorming door de gemeenteraad).

In het bijgevoegde format (ID18.00545) is een samenvatting gegeven van de reserve, inclusief werkwijze.

Communicatie

Er wordt geen persbericht verstuurd. Het voorstel betreft een interne boekhoudkundige aangelegenheid. Middels de reguliere P&C cyclus (o.a. tussenrapportages) wordt uw raad geïnformeerd over de voortgang en stand van de reserve.

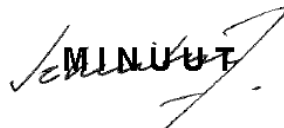
Realisatie

Indien uw raad positief besluit wordt de egalisereserve geformaliseerd en verwerkt in de financiële administratie. Gemeentelijke vastgoedverkoopopbrengsten worden vervolgens gestort in de reserve. Voor de verliesgevende vastgoedverkopen, inclusief hierbij horende 'verkoop bevorderende maatregelen' wordt de vastgoedreserve aangesproken.

Den Helder, 30 januari 2018.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
Robert Reus

