



Registratienummer:	Bl08.02417	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon / P.H.H. Kragt
Van afdeling:	RWO	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Collegebesluit aanvraag krediet</li><li>• Begrotingswijziging</li><li>• Raadsinformatiebrief Nr. 84 (2008)</li></ul>
Behandelend ambtenaar:	M.T. Jonker		
Telefoonnummer:	67 88 42		
E-mail adres:	tjonker@denhelder.nl		
Onderwerp:	Aanvraag investeringskrediet Elzenstraat 36		

### **Gevraagd besluit:**

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 193.375,- voor de aanpassing van het gemeentelijke gebouw aan de Elzenstraat 36;
2. vast te stellen bijgaande begrotingswijziging voor het jaar 2009.

### **Inleiding en aanleiding**

In het gebouw Elzenstraat 36 is asbest geconstateerd. Dit is vastgesteld via uitgevoerde kleefstofmetingen en een daarna uitgevoerde asbestinventarisatie. De GGD heeft als adviseur gezondheid van de gemeente aangegeven dat het gebouw in de huidige staat niet meer gebruikt mag worden. De gemeente heeft de huurders het gebruik van het gebouw ontzegd.

De budgethouder is de afdeling OWS. In het kader van de centralisering van het vastgoedbeheer heeft, vooruitlopend op de formele budgetoverdracht, de afdeling RWO/GZ in overleg met OWS het initiatief genomen in het regelen van de benodigde zaken over deze asbestproblematiek.

De gemeente heeft in zijn algemeenheid vanuit veiligheids- en gezondheidsbeleid de taak te waken voor het blootstellen aan gezondheidsrisico's. Als eigenaar/verhuurder van dit gebouw draagt de gemeente dezelfde verantwoordelijkheid. Uw Raad is via de raadsinformatiebrief nr. 84 van 7 oktober 2008 geïnformeerd over deze problematiek.

### **Beoogd resultaat**

Het gebouw Elzenstraat 36 wordt al lang verhuurd aan groeperingen met een maatschappelijk karakter. Via verlening van dit krediet kan het gebouw in functie blijven als een voorziening voor maatschappelijke groeperingen.

### **Kader**

De gemeente ziet voor zichzelf als vastgoedeigenaar een rol op de vastgoedmarkt voor strategisch vastgoed en voor panden die voor maatschappelijk gebruik kunnen worden ingezet.

Het in stand houden van het gebouw past in de beleidsdoelstellingen van de nota Grond- en Vastgoedbeleid zoals die door de gemeenteraad op 26 mei 2008 is vastgesteld.

### **Argumenten / alternatieven**

In hoofdlijnen zijn er drie manieren om met deze asbestproblematiek voor dit gebouw om te gaan, die hieronder in het kort worden beschreven.

#### *1. Volledige sanering.*

Vanwege de constructieve aard van het gebouw, zou volledige sanering van asbest gelijk staan aan sloop. Een dekkingsbron voor sloop ontbreekt. Er is geen een grondexploitatie en evenmin is er dekking van de kosten mogelijk vanuit de reguliere begroting of onderhoudsvoorziening; een kredietaanvraag voor sloop is ook niet mogelijk (sloop is niet levensduurverlengend). Sloop is dus vanwege het ontbreken van financiële dekking geen optie.

#### *2. Het gebouw leeg laten staan.*

Voor de aankomende 5-10 zijn er geen (her)ontwikkelingsplannen in Nieuw Den Helder West. Het uit oogpunt van kostenbesparing leeg laten staan van het gebouw (dichtspijkeren) werkt vandalisme en verloedering in de hand. Gezien de lange tijdsduur en de te verwachte negatieve maatschappelijke effecten wordt dit niet als wenselijke optie beschouwd.

### 3. Het weer gebruiksgereed maken van het gebouw

Door verlening van het krediet kan het gebouw weer gebruiksgereed worden gemaakt en de maatschappelijke vastgoedtaak blijven vervullen.

#### **Financiële consequenties**

Op basis van het asbestinventarisatierapport is een offerte aangevraagd. De som van deze offerte vermeerderd met bijkomende kosten en een post onvoorzien leidt tot een kapitaalbehoefte van € 193.375.

Het gebouw heeft momenteel geen boekwaarde.

Uw raad wordt voorgesteld een krediet van € 193.375 beschikbaar te stellen. Het betreft een investering die in begroting 2009 niet kon worden voorzien. De nadelige financiële effecten van enerzijds huurderving in 2009 veroorzaakt door leegstand en anderzijds nadelig effect van extra kapitaallasten kunnen volledig binnen de begroting worden opgevangen.

Voor 2009 heeft de situatie op een aantal vlakken effecten voor de begroting. Er is in 2009 circa € 19.000 huurderving, er komt een rentelast van circa € 8.267. Dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door het stoppen van het onttrekken van de voorziening onderhoud ter grootte van circa € 13.000. De toevoeging in de onderhoudsvoorziening blijkt niet meer noodzakelijk gelet op de korte gebruiksduur van circa 10 jaar van het gebouw.

Het nadelig effect voor de begroting 2009 komt derhalve uit op circa € 14.767. Dit wordt opgevangen binnen het programma 5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De dekking wordt gevonden binnen de opbrengsten van de totale vastgoedexploitatie, die naar verwachting hoger zullen uitvallen dan begroot. De effecten voor de jaren vanaf 2010 worden ook binnen het programma 5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting opgevangen.

Het een en ander is verwerkt in bij de stukken gevoegde begrotingswijziging van het programma 5 Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

#### **Juridische consequenties**

Indien de te plegen investeringen in relatie tot de opbrengsten een onevenredig zwaar beslag op de middelen van de gemeente zouden leggen, kunnen de huurders in redelijkheid niet van de gemeente verlangen de investeringen te plegen. Dit zou beëindiging van de bestaande huurovereenkomsten betekenen. Dit is niet het geval. Na het weer gebruiksgereed opleveren van het gebouw, kunnen de huurders op basis van de bestaande overeenkomsten het gebruik weer voortzetten.

#### **Communicatie**

Buiten de communicatie met de huurders om, hoeven geen andere instanties over deze besluitvorming te worden geïnformeerd.

#### **Aanpak / uitvoering**

Na het beschikbaarstellen van het krediet kan de opdracht tot uitvoering worden gegeven.

Medio/ eind januari kan dan worden begonnen zodat de werkzaamheden eind maart/begin april klaar kunnen zijn. Vanaf mei 2009 kan de reguliere gebouwen exploitatie weer starten.

Na het beschikbaarstellen van het krediet zal ook met de huurders contact worden opgenomen over de planning van het uitvoeringstraject.

Den Helder, 11 november 2008

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

S. Hulman MSc , burgemeester

H. Raasing , secretaris