

Registratienummer:	RVO11.0107	Portefeuillehouder:	S.C.G.M. den Dulk-Winder
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	• Bijlage 1: nota "Afstoten gemeentelijke vastgoed (2011-2014)"
Behandelend ambtenaar:	K. Wagenvoort	•	
Telefoonnummer:	(0223) 67 8857	•	
E-mail adres:	k.wagenvoort@denhelder.nl	•	
Onderwerp:	nota "Afstoten gemeentelijke vastgoed (2011-2014)"		

### Gevraagd besluit:

- Vaststellen van de nota "Afstoten gemeentelijk vastgoed (2011-2014)";

### Inleiding en aanleiding

In de gemeentelijke toelichting bij de rekening 2009 wordt gesteld dat: 'in het kader van het optimaliseren en verdere professionalisering van het vastgoed zal Grondzaken haar licht zal laten schijnen op het gemeentelijk vastgoed. Met het oog hierop is gekeken naar de noodzaak van het behoud van het eigendom van het gemeentelijk vastgoed. Het beheer van vastgoed is geen core business van de gemeente.'

In de nota (bijlage 1) wordt ingegaan hoe en welke onderdelen van het gemeentelijk vastgoed kunnen worden afgestoten.

### Beoogd resultaat

Door verkoop zal de gemeente niet alleen geld ontvangen ten tijde van de verkoop maar is ook de verwachting dat de kapitaalslasten van de portefeuille zullen dalen.

### Kader

Op deze wijze wordt bijgedragen aan de volgende doelstellingen van de gemeente zoals benoemd in de nota grond- en vastgoed beleid (2008):

- "Het grond- en vastgoedbeleid moet altijd in dienst staan van de ambities van de stad;
- Het grond- en vastgoedbedrijf wil het onderdeel zijn dat volwaardig rendabel opereert zodat enerzijds jaarlijks een aanzienlijke positief resultaat ten gunste van de gemeentebegroting komt, en anderzijds het grond- en vastgoedbedrijf zelfstandig in staat is nu en in de toekomst te investeren in de stad, ook in onrendabele (herstructurerings)projecten;
- Alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht;
- Het jaarlijkse nettoresultaat van de vastgoedexploitatie van het grond- en vastgoedbedrijf wordt structureel verhoogd;
- Bedrijfsmatig exploiteren:  
Op een bedrijfseconomische manier de grond- en vastgoedexploitatie voeren;
- Risico's beheersen en transparant zijn:  
De risico's beter beheersen en afdekken. Ook wordt meer inzicht gegeven in de gang van zaken van het grond- en vastgoedbedrijf."

Deze nota is een verdere uitwerking van de nota "Grond- en vastgoed beleid (2008)". Deze vormt dan ook het kader bij het optimaliseren van de vastgoedportefeuille.

Bij het optimaliseren van de vastgoedportefeuille zijn onderstaande doelstellingen, welke onderdeel vormen van de nota "Grond- en vastgoed beleid", leidend geweest:

- "Het grond- en vastgoedbeleid moet altijd in dienst staan van de politieke ambities van de stad.
- Alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen en niet in de planvorming is opgenomen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht."

### Argumenten / alternatieven

Het beheren van vastgoed is geen gemeentelijke kerntaak. De aankoop van vastgoed gebeurt op strategische overwegingen. Panden die in bezit zijn gekomen, dienen een tijdelijk doel. Indien zij geen functie vervullen in het behalen van gemeentelijke doelstellingen, dienen die panden weer te worden afgestoten. Gelet op het takenpakket van een gemeente in haar publieke doelstellingen, is er geen alternatief aanwezig dan de vastgoedportefeuille middels een beleidsdocument te beheren en af te stoten waar mogelijk.

### Financiële consequenties

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de in de nota vermelde boekwaarden geen potentiële opbrengsten zijn. De boekwaarde is geen indicatie van de te verwachten opbrengst van het af te stoten vastgoed. Sommige panden hebben een boekwaarde van € 0, -. De 'boekwinst' die behaald zal worden bij verkoop is de verkoopwaarde minus de boekwaarde. Andere panden kunnen een boekwaarde hebben die hoger is dan de marktwaarde. Bij verkoop zal dan een 'boekverlies' optreden. Omdat de daadwerkelijke opbrengst van de verkoop afhankelijk is van de vastgoedmarkt kan op basis hiervan geen zekere opbrengstdoelstelling worden vastgesteld.

Op basis van de af te stoten panden wordt de volgende financiële taakstelling voorgesteld:

Vanwege de marktomstandigheden wordt de volgende taakstelling voorgesteld.

	Taakstelling	Gerealiseerd
2009	€ 400.000,--	€ 684.359,--
2010	€ 700.000,--	€ 150.535,--
2011	€ 400.000,--	n.t.b.
2012	€ 200.000,--	n.t.b.
2013	€ 200.000,--	n.t.b.

In deze taakstelling wordt rekening gehouden met de huidige omstandigheden op de vastgoedmarkt als gevolg van de 'financiële crisis'. Ten opzichte van de huidige taakstelling geeft deze taakstelling € 1.400.000,-- minder opbrengsten.

De opgetelde WOZ-waarden van de tranchelijsten wijkt af van de taakstelling. Dit komt enerzijds doordat de tranchelijsten niet exact in één boekjaar worden gerealiseerd. Anderzijds zal de WOZ-waarde voor een aantal panden ook niet behaald kunnen worden in de huidige marktomstandigheden. De WOZ-waarde gaat namelijk uit van leeg opleverbare panden (vrij van huur en gebruik). Dat is niet altijd het geval. Daarnaast kan de WOZ-waarde ook structureel afwijken van de getaxeerde waarde. Als voorbeeld: de geschatte taxatiewaarde van de Sportlaan ligt tussen de 350.000 – 500.000 euro. De WOZ-waarde is ruim 1 mln euro.

Door verkoop zal de gemeente niet alleen geld ontvangen ten tijde van de verkoop maar ook zullen de kapitaalslasten (rente op de boekwaarde + saldo beheer en onderhoudskosten en inkomsten) veranderen.

### Juridische consequenties

Aan- en verkoop van vastgoed, en ook het beheren van vastgoed, kent verschillende juridische consequenties. Deze bevinden zich met name in het privaatrecht. Met name de juridische relatie met gebruikers / bewoners is een belangrijk gegeven waarmee rekening moet worden gehouden in geval van verkoop. Verkoop dient te geschieden tegen marktconforme voorwaarden en prijzen.

### Communicatie

Er zal een persbericht verschijnen waarin, in algemene zin, wordt aangekondigd dat de gemeente deel van haar portefeuille zal afstoten.

### Aanpak / uitvoering

- Zie bijlage 1: nota "Afstoten gemeentelijk vastgoed (2011-2014)";
- Evaluatiemoment 2012: informeren raad middels raadsinformatiebrief

Den Helder, 26 april 2011

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



burgemeester  
Koen Schuiling



secretaris  
H. Raasing