

Registratienummer:	RVO15.0082	Portefeuillehouder:	P.J.R. Kos
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	• Overzicht af te stoten panden 2015/ 2016 (ID15.02949)
Behandelend ambtenaar:	J. Westrik		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8896		
E-mail adres:	j.westrik@denhelder.nl		
Onderwerp:	Voortgang afstoot gemeentelijke vastgoedobjecten		

Gevraagd besluit:

1. Een bestemmingsreserve (vastgoedreserve) in te stellen ten behoeve van gemeentelijke af te stoten vastgoedobjecten.
2. Winst uit gemeentelijke vastgoedverkoop over te hevelen naar deze vastgoedreserve.
3. Verliesgevende gemeentelijke vastgoedverkoop ten laste te brengen van deze vastgoedreserve

Publiekssamenvatting

In de nota "Afstoten Gemeentelijke Gebouwen (2011-2014)" is besloten om een deel van het gemeentelijk vastgoed af te stoten. Een aantal van de gemeentelijke vastgoedobjecten kan met winst worden verkocht, terwijl andere objecten enkel met verlies kunnen worden afgestoten door diverse redenen. Voorgesteld wordt om de winst uit vastgoedobjecten te storten in een bestemmingsreserve. Deze reserve kan aangewend worden om verliesgevende vastgoedobjecten te verkopen.

Inleiding

In de nota "Afstoten Gemeentelijke Gebouwen (2011-2014)" is besloten een deel van het gemeentelijk vastgoed af te stoten. In de afgelopen jaren zijn op basis van deze nota meerdere vastgoedobjecten afgestoten. Voor 2015 en 2016 is het eveneens de bedoeling om meerdere objecten af te stoten. Een deel van de objecten kan met winst verkocht worden, terwijl andere objecten geld kosten door een diversiteit aan redenen (onder andere sloop, sanering, onderhoud, boekwaarden et cetera). Voordat de verliesgevende objecten verkocht kunnen worden, dienen investeringen gepleegd worden waarvoor een financiële dekking benodigd is. Voorgesteld wordt om de surplus uit gemeentelijke vastgoedverkoop te boeken als reserve. Deze reserve kan vervolgens aangewend worden als financiering voor verliesgevende objecten.

Dit voorstel voorziet in het bespoedigen van het afstoten van de gemeentelijke vastgoedobjecten, conform de gemeentelijke afstootnota. De leidt tot een structurele besparing van € 112.000 euro per jaar vanaf 2017.

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. 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 (2011-2014)"; waarin onder andere is opgenomen dat alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht.

Argumenten

Voortgang gemeentelijke afstootnota blijft geborgd

Vanuit onder andere maatschappelijk oogpunt is het onwenselijk om leegstaande gemeentelijke vastgoedobjecten ongebruikt te laten en te laten verloederen. Er bestaat het risico van vandalisme en/ of brandstichting. Daarnaast neemt door het geringe onderhoud de onderhoudsstatus (verder) af, wat resulteert in moeilijker verkoopbare objecten.

De sluimerende achteruitgang van de objecten heeft daarnaast een negatieve invloed op de woon- en leefomgeving van de omwonenden en/ of gebruikers van de aangrenzende objecten. Doordat een aantal van de objecten zich op zichtlocaties bevindt heeft het invloed op het stedelijk beeld.

Vastgoedverkopen met aanvullende financiering kunnen doorgaan

Door de winst van andere vastgoedobjecten te gebruiken wordt voorkomen dat telkens om aanvullende financiering moet worden gevraagd. Dit bespoedigt de voortgang van het afstootproces. Daarnaast heeft het geen directe gevolgen voor de begroting, omdat er in de begroting geen rekening is gehouden met winst uit vastgoedverkopen. De winst heeft dus nog geen bestemming en kan beschikbaar gesteld worden als reserve voor af te stoten panden.

Structurele besparing

Voor de objecten in gemeentelijk bezit dienen eigenaarslasten en beheerskosten betaald worden. Deze kosten drukken jaarlijks op de begroting. Deze kosten kunnen structureel worden bespaard zodra de panden zijn verkocht.

Maatschappelijk draagvlak

Het bespoedigen van de verkoop en/ of herontwikkeling van de betreffende gemeentelijke objecten zorgt voor een verbeterde woon- en leefomgeving. Daarnaast leidt het tot een structurele besparing vanaf 2017.

Het voorstel komt niet in aanmerking voor een referendum op grond van de uitzonderingsbepalingen in de Referendumverordening Den Helder 2012, artikel 2; lid c, gemeentelijke procedures.

Financiële consequenties

De gevraagde besluiten hebben geen directe consequenties voor de huidige begroting. In de begroting is geen rekening gehouden met positieve vastgoedopbrengsten, waardoor het geld nog vrij te besteden is.

Nadat de lijst met af te stoten panden volledig verkocht is komt de reserve ten goede aan de algemene reserves. Vooralsnog wordt verwacht dat dit om een bedrag van circa € 140.000 gaat.

De structurele besparing vanaf 2017 is nog niet opgenomen in de meerjarenraming. In dit stadium is namelijk nog niet met volledige zekerheid te zeggen wanneer de af te stoten objecten ook daadwerkelijk verkocht worden.

Communicatie

Gelet op het feit dat het vooral een interne aangelegenheid betreft, wordt geen persbericht verstuurd. De betreffende afdelingen, waaronder vastgoedontwikkeling en financiën, worden op de hoogte gesteld van het besluit.

Realisatie

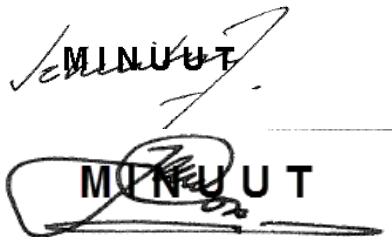
Indien u positief besluit wordt de vastgoedreserve ten behoeve van af te stoten verwerkt in de financiële administratie. Gemeentelijke vastgoedverkoopopbrengsten worden vervolgens gestort in de reserve. Voor de verliesgevende vastgoedverkopen wordt de vastgoedreserve aangesproken. Na verkoop van de af te stoten panden komt de reserve te vervallen.

Den Helder, 29 september 2015.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
dr. Joost C.M. Cox



MINUUT

MINUUT