Memo

Aan
de gemeenteraad

Datum
22 januari 2025

Documentnummer
202074

Auteur
Marc Hoofs

Domein/Team
Domein
Bedrijfsvoering/Middelen -
Team Financiën E&M

Openbaarheid

Ambtelijk opdrachtgever
Programmamanager
Centrum

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)

Onderwerp
Toezeggingen raadsvoorstel verkoop stadskantoor Maanplein

Deze memo is opgesteld naar aanleiding van de toezeggingen die zijn gedaan tijdens de commissie ROLO op 15 januari 2025 bij de behandeling van het raadsvoorstel inzake de verkoop van het stadskantoor Maanplein.

Toezegging 1: Er volgt voor de raadsvergadering een memo inzake de nadere mondelinge uitleg van de wethouder in de commissie m.b.t. de verkoop stadskantoor Maanplein.

Beantwoording

In 2014 is de gemeente Heerlen een koop-bouwovereenkomst aangegaan voor de koop van het pand Maanplein. De koopsom van dit pand betrof € 11,4 miljoen inclusief rente. Naast de koopsom heeft de gemeente ook kosten gemaakt voor onder andere de (vaste) inrichting van het pand, E&W-installaties en bouwprojectleidingprojectleiding. Al deze kosten samen vormen de aanschafwaarde van het pand die € 12,9 miljoen betrof. Dit bedrag is ook in onze boekhouding opgenomen als waarde van het pand.

Na de nietigverklaring van de oorspronkelijk aankoop heeft de gemeente Heerlen het pand in 2022 opnieuw aangekocht. Bij de aankoop is gerekend met een aankoopprijs van € 8.000.000 op basis van een taxatierapport van november 2022. Tegelijkertijd hebben de nodige verrekeningen plaatsgevonden omdat de gemeente enerzijds het beheer heeft gevoerd over een pand dat niet van haar was, en anderzijds een pand heeft gebruikt en verhuurd aan UWV zonder daarvoor aan de eigenaar een vergoeding te betalen. Pers saldo leidde deze verrekeningen tot een nieuwe aankoop waarbij geen betaling over en weer meer hoefde plaats te vinden (zie voor meer details de bijlagen bij de RIB van 22-11-2022). Op basis van de

afhandeling van de aankoop is ook gekeken naar de waardering van het pand in de boekhouding.
De regels voor boekhouden voor gemeenten (BBV) schrijven voor dat vastgoed met een maatschappelijke functie gewaardeerd worden tegen verkrijgingsprijs. Afwaarderen naar marktwaarde is niet nodig bij vastgoed met een maatschappelijke functie. De verkrijgingsprijs is, in afstemming met de accountant, bepaald op de nog resterende boekwaarde van de oorspronkelijk aankoop ten tijde van de nieuwe aankoop. Omdat er bij de nieuwe aankoop geen geldstroom heeft plaatsgevonden was de boekwaarde per datum nieuwe aankoop een reële verkrijgingsprijs.

Dit houdt nu bij de voorgenomen verkoop in dat we deze boekwaarde nog in onze boeken staat (verminderd met afschrijving van de afgelopen jaren) en afgerond € 11 miljoen bedraagt. Het verschil tussen de boekwaarde van af € 11 miljoen en de verkoopwaarde van afgerond € 6,6 miljoen moeten we daardoor nu in één keer als last nemen. Dit is dus een afboeking van € 4,4 miljoen. Indien we het pand in ons bezit hadden gehouden hadden we deze kosten ook moeten maken, maar dan verspreid over de resterende afschrijftermijn.
Door de verkoop besparen we rentekosten. Indien het pand tot het eind van de afschrijftermijn in eigendom van de gemeente zou blijven had de gemeente in totaal € 4.100.000 aan rente moeten betalen.

Toezegging 2: Er wordt, indien dit gedeeld mag worden, antwoord verstrekt op de vraag welke concrete opties er zijn voor de huisvesting sociale dienst.

Beantwoording

Primair kijken wij naar het stadskantoor voor de huisvesting van medewerkers van het Maanplein. Daarnaast kijken we ook naar andere panden zoals De Vondst en het pand aan de CBS-weg. Dat doen we altijd in samenspraak met andere gebruikers,

Extra aandacht hebben we voor de baliefuncties. We onderzoeken momenteel of deze ondergebracht kunnen worden is in het stadskantoor of anders (tijdelijk) in ander gemeentelijk vastgoed. Daarbij houden we rekening met de regionale rol die bureau vsv heeft.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Onderwijs, Cultuur, Erfgoed en Centrumontwikkeling
J.M.M. Clemens