



RAADSVORSTEL

Onderwerp : Privatisering Mondriaanstraat 14

Zaak- & documentnr. : Z/19/050686/201404852	Opsteller : Joyce Lammers
Portefeuillehouder : T.J. Spaargaren / J. Goossen	Team : Realisatie en beheer
	Telefoonnr. 3130

Samenvatting

Stichting Seniorensociëteit Het Palet wil graag het gebouw aan de Mondriaanstraat 14, waar zij al sinds de bouw zijn gehuisvest, van de gemeente Duiven kopen. Verkoop zal zijn op basis van een opstalovereenkomst, waarbij een koopprijs geldt van € 31.000 en een retributie van € 325 (jaarlijks te indexeren).

Beslispunten

1. De raad besluit tot de eenmalige afboeking van de resterende boekwaarde ten laste van de algemene reserve: € 24.887,-.

Aanleiding

Met de vaststelling van de Kadernota Gebouwen Tarieven Subsidies (GTS) door de gemeenteraad op 22 april 2013 en het Implementatieplan GTS door het college van B&W op 24 september 2013 heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de Stichting Seniorensociëteit Het Palet ten aanzien van het pand Mondriaanstraat 14. De stichting is huurder/gebruiker van *het eerste uur* van dit gebouw. Zij zaten tot aan het GTS voor een symbolisch bedrag gehuisvest. De eerste stap binnen dit beleid was dat de Stichting Seniorensociëteit Het Palet haar eigen gebruikerslasten ging betalen. Vervolgens zijn gesprekken gestart om te komen tot een huurovereenkomst met een huuropbouw om binnen 5 jaar naar de taxatiehuurwaarde te groeien.

In april 2018 is hiervoor de huurovereenkomst getekend, met als ingangsdatum 1 januari 2017. Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst heeft het bestuur van Stichting Seniorensociëteit Het Palet aangegeven het graag te willen kopen.

De richting van de verkoopgesprekken is vanaf het begin gericht geweest op het volledige pand, dus zowel Mondriaanstraat 14 (het pand dat zij al jaren gebruiken) alsmede Mondriaanstraat 16 (aangrenzende voormalige peuterspeelzaal). Uiteindelijk is gebleken dat verkoop van beide panden aan Stichting Seniorensociëteit Het Palet niet realistisch en haalbaar is, zowel financieel als op gebied van ambitie en organisatorisch vermogen.

Ook de voortzetting van de huidige huurovereenkomst is bekeken. Dit geeft Stichting Seniorensociëteit Het Palet veel onzekerheid. Zij wil zelfstandig kunnen blijven draaien, met laagdrempelige activiteiten voor ouderen tegen betaalbare prijzen zonder beroep te doen op gemeentelijke subsidie. Doordat hun verwachte inkomsten lager zijn dan de oplopende kosten, teren zij uiteindelijk te veel in op hun reserve.

Hierdoor hebben we in principe overeenstemming bereikt tot de aankoop van alleen nummer 14.

Planning

In verband met de doorlopende huurovereenkomst is het gewenst de overdracht van het gebouw zo spoedig mogelijk te bekrachtigen.

Beoogd effect

Herschikken van maatschappelijke gelden & vastgoed en het borgen van de continuïteit van Stichting Seniorensociëteit Het Palet.

Argumenten

1.1 De resterende boekwaarde voor Mondriaanstraat 14 moet in één keer worden afgeboekt
De overdracht van het pand zorgt ervoor dat uw gemeenteraad op basis van het budgetrecht een besluit moet nemen om de resterende boekwaarde in één keer af te boeken vanuit de algemene reserve. Na aftrek van de opbrengsten uit overdracht, vrijval van voorzieningen resteert een boekwaarde van € 11.525,- (zie financiële paragraaf).

Kanttekeningen

1.1 De boekwaarde voor het aangrenzende pand Mondriaanstraat 16 dient te blijven staan
De huidige boekwaarde is gebaseerd op beide panden. Doordat alleen nummer 14 wordt verkocht moet de boekwaarde worden gesplitst en blijft het deel voor nummer 16 staan. Voor het pand Mondriaanstraat 16 zal een nieuwe huurder of koper worden gezocht. Hier wordt actief ingezet op acquisitie.

Financiële paragraaf

In de gemeentelijke begroting vervallen de structurele huisvestingskosten. Aan de uitgavenkant betreft het de posten: verzekeringen, publiekrechtelijke heffingen, onderhoud, bijdrage aan voorzieningen en kapitaalslasten.

Bij de inkomstenkant vervallen de huuropbrengsten. Er komen wel inkomsten voor terug in de vorm van retributie voor het gebruik van de grond.

Het totaal van de uitgaven die komen te vervallen bedraagt: € 7.219,-.

De inkomsten die komen te vervallen bedragen totaal: € 7.500,- (2019)

Nieuwe inkomsten zijnde retributie: € 325,-

Er ontstaat een structureel voordeel in de begroting van: € 44,-

Door de overname van het gebouw valt het gereserveerde bedrag in de voorziening Groot Onderhoud Gebouwen voor toekomstig onderhoud van het gebouw. Het bedrag van € 13.362,- valt vrij ten gunste van het resultaat.

De gemeente ontvangt voor de verkoop van het gebouw: € 31.000,-. Door de verkoop dient de boekwaarde van het gebouw te worden gesplitst en afgeboekt. De boekwaarde bedraagt per 01-01-2019 € 55.887,-.

Per saldo betekent dat een incidenteel nadeel van € 24.887,- (boekwaarde € 55.887,- minus verkoopprijs € 31.000,-). Dit bedrag komt ten laste van de algemene reserve. Feitelijk is het nadeel kleiner doordat ook het bedrag van de voorziening vrijvalt ten gunste van het resultaat. Het gesaldeerd incidenteel nadeel komt daarmee feitelijk op € 11.525,- (€ 24.887,- minus € 13.362,-).

Communicatie

Ondertekening van de overeenkomst vindt plaats op een nader te bepalen moment. In overleg met de betrokken portefeuillehouders zal een persbericht worden opgesteld en verzonden.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Duiven, 30 april 2019.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J. (Chris) Papjes
secretaris

drs. H.B.I (Rik) de Lange
burgemeester