

VOORSTEL

zaaknummer: 429453
afdelingsnaam: OR-VI
steller: Ralph van Erp
onderwerp: Aanpassing spelregel 1 van de spelregels aan- en verkoop vastgoed

Voorstel

1. In te stemmen met de aanpassing van spelregel 1 (nadere duiding van de term opbrengstmaximalisatie) van de door het college van B&W vastgestelde spelregels aan- en verkoop vastgoed van 1 november 2016.
2. Bijgaande raadsinformatiebrief, met daarin aangegeven hoe de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek zijn opgepakt (toezegging T17/121) waar de spelregels aan- en verkoop vastgoed onderdeel van zijn, aan de raad te versturen;

Samenvatting

Het college heeft op twee momenten spelregels vastgesteld inzake de verkoop van het gemeentelijk vastgoed. Eén van die spelregels vraagt om nuancering en aanpassing. Voorgesteld wordt deze spelregel aan te passen en 1 integrale set spelregels vast te stellen waarover de raad een rib krijgt. In die zelfde rib staat ook hoe het college de aanbevelingen van de rekenkamer inzake het vastgoedbeheer implementeert (via het project basis op orde) en wat daarvan de huidige stand van zaken is. Hiermee voldoet het college aan toezegging T17/121.

Inleiding

Het college heeft in november 2016 spelregels vastgesteld voor de verkoop onroerend goed. Spelregel 1, “Opbrengstmaximalisatie is altijd het uitgangspunt”, behoeft aanpassing/ nuancering. Voorgesteld wordt om het begrip opbrengstmaximalisatie niet alleen financieel uit te leggen maar ook maatschappelijk.

In de beeldvormende sessie van 20 september jl. is toegezegd de spelregels aan de raad te sturen. Daarnaast staat er nog een toezegging open (T17/121) om de raad te informeren over hoe de aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek naar Vastgoed ter hand worden genomen. In bijgaande RIB wordt aangegeven hoe de aanbevelingen zijn opgepakt, wat de stand van zaken is en hoe de verdere planning eruit ziet. Bij een van de aanbevelingen hoort het proces van verkoop van vastgoed waarbij de spelregels zijn weergegeven.

Spelregels

Het college van B&W heeft op twee momenten een besluit genomen over de spelregels inzake de verkoop van het gemeentelijk vastgoed:

1. Op 1 november 2016 is er door het college in het kader van het 213A onderzoek naar de aan- en verkoop van onroerend goed in de periode 2007-2014 onder anderen besloten tot het vaststellen van de spelregels aan- en verkoop onroerend goed.
2. Op 31 januari 2017 heeft het college o.a. besloten om vastgoed dat niet voldoet aan de gemeentelijke ambities te verkopen door middel van jaarlijkse tranches. In dit collegevoorstel is besloten om de spelregels ook bij de verkoop middels tranches te hanteren;

Spelregel 1 van de op vastgestelde spelregels vraagt om een nuancering en aanpassing. De destijds vastgestelde spelregel is: “Opbrengstmaximalisatie is altijd het uitgangspunt”.

Het begrip opbrengstmaximalisatie zorgt voor verwarring. De voorgestelde nuancering zit ‘m in het feit dat de hoogste financiële opbrengst niet alléén het uitgangspunt is. Bij verkoop van vastgoed wordt er door het college van B&W ook gekeken wat er nodig is qua functie/bestemming op die specifieke plek. Dit gebeurt op basis van een maatschappelijke en financiële kosten baten analyse. Op basis van deze analyse besluit het college voor welke functie er verkocht gaat worden. Voorgesteld wordt om spelregel 1 als volgt te formuleren:

1. Opbrengstmaximalisatie is altijd het uitgangspunt. Het begrip opbrengstmaximalisatie wordt niet alleen financieel uitgelegd, maar juist ook maatschappelijk; Het college besluit tot verkoop op basis van een maatschappelijk en financiële kostenbaten analyse. Als er een politiek belang is, om een koper te subsidiëren (bijvoorbeeld een maatschappelijke instelling of een woningbouwcorporatie) dan gebeurt dat niet via verlaging van de verkoopprijs, maar altijd langs andere wegen (bijvoorbeeld subsidieverlening).

De overige spelregels blijven ongewijzigd en zijn als volgt:

2. Er wordt per transactie een verkoop strategie opgesteld met onderbouwing en alternatieven. Het College stelt deze vast. De opties zijn:
 - Verkoop via een makelaar (zoals Funda) zonder aanpassing van de bestemming;
 - zie eerste bolletje, maar dan met aanpassing van de bestemming/functie;
 - verkoop bij inschrijving;
 - 1 op 1 verkoop zonder tussenkomst van een makelaar, al dan niet met bestemmingswijziging
 - een andere adequate manier.
3. maak voor de waarde bepaling gebruik van minimaal 2 taxaties die, bij het opstellen van de aan- of verkoopstrategie, niet ouder zijn dan 6 maanden, en formuleer een opdracht volgens de eisen van NVRT of RICS;
4. maak alleen gebruik van erkende taxateurs (NVRT en RICS), die gespecialiseerd zijn in het soort te taxeren object.
5. laat de onderhandeling voeren door minimaal 2 personen die daarvoor opleidingen/cursussen aangeboden krijgen. Beoordeel iedere keer welke expertise noodzakelijk is: vastgoed, plan-economisch en/of juridisch;
6. controleer de gegoedheid van geïnteresseerde partijen bij bijvoorbeeld BKR, KvK, etc.
7. zorg ervoor dat wanneer keuzes mogelijk zijn deze aan het College worden voorgelegd en motiveer deze, evenals de uitkomst;
8. leg alle uitgevoerde stappen in het proces en bijbehorende stukken vast in een dossier en archiveer deze;

9. leg aan- of verkopen voor aan de Raad van Advies Vastgoed Aangelegenheden (RAVA), conform het reglement van de RAVA.

Probleemstelling/doel

Het begrip opbrengstmaximalisatie uit spelregel 1 van de spelregels aan-en verkoop van vastgoed zorgt voor onduidelijkheid. Verder is toegezegd om de spelregels toe te sturen aan de Raad en is toegezegd terug te komen op hoe de aanbevelingen van de rekenkamer zijn opgepakt.

Argumenten

1. Het wegnemen van de onduidelijkheid over het begrip opbrengstmaximalisatie. Een voorbeeld om dit te verduidelijken.

Een gebouw waar voorheen een school in gehuisvest was, komt in eigendom terug naar de gemeente. Het college besluit om dit pand te verkopen. Er blijkt op dat moment een schrijnend tekort aan kinderopvang. De gemeente verkoopt het pand aan een instelling die er een kinderdagverblijf in realiseert. Commercieel (hoogste opbrengst) zou het voor de gemeente aantrekkelijker zijn om het pand te transformeren naar Wonen en het dan te verkopen. Dit zou nominaal de hoogste opbrengst genereren. Toch wordt er, vanwege de behoefte aan kinderopvang binnen de gemeente, besloten om het pand aan het kinderdagverblijf te verkopen. De prijs die uiteindelijk betaald wordt is vervolgens wel marktconform (op basis van 2 taxaties) op grond van de (maatschappelijke) functie van kinderopvang. Overigens worden beide scenario's voor het college in beeld gebracht.

2. Het nakomen van de toezegging om de spelregels toe te zenden aan de raad alsmede de toezegging terug te komen hoe de aanbevelingen van de rekenkamer zijn opgepakt.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Uitvoering

Na instemming met de aanpassing/nuancering van spelregel 1 door het college van B&W worden de spelregels via een RIB toegestuurd aan de raad. In de RIB wordt ingegaan op de aanbevelingen uit het rekenkamer onderzoek naar Vastgoed en hoe de aanbevelingen zijn opgepakt. Hiermee wordt toezegging T17/121 afgedaan.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Raadsinformatiebrief (RIB) incl. bijlagen bij RIB