

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1068345
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021 - 77
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	6 oktober 2021
Informatie bij	F. Slagter	Tel. nr.	(035) 629 2506

Onderwerp

Verkoop vastgoed en dotatie reserve Stedelijke ontwikkeling 2021

Kernboodschap

Verkoop van vastgoed (objecten en gronden) is niet altijd exact te plannen binnen een kalenderjaar. Dit kan bij afsluiting van een kalenderjaar grote financiële consequenties hebben. Voor de begroting 2021 hebben de verwachte verkopen vastgoed als resultaat dat er zowel voor- als nadelen zijn op de in de begroting opgenomen baten en lasten. Het vorenstaande leidt tot een financiële aanpassing van de reserve Stedelijke ontwikkeling in de begroting 2021. In de tweede tussenrapportage 2021 wordt deze begrotingswijziging verwerkt.

Aanleiding

De opgave voor verkoop objecten en gronden in begrotingsjaar 2021 bestaat uit:

- € 250.000 (reguliere verkoop vastgoed, taakstellend karakter).

Er is in de begroting 2021 geen dotatie aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling vanuit de opbrengst verkoop niet-strategische vastgoed voorzien.

Op 3 mei heeft het college de eerste tranche van de te verkopen niet strategische objecten vastgesteld. De eerste tranche omvat 14 te verkopen objecten. Het verkoopproces van deze objecten is in 2021 gestart en de verwachting is dat daarvan 7 objecten dit jaar worden verkocht. De verkoop van de eerste tranche is later gestart dan gepland door het vertrek en de werving van een nieuwe senior accountmanager. De verwachte netto-opbrengst (bruto-opbrengst – boekwaarde) van de verkoop van deze 7 objecten uit de eerste tranche voor 2021 bedraagt € 782.600,-.

Daarnaast wordt dit jaar verkoop van een aantal objecten en gronden buiten de eerste tranche verwacht, waaronder een gebouw aan de Van Musschenbroekstraat en gronden aan de Godelindeweg, Vreelandseweg, Bosdrift en de Nieuwe Havenweg. Dit leidt tot een extra netto-opbrengst (bruto-opbrengst – boekwaarde) van € 1.304.620,-. Deze verkopen vloeien voort uit gesprekken / onderhandelingen die al voor 2021 waren aangevangen.

De totale netto-opbrengst voor 2021 bedraagt € 2.087.220,- (€ 782.600,- + € 1.304.620,-). Na aftrek van de reeds begrote opbrengsten (€ 250.000,-) en verkoopkosten (€ 95.128,-) resteert een bedrag van € 1.742.092 dat aan de reserve Stedelijke ontwikkeling zal worden toegevoegd:

	Opbrengst verkopen totaal	Waarvan reguliere verkopen vastgoed, taakstellend	Waarvan bijdrage reserve Stedelijke ontwikkeling
Begroot 2021	€ 250.000	€ 250.000	€ 0
Verwacht 2021	€ 1.992.092	€ 250.000	€ 1.742.092
Verschil	€ 1.742.092	€ 0	€ 1.742.092

Dit houdt in dat de begrote dotatie aan de Reserve stedelijke ontwikkeling in 2021 met € 1.742.092 verhoogd dient te worden, zijnde het verschil tussen de begrote totale opbrengst en de feitelijk te verwachten totale opbrengst. Hierbij wordt de feitelijk te verwachten totale opbrengst eerst toegerekend aan de taakstelling reguliere verkoop vastgoed en vervolgens wordt het resterende bedrag toegerekend aan de begrote dotatie van de reserve Stedelijke Ontwikkeling. De wijziging van de dotatie wordt in onderstaande tabel weergegeven.

(taakv.)		Lasten	Baten	Saldo
1 (0.10)	De verwachte verkoopopbrengst 2021 *		-1.742	-1.742
5 (0.3)	Verhoging dotatie reserve Stedelijke ontwikkeling i.v.m. verkoopopbrengsten van de objecten en gronden *	1.742		1.742

* bovengenoemde bedragen zijn x € 1.000,-.

De dotatie aan de reserve Stedelijke ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de solvabiliteitspositie van de gemeente Hilversum.

Daarnaast heeft de verkoop van objecten en gronden gevolgen op de meerjarenbegroting omdat er na verkoop minder huuropbrengsten worden gerealiseerd dan begroot. Daar staan besparingen op de exploitatielasten tegenover:

	2021	2022	2023	2024	2025
Besparing op exploitatielasten	N.v.t.	-€ 20.128	-€ 20.128	-€ 20.128	-€ 20.128
Huurderving	N.v.t.	€ 73.331	€ 73.331	€ 73.331	€ 73.331
Nadeel	N.v.t.	€ 53.203	€ 53.203	€ 53.203	€ 53.203

Doordat veel van de verkopen pas laat in het jaar zullen worden geeffectueerd zal het effect van de verkoop op de exploitatie 2021 gering zijn. Daarnaast was in de begroting 2021 al deels rekening gehouden met de verkopen.

De mutaties voor 2022-2025 zijn al verwerkt in de begroting 2022.

Consequenties

Doordat de verwachte verkopen van vastgoed anders zijn gelopen dan oorspronkelijk begroot in 2021 leidt dit tot een begrotingswijziging. Deze begrotingswijziging zal worden verwerkt in de tweede tussenrapportage 2021. De meerjarenbegroting 2022-2025 is aangepast in verband met de huurderving en besparing op de exploitatielasten. De effecten van de resterende verkopen uit de eerste tranche zijn verwerkt in de begroting 2022.

Wel dient rekening gehouden te worden met het volgende. Verkoop van vastgoed (objecten en gronden) is niet altijd exact te plannen binnen een kalenderjaar. Dit kan bij afsluiting van een kalenderjaar grote

financiële consequenties hebben. Op dit moment is nog niet met zekerheid vast te stellen of de geplande verkopen of de verwachte opbrengsten van de genoemde objecten en gronden in de Raadsinformatiebrief gerealiseerd worden. Mee- of tegenvallers kunnen grote gevolgen voor de verwachte dotatie aan de reserve Stedelijke ontwikkeling hebben.

Vervolgtraject

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B&W-vergadering van 5 oktober 2021.