

Nr.: ZK16008602 / 17-0000618

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 7 maart 2017

Onderwerp : verkoop gemeentelijk vastgoed en voteren krediet

Datum : 28 februari 2017

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. geen wensen en bedenkingen te maken tegen de lijst van te verkopen 31 gemeentelijke panden.
2. in te stemmen met het krediet van maximaal € 500.000,-- voor de uitvoering en dit beschikbaar te stellen uit de algemene reserve vrij vermogen
3. een nieuw te vormen algemene reserve verkoop gemeentelijk vastgoed in te stellen:
 - a. waarin zowel de verkoopopbrengst en de resterende boekwaarde wordt vereffend.
 - b. voor de duur van maximaal drie jaar
 - c. na drie jaar vloeit het saldo terug in de algemene reserve vrij vermogen.
4. in te stemmen met een afwijking van artikel 7 Financiële Verordening 2016
5. de begroting hierop aan te passen.

Inleiding

In het eerste kwartaal van 2016 hebben wij u een lijst gestuurd met potentieel te verkopen gebouwen. Deze lijst is de afgelopen periode nader geïnventariseerd en onderzocht op verkoopbaarheid. Daarvoor zijn de gebouwen getoetst aan de volgende criteria;

- monumentale status.
- stedenbouwkundige aspecten.
- onderdeel van projectontwikkeling
- andere bestemming (reservering voor statushouders)

Dit alles heeft geresulteerd in een overzicht met een afweging per gebouw of verkoop aan de orde is dan wel er redenen zijn om van verkoop af te zien.

Beoogd resultaat

De verkoop van 31 gemeentelijke gebouwen.

Argumenten

1.1 Ingevolge het bepaalde in de gemeentewet heeft uw raad de bevoegdheid wensen en bedenkingen ten aanzien van de lijst van te verkopen gebouwen kenbaar maken.

Ons college is weliswaar bevoegd tot de verkoop van panden maar wettelijk is bepaald dat ons college uw raad vooraf inlichtingen over de mogelijke verkoop verstrekt indien uw raad daarom verzoekt of wanneer de verkoop ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Gelet op de in het verleden getoonde interesse vanuit uw raad bij dit onderwerp achten wij het zinvol uw raad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen ten aanzien van de lijst van de te verkopen panden kenbaar te maken.

2.1 Met de uitvoering van de verkoop van panden zijn uitvoeringskosten gemoeid.

Er zullen kosten moeten worden gemaakt om tot verkoop van de panden te komen. Deze kosten zijn niet opgenomen in de begroting.

2.2 De bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van een krediet ligt bij de raad.

De raad is beslissingsbevoegd waar het gaat om het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet ten laste van de algemene reserve.

3.1. De bevoegdheid tot het instellen van een nieuwe reserve ligt bij de raad.

In de financiële verordening gemeente Krimpenerwaard is de bevoegdheid tot het instellen van een reserve een bevoegdheid van de raad.

3.2. Mutaties in de algemene reserve is een bevoegdheid van de raad.

Een toevoeging of onttrekking aan de nieuw te vormen reserve gemeentelijk vastgoed is ingevolge de financiële verordening 212 een bevoegdheid van de gemeenteraad.

4.1 Een collegebesluit tot verkoop kan pas worden genomen nadat de raad in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen

De raad wordt met dit voorstel vooraf geïnformeerd over de lijst met te verkopen gebouwen en heeft de gelegenheid wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Op basis van artikel 7 Financiële verordening zou het college voor iedere individuele verkoop boven € 500.000 wederom de raad moeten informeren. Een dergelijke tweede ronde voegt niets toe in het besluitvormingsproces en vertraagt een eventuele verkoop. Dus wordt voorgesteld om voor de verkopen gerelateerd aan voorliggende lijst, af te wijken van artikel 7 Financiële verordening in die zin dat de verplichting tot het informeren van het voornemen tot verkoop en de gelegenheid tot het uiten van wensen en bedenkingen komen te vervallen.

Kanttekeningen

1.1 Niet alle gebouwen zijn verkoopbaar

Van de in totaal 43 gebouwen die nader zijn onderzocht zijn de volgende gebouwen van verkoop uitgesloten;

- 5 gebouwen zijn onderdeel van een groter ruimtelijk project.
- 5 gebouwen zijn gereserveerd voor de huisvesting van statushouders voor de komende vijf jaar.
- 1 gebouw is vanuit historische perspectief en vanwege zijn publieke functie in het kader van waterkering en doorgaande route waardevol dat verkoop wordt ontraden (veerpoort Schoonhoven).
- 1 gebouw is inmiddels verkocht

Financiën

Ervaringscijfers bij andere gemeenten (o.a. de gemeente Leiden) geven aan dat rekening moet worden gehouden met een percentage aan uitvoeringskosten tussen de 10% en 15% van de totale verkoopwaarde. Uitgaande van een gemiddelde van 10% uitvoeringskosten versus de geschatte verkoopwaarde van € 5.001.330,-- (uitgangspunt daarbij is de totale WOZ waarde van de te verkopen gebouwen minus de eventuele boekwaarde van deze gebouwen) bedragen de uitvoeringskosten afgerond maximaal € 500.000,--

Benodigd uitvoeringskrediet

In de begroting is met dit bedrag geen rekening gehouden. Daarom is het voorstel de raad een krediet beschikbaar te laten stellen van € 500.000,-- en dat bedrag te onttrekken uit de algemene reserve vrij vermogen.

Het krediet van € 500.000,-- is als volgt opgebouwd:

1.	Advisering/uitvoering verkoopstrategie, randvoorwaarden, fiscale aspecten	€ 150.000,--
2.	Makelaarskosten, inclusief taxaties en verkoopbemiddeling e.d.	€ 75.000,--
3.	Milieutechnische onderzoeken (asbest, bodem, energielabel)	€ 50.000,--
4.	Juridische advisering (t.a.v. verhuurde staat, contractuele verplichtingen)	€ 25.000,--
5.	Stedenbouwkundige advisering/erfgoed (13 panden)	€ 125.000,--

6.	Marketingkosten, opzet website, communicatiebudget	€ 25.000,--
7.	Onvoorzien (10%)	€ 50.000,--
Totaal:		€ 500.000,--

Structureel financieel effect

Voor 2017 en volgende jaren geldt dat bij een verkoop van alle genomineerde gebouwen de storting in de voorziening voor groot onderhoud kan worden verlaagd tot een maximum van met circa € 125.000,--. Hiermee is de genoemde ombuiging vanuit de begroting 2017-2020 in relatie tot de storting in de voorziening groot onderhoud gebouwen gerealiseerd.

Aan overige kosten wordt een gemiddelde besparing bereikt van circa € 115.000,-- voor alle panden die worden verkocht gezamenlijk. De gerelateerde exploitatiekosten zullen dus geleidelijk afnemen en worden verwerkt in de begroting op basis van realisatie van de verkoop.

Planning en Control cyclus

Financiële verantwoording loopt via de Planning en Control cyclus. Bij de tweede tussenrapportage en jaarrekening wordt de raad hierover geïnformeerd en worden de financiële consequentie verwerkt. Tevens worden de fiscale aspecten rondom de BTW, het BTW Compensatiefonds en de Vennootschapsbelasting hierin betrokken.

Juridische zaken

Ons college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals de verkoop van gronden. In de Gemeentewet is echter bepaald dat ons college aan de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden tot verkoop verstrekt indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Participatie en extern overleg

De lijst van de te verkopen panden wordt bekend gemaakt nadat de huurders per brief op de hoogte zijn gesteld van de mogelijke verkoop.

Een marketingplan vormt een onderdeel van de verkoop.

Vervolgtraject en uitvoering

Tijdsplanning;

- 7 maart 2017 raadsbesluit tot beschikbaarstelling krediet en instemmen met lijst van te verkopen gebouwen.
- Maart 2017/juni 2017; en opstellen algemene beleidsuitgangspunten.
- Juni 2017 besluitvorming in college.
- Periode juni 2017-2019 opstellen plan van aanpak per gebouw en start daadwerkelijke verkoop panden.

Bijlagen

- Concept raadsbesluit
- Lijst van te verkopen panden inclusief totaaloverzicht lijst van panden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. mr. M. Plantinga

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2016 inzake het instemmen met de lijst van de te verkopen gemeentelijke gebouwen en het beschikbaar stellen van een krediet voor de verkoop van deze gebouwen.

gelet op de desbetreffende bepalingen in de gemeentewet.

Besluit:

1. geen wensen en bedenkingen te maken tegen de lijst van te verkopen 31 gemeentelijke panden.
2. in te stemmen met het krediet van maximaal € 500.000,-- voor de uitvoering en dit beschikbaar te stellen uit de algemene reserve vrij vermogen.
3. een nieuw te vormen algemene reserve verkoop gemeentelijk vastgoed in te stellen:
 - a. waarin zowel de verkoopopbrengst en de resterende boekwaarde wordt vereffend
 - b. voor de duur van maximaal drie jaar
 - c. na drie jaar vloeit het saldo terug in de algemene reserve vrij vermogen.
4. in te stemmen met een afwijking van artikel 7 Financiële Verordening 2016.
5. de begroting hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 maart 2017.

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.E. Driehuijs

mr. R.S. Cazemier