

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR de leden van de raad van gemeente Krimpenerwaard

CC

DATUM 16 april 2019

ONDERWERP verkoop gemeentelijk vastgoed

Beste heer, mevrouw,

Graag informeren wij u over de stand van zaken van het project "afstoten overtollig gemeentelijk vastgoed".

Overzicht panden (bijlage 1)

Er zijn inmiddels vijf panden verkocht. Van zes panden is de verwachting dat zij zeer binnenkort zullen zijn verkocht. Twaalf panden staan op dit moment door verschillende redenen qua verkoop on hold. Negen panden worden in eerste instantie uit de verkoop gehaald, of blijken buiten het project te vallen. Hier wordt verderop in deze brief nader op ingegaan. Het project zal naar verwachting in het derde kwartaal 2019 afgerond zijn. Inkomsten die hierna gegenereerd worden komen de reserve verkoop gemeentelijk vastgoed toe.

Toelichting opbrengsten

Inleiding

Met het besluit van 7 maart 2017 is door de raad vastgesteld 31 objecten te verkopen in de periode tot 2020. De verwachte verkoopopbrengst hiervan was gebaseerd op de WOZ-waarde, aangezien dit op dat moment de enige richtlijn voor de waarde was. De totale WOZ-waarde van de 31 objecten was op het moment van het besluit € 5.721.000. Na vaststellen van het verkoopbeleid en het verkoopproces is in augustus 2017 gestart met de voorbereiding van de daadwerkelijk verkoop van de objecten.

Objecten die niet binnen de termijn tot 2020 worden verkocht

Voor negen objecten is besloten deze niet in de periode tot 2020 te verkopen. De onderbouwing hiervoor is divers (ontwikkeling, verhuurde staat of anderszins). De totale WOZ-waarde van deze objecten is € 1.209.000. De objecten worden overgeheveld van dit project naar de beheerportefeuille.

Nieuwe inzichten

1. Na taxatie van de panden werd duidelijk dat de verwachte waarde niet overeenkomt met de WOZ-waarde. De WOZ-waarde van maatschappelijk vastgoed is grotendeels gebaseerd op de herbouwwaarde en niet op de marktwaarde. De tot nu toe getaxeerde waarde van de nog te verkopen objecten blijkt in dit geval € 734.525 lager dan de WOZ-waarde. Drie objecten zijn nog niet getaxeerd. Hierdoor kan het verschil nog wijzigen. Ook de getaxeerde waarde betreft natuurlijk een prognose, waardoor de werkelijke waarde uiteindelijk anders kan uitvallen.

2. De verkoopopbrengst van een van de objecten is onterecht opgenomen binnen dit project (voormalige gezondheidscentrum Krimpen aan de Lek). De prognose van de verkoopopbrengst op basis van de WOZ-waarde voor dit object was € 395.000.
3. In verschillende objecten is asbest geconstateerd (€ 67.112). In sommige gevallen heeft de gemeente direct de asbestvervuiling moeten saneren om het object toegankelijk te houden (kosten € 44.000). In andere gevallen wordt de verantwoordelijkheid van de asbestsanering doorgelegd naar de koper, wat een negatief effect op de prijs had (€ 23.112).

Conclusie

Door het overhevelen van de objecten die niet verkocht worden in de periode tot 2020 is de waardeprognose op basis van de WOZ-waardering bijgesteld van € 5.721.000 naar € 4.512.000.

Door de genoemde nieuwe inzichten dient de geprognostiseerde verkoopopbrengst te worden bijgesteld van € 4.512.000 naar € 3.315.363. Dit laatste bedrag is schematisch weergegeven als volgt tot stand gekomen:

WOZ-waarde van de 31 te verkopen objecten conform raadsbesluit	€	5.721.000	
WOZ-waarde van 9 objecten die uit de verkoop worden gehaald	€	1.209.000	-
WOZ-waarde van 22 te verkopen objecten	€	4.512.000	
Negatief verschil tussen de getaxeerde waarde en de WOZ-waarde	€	734.525	-
Inkomsten buiten het project (vml. Gez. Centrum Krimpen)	€	395.000	-
Asbestsanering (drukpend op prijs)	€	23.112	-
Geprognostiseerde verkoopopbrengst van 22 te verkopen objecten op basis van taxatie	€	3.359.363	

Nota bene: het betreft hier ook weer een prognose. De daadwerkelijke door de markt bepaalde opbrengst kan hier natuurlijk van afwijken.

Toelichting kosten

Inleiding

Als onderdeel van uw besluit van 7 maart 2017 is een krediet vastgesteld van maximaal € 500.000 (en bij voorkeur maximaal € 400.000) voor de uitvoering van het project.

Toelichting op de verkoopkosten

De verkoopkosten bestaan deels uit vaste kosten en directe verkoopkosten. De vaste kosten zijn voor het vaststellen van het verkoopproces.

Middels het standaard verkoopproces is vastgesteld hoe wordt verkocht. Daarmee wordt richting gegeven welke onderzoeken en gegevens minimaal nodig zijn om te voldoen aan wet- en regelgeving en welke gegevens minimaal nodig zijn om risico's voor de gemeente te beperken.

Kosten tot nog toe en prognose

De werkzaamheden voor het verkoopproces, maar ook die voor de voorbereiding per pand, zijn voor een belangrijk deel afgerond of reeds in gang gezet. Ook voor de panden die on hold staan. Hiermee kan ook vrij nauwkeurig worden aangegeven welke kosten er zijn gemaakt en welke er nog zullen worden gemaakt.

De kosten die tot nog toe gemaakt zijn bedragen € 308.000. Hierbij dient opgemerkt te worden dat hierin ook kosten zijn toegeschreven van ruim € 44.000 voor asbestsanering, waarmee geen rekening was gehouden. De werkelijke verkoopkosten zijn dus tot nog toe € 264.000. De verkoopkosten voor de nog af te stoten panden

zullen naar verwachting € 160.000 bedragen. Hiermee is de verwachting dat de totale verkoopkosten € 468.000. zullen bedragen. Dit is gecorrigeerd na asbestsaneringskosten € 424.000.

Bijlage: overzicht lijst af te stoten gemeentelijk vastgoed (stavaz)

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

mw. mr. M. Plantinga

mr. R.S. Cazemier

BIJLAGE – Overzicht af te stoten gemeentelijk vastgoed (stavaz)

	<i>Verkocht</i>	
1	Steiger 8, Oudekerk	
2	Dorpsstraat 87, Gouderak	
3	Jan Kortlandstraat 2, Schoonhoven	
4	Luijtenstraat 7, Lekkerkerk	
5	Kazerneplein 4, Schoonhoven	
	<i>Te verkopen binnen project</i>	
6	Ds. Hugenholzstraat 4c, Ammerstol	In onderhandeling met hoogste bieder over planuitwerking en voorwaarden koopovereenkomst.
7	Jan Lutmastraat, Schoonhoven	In onderhandeling met Dagelijks Leven (onderhandse verkoop) over planuitwerking en voorwaarden koopovereenkomst
8	Schuwacht 278, Lekkerkerk	Staat 6+ maanden te koop. Nog geen bieding ontvangen. Makelaar adviseert de prijs naar beneden bij te stellen
9	Tuinstraat 14, Krimpen ad Lek	In onderhandeling (onderhandse verkoop) over voorwaarden koopovereenkomst
10	Bijersegeweg 68b, Ouderkerk ad IJssel	Aanbieden aan zittende huurder
11	Dorpsstraat 42, Ouderkerk ad IJssel	Start openbare verkoop middels inschrijving. Verkoop voor het zomerreces
	<i>On hold</i>	
12	Marktveld 20, Haastrecht	formulering verkoopstrategie
13	Bredeweg 29, Haastrecht	onderzoek naar ontwikkeling
14	Bredeweg 29a, Haastrecht	onderzoek naar ontwikkeling
15	Doelenplein 12, Schoonhoven	in afwachting van ontwikkeling centrumvisie
16	Dam 9, Schoonhoven	in afwachting van onderzoek juridische constructie
17	Lopikerweg 32, Schoonhoven	in afwachting van ontwikkeling omliggend terrein
18	Groenendijk 202, Zuidplas	in afwachting van aanbesteding veerrechten
19	De Vaartweg 2, Stolwijk	in afwachting van ontwikkeling omliggend terrein
20	Smitsstraat 6, Gouderak *)	in overleg met huurder
21	Kranespoort 2, Gouderak *)	in overleg met huurder
22	Dorpsstraat 61, Ouderkerk ad IJssel	onaantrekkelijk te verkopen in verhuurde staat
23	Voorstraat 190, Lekkerkerk	onaantrekkelijk te verkopen in verhuurde staat
	<i>In eerste instantie uit projectmatige verkoop halen</i>	
24	Burg. Waningstraat 1, Ouderkerk ad IJssel	bouwwallig: afbreken
25	Wildertkade 2b, Ouderkerk ad IJssel	strijdig met het bestemmingsplan: afbreken
26	Boenhok, Lekkerkerk	verkoop onaantrekkelijk
27	Krilpad 1, Krimpen ad Lek	onaantrekkelijk te verkopen in verhuurde staat
28	Middelland 32, Krimpen ad Lek	aparte ontwikkeling
29	IJsseldijk Noord 208, Ouderkerk ad IJssel	gezien de situatie onverkoopbaar
30	Wilhelminastraat 1 NST, Ouderkerk ad IJssel	bouwwallig: afbreken
31	IJsseldijk Noord 12a	verkoop onaantrekkelijk
32	Brederostraat 3, Krimpen ad Lek	valt toe aan plan grondexploitatie Krimpen ad Lek

*) de oorspronkelijk lijst bevat 31 panden. De beide panden werden daarbij als één gezien.