

Raadsvoorstel



Datum Raad
23 april 2015

Portefeuillehouder
Albert Abee

Registratienummer
BR1500014

Preventief toezicht van toepassing
Ja

Onderwerp
Toekomstvisie sociaal-cultureel vastgoed

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van toekomstvisie sociaal-cultureel vastgoed waarin beschreven wordt dat zeven sociaal-culturele accommodaties met een geschatte verkoopwaarde van 3,1 miljoen verkocht zullen worden.
2. Een krediet van € 0,3 miljoen beschikbaar te stellen voor verhuis- en verbouwingkosten van gebruikers van de af te stoten sociaal-culturele accommodaties.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in haar vergadering d.d. 6 november 2014 ingestemd met het vastgoedbeleid. Hierbij is besproken dat de gemeenteraad geïnformeerd wil worden over de toekomstvisie m.b.t. sociaal-cultureel vastgoed. Hierbij bieden wij deze ter kennisname aan.

Een van de onderdelen van het beleid is dat de gemeente overtollig vastgoed afstoot. In de toekomstvisie sociaal-cultureel vastgoed wordt een beeld gegeven van de toekomst van dit segment gemeentelijk vastgoed. De hoofdlijn hiervan is dat de huidige gebouwen niet efficiënt worden gebruikt. In potentie kunnen zeven van de tien locaties afgestoten worden. De verkoopwaarde hiervan is op basis van verschillende scenario's geschat op 3,1 miljoen euro. In totaal kan door de verkoop jaarlijks € 0,4 miljoen bespaard worden op exploitatiekosten.

De gesprekken met de verenigingen over de concentratie van hun activiteiten in een beperkt aantal panden verlopen constructief en zijn oplossingsgericht. Nu al is duidelijk dat voor een aantal verhuisbewegingen een bijdrage in een deel van de kosten nodig zal zijn. Hiervoor is krediet nodig.

Op dit moment onderzoeken een aantal verenigingen en maatschappelijke instellingen gezamenlijk of de realisatie van een 'cultuurhuis' mogelijk is. De panden die voor de realisatie van een 'cultuurhuis' bij voorbaat niet geschikt zijn, kunnen afgestoten worden. Na afronding van het onderzoek naar de haalbaarheid van een 'cultuurhuis' volgt een definitieve beslissing over behoud, afstoting of overdracht van de locaties die in dit onderzoek betrokken worden, naar verwachting in de tweede helft van 2015.

Financiële consequenties

Op dit moment kosten de gebouwen de gemeente jaarlijks 0,6 miljoen euro. De verkoop van de zeven beoogde accommodaties levert € 3,1 miljoen op. Hiervan wordt € 1,9 miljoen gebruikt om de boekwaarden van de te verkopen panden af te boeken en daarmee de financieringslasten hiervan uit de begroting te kunnen halen. Tezamen met de overige exploitatielasten wordt per saldo jaarlijks € 0,3 miljoen bespaard op deze gebouwen.

Daarnaast is er per saldo sprake van een boekwinst van € 1,2 miljoen. Dit wordt ingezet om de hoge boekwaarde van de Snip te verlagen en daarmee jaarlijks rente en afschrijvingslasten te besparen. Aan

de Raad wordt voorgesteld om een krediet van € 0,3 miljoen beschikbaar te stellen voor verbouwings- en verhuiskosten. Dit is nodig om de verenigingen die huisvesting hebben in de te verkopen panden een alternatief te kunnen bieden. Alleen hiermee kunnen de panden vrijgemaakt en verkocht worden. Per saldo zal de inzet van 1,2 voor verlaging van de boekwaarde van de Snip en het extra krediet van 0,3 miljoen een jaarlijkse besparing van 0,1 miljoen opleveren.

Na afronding van alle verkopen kan jaarlijks een bedrag van € 0,4 miljoen bespaard worden.

De stukken zijn voor preventief toezicht aangeleverd aan de Provincie. De provincie is informeel akkoord met bijgaand voorstel.

Verdere procedure

Het college zal verdere uitvoering van de toekomstvisie ter hand nemen

Juridische aspecten

n.v.t.

Extern draagvlak/burgerparticipatie

Zie argument *“De huidige gebruikers zijn en worden betrokken bij het proces tot efficiënter inzetten van gemeentelijk vastgoed”*

Duurzaamheid

De huidige gebouwen vragen allemaal hun eigen nutsvoorzieningen voor o.a. gas, water en elektra. Door het efficiënter gebruiken van gebouwen zal naast een financiële besparing ook een winst worden gehaald als het gaat om duurzaamheid.

De gemeente streeft ernaar om de gebouwen die in beheer blijven bij de gemeente te verduurzamen. Daar waar dat kan zal de gemeente in samenwerking met Optisport gaan inzetten op duurzaam gebruik van de gebouwen.

Bijlagen

Toekomstvisie sociaal-cultureel vastgoed (T14.05852)

Toelichting

De gemeenteraad heeft in haar vergadering d.d. 6 november 2014 ingestemd met het vastgoedbeleid. Een van de onderdelen van het beleid is dat de gemeente overtollig vastgoed afstoot. Vooral op het gebied van de gebouwen waarin sociaal-culturele verenigingen gehuisvest zijn, is de noodzaak om te komen tot een zorgvuldige afweging m.b.t. het afstoten van vastgoed evident.

Door het afstoten van zeven panden bespaard de gemeente jaarlijks € 0,3 miljoen aan vaste lasten

De ingeschatte verkoopwaarde van de zeven panden bedraagt € 3,1 miljoen euro. Voor de opbrengsten is in de toekomstvisie uitgegaan van schattingen van de opbrengsten van de te verkopen panden. De daadwerkelijke opbrengsten zijn afhankelijk van o.a. de bestemming waarmee de gemeente een pand verkoopt.

Uit de beschikbare gegevens welke betrekking hebben om de panden wordt geconcludeerd dat € 0,3 miljoen aan vaste lasten per jaar bespaard op de zeven panden die verkocht kunnen worden. De onderbouwing van dit resultaat is weergegeven in de toekomstvisie.

Door het inzetten van de resterende incidentele bate van € 1,2 miljoen voor het verlagen van de boekwaarde van de Snip worden jaarlijks kapitaallasten bespaard.

Na de aflossingen op de boekwaarde van de te verkopen panden resteert nog € 1,2 miljoen incidentele bate. Deze opbrengsten zullen gebruikt worden voor het verlagen van de veel hoge boekwaarde van “de Snip”. Indien in een jaarrekening melding gemaakt kan worden van een verkoop waar een restwaarde

gerealiseerd wordt, zal dit ingezet worden om de betreffende boekwaarde te verlagen. Dit heeft ook op lange termijn een gunstig effect op de gemeentelijke begroting door het verlagen van de jaarlijkse lasten voor afschrijvingen en rente.

Voor alternatieve huisvesting is € 0,3 miljoen krediet nodig

Uiteindelijk met dit gehele proces leiden tot lagere kosten bij de gemeente en een hoger maatschappelijke opbrengst van het maatschappelijk vastgoed. In een aantal gevallen zijn er bijvoorbeeld plannen om ruimtes in sporthallen te optimaliseren (zoals het Berghonk en het Sportpalet). Maar ook andere oplossingen zullen wellicht gevonden moeten worden. Hiervoor is het noodzakelijk om een krediet van € 0,3 miljoen ter beschikking te stellen, om zo verbouwingen te realiseren welke noodzakelijk zijn voor het verplaatsen van verenigingen en het verkopen van zeven panden. Hierbij moet gedacht worden aan het realiseren van bergingen, het compartimenteren van bestaande ruimtes of een aanvullende budget beschikbaar te stellen aan een vereniging om een verhuizing te realiseren.

De huidige gebruikers zijn en worden betrokken bij het proces tot efficiënter inzetten van gemeentelijk vastgoed

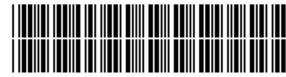
Met alle gebruikers waarvan ingeschat en bekend is dat het opheffen van gemeentelijke eigendommen problematisch zou kunnen zijn, is in de afgelopen periode contact geweest. Bij deze verenigingen is de situatie vanuit de gemeente uitgesproken en is gezamenlijk gezocht naar oplossingen. Alle verenigingen denken constructief en oplossingsgericht mee met de gemeente.

In dit proces is het zaak dat ook de gemeente zich duidelijk uitspreekt over haar eigen toekomstvisie. Dit is weergegeven in bijgaande notitie. Op basis van deze notitie zullen de gesprekken en reeds lopende ideeën rond alternatieve huisvesting concreet ingevuld kunnen worden. Daarbij spelen o.a. een cultuurhuis en ondersteuning in verhuizingen een rol.

De gemeente staat positief tegenover het initiatief voor het stichten van een cultuurhuis

In de loop van de gesprekken die de gemeente heeft gehad met het maatschappelijk veld is een initiatief ontstaan vanuit de partners voor het oprichten van een cultuurhuis. Het is hierbij de bedoeling dat vanuit een of twee accommodaties culturele activiteiten ontplooid kunnen worden. Daarbij zou een op te richten stichting het eigendom, exploitatie, beheer en onderhoud van het vastgoed over nemen van de gemeente. Het nadere onderzoek hierna zal de komende periode verder vorm moeten krijgen. De gemeente heeft hier geen leidende functie, maar een volgende functie. Als gevolg van de overleggen en de keuze van een gemeentelijk pand als cultuurhuis kan nog gewijzigd worden in de te verkopen panden.

Raadsbesluit



Datum Raad
23 april 2015
Registratienummer
BR1500014

Onderwerp
Toekomstvisie sociaal-cultureel vastgoed

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. B&W 17 maart 2015;

Overwegende dat

- de gemeente streeft naar efficiënt en duurzame exploitatie van haar vastgoed met behoud van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor verenigingen.

Besluit(en)

1. Kennis te nemen van toekomstvisie sociaal-cultureel vastgoed waarin beschreven wordt dat zeven sociaal-culturele accommodaties met een geschatte verkoopwaarde van 3,1 miljoen verkocht zullen worden.
2. Een krediet van € 0,3 miljoen beschikbaar te stellen voor verhuis- en verbouwingkosten van gebruikers van de af te stoten sociaal-culturele accommodaties.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 23 april 2015,

de griffier,

de voorzitter,

drs. Marijke Walhout

Coos Rijdsijk