

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

11 februari 2020

Agendapunt

Onderwerp Instellen reserve voor verkoop pilotlocaties gemeentelijk vastgoed
Portefeuillehouder(s) De heer Mr. S.B.J. Backus (wethouder)

Beslispunten

1. Het vormen van een nieuwe reserve te weten O.18 reserve verkoop vastgoed voor een bedrag van €650.000 en dit te dekken uit de reserve Essentgelden.
2. De beslissingsbevoegdheid voor reserve O.18 reserve verkoop vastgoed in mandaat te geven aan het college, met een verantwoording van onttrekkingen achteraf bij het eerst volgende rapportage moment uit de P&C cyclus.
3. Een bedrag van € 888.444 toe te voegen aan de reserve gemeentehuis Leudal en dit te dekken uit de reserve Essentgelden, om een toekomstbestendige dekking voor het huidige gemeentehuis te garanderen.

Inhoudelijk voorstel

Dit voorstel behelst een tweetal financiële vraagstukken die hieronder zijn uitgewerkt. De eerste betreft de verkoop van de pilotpanden. Het tweede vraagstuk betreft het al dan niet volstorten van de reserve gemeentehuis Leudal.

1. Verkoop van de pilotpanden

In 2019 is een start gemaakt om een viertal panden aan te wijzen als pilot locaties voor het anders in de markt zetten van ons vastgoed. Aan de hand van een aantal gunningscriteria wordt een koper geselecteerd. Hierbij is niet langer de prijs leidend, maar zijn andere aspecten zoals maatschappelijke meerwaarde van groter belang.

Gezien het feit dat de prijs niet meer leidend is bij de verkoop, kan het derhalve voorkomen dat een pand voor minder dan de boekwaarde verkocht gaat worden. Een incidenteel boekverlies is dan het gevolg, waar zoals gebruikelijk een dekking tegenover dient te staan.

De huidige boekwaarden van de panden is als volgt:

1. Boerderij Bruggerhof	€ 437.464,96*
2. Voormalig Rabobankgebouw Heythuysen	€ 577.391,33
3. Voormalig gemeentehuis Haelen	€ 73.714,36
4. Voormalig gemeentehuis Hunsel	€ 87.234,50
Totaal	€ 1.175.805,15

* In de boekwaarde van de boerderij is een bedrag van € 199.953,46 voor de grond opgenomen. Het is op dit moment onduidelijk of deze bij het pand hoort of onderdeel is van de omliggende percelen. Dit wordt op basis van oude aktes uitgezocht en bij de werkelijke verkoop zal dit inzichtelijk zijn. Voorzichtigheidshalve is voor nu de volledige boekwaarde van het pand en de grond opgenomen. Het bedrag kan niet hoger worden dan hier aangegeven.

De totale boekwaarden van de pilotpanden bedraagt bijna 1,2 miljoen. Uit de gesprekken met de vastgoedbeheerders blijkt dat de panden niet altijd goed onderhouden zijn en al geruime tijd te koop staan voor waarden rond de boekwaarde. Gezien voornoemde zaken, het feit dat de gemeente op een andere manier haar vastgoed wil verkopen en om de doorlooptijd bij verkopen te verminderen wordt het volgende voorgesteld:

1. Een bedrag van 55% van de boekwaarden te storten in een nieuw te vormen reserve genaamd: reserve verkoop vastgoed
2. Deze storting te financieren uit de reserve Essentgelden.
Bij de nota reserves en voorzieningen is de bodem van de reserve Essentgelden vastgesteld op € 20.000.000, waarbij de vooruitzichten waren dat dit in 2023 bereikt zou zijn. Door het nieuwe beheerplan groen en wegen is echter de onttrekking voor investeringen op het gebied van wegen ad € 1.000.000 per jaar niet meer nodig, waardoor de reserve groter is dan destijds ingeschat.

Het is dan ook goed te verantwoorden om voor dit doel een bedrag van bijna € 650.000 te onttrekken aan deze reserve en te storten in de nieuwe reserve. Na de onttrekking resteert hierin ultimo 2023 een bedrag van € 26.212.000.

3. De reserve in de bevoegdheid te leggen van het college in afwijking van de overige reserves van de gemeente Leudal en verantwoording achteraf plaats te laten vinden.
Normaliter zijn onttrekkingen uit een reserve de bevoegdheid van de raad. Om de doorlooptijd bij eventuele verkoop van de pilotpanden te voorspoedige en eventuele discussie over de gekozen pilot te voorkomen, zal voorgesteld worden de onttrekkingen uit deze reserve op te dragen aan het college. De verantwoording over de onttrekkingen zullen vervolgens in het eerstvolgende rapportagemoment gedaan worden aan de commissie en de raad.
4. Na de afronding van de pilots en het verkoopbeleid zal een plan worden opgesteld hoe in de toekomst omgegaan dient te worden met eventuele verkoop van vastgoed en hiermee samenhangende boekverliezen.

2. Volstorten van de reserve gemeentehuis Leudal

Naast bovengenoemde is er nog iets aan de hand bij 2 van de 4 te verkopen panden. Te weten de voormalig Rabobank in Heythuysen en het voormalig gemeentehuis in Hunsel, dienen bij te dragen aan de dekking van het gemeentehuis in Heythuysen. In totaal dient nog een bedrag van € 888.444 toegevoegd te worden aan de dekkingsreserve gemeentehuis Leudal om alle kapitaallasten tot 2056 te kunnen dekken. Op dit moment wordt het tekort op de kapitaallasten gedekt uit de begrotingsruimte, dit bedraagt op dit moment € 24.012 per jaar, zolang de reserve niet op peil is gebracht. De verkoop van deze panden is in beginsel al niet genoeg. Zeker niet in het licht van de vernieuwde verkoopvorm zoals deze middels de pilotprojecten worden beoogd en het feit dat het gaat om de boekwinst die toegevoegd zal worden bij de verkoop.

Financieel wordt dan ook geadviseerd om ook dit bedrag te onttrekken aan de reserve Essentgelden en deze toe te voegen aan de dekkingsreserve gemeentehuis Leudal om alle toekomstige kapitaallasten te kunnen dekken, zonder inzet van de begrotingsruimte, ongeacht de verkoopopbrengsten van de voornoemde 2 panden in Heythuysen en Hunsel. Eventuele boekwinsten bij de verkoop worden conform hernieuwde afspraken verrekend met de taakstelling die rust op het vastgoed. De reserve Essentgelden bedragen na dit akkoord € 25.323.556 ultimo 2023.

Bijlage(n)

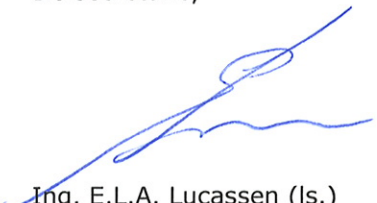
1. Collegevoorstel verkoop pilotlocaties
2. Memo en bijlage verkoop Bruggerhof te Hunsel
3. Memo en bijlage verkoop Rabobank te Heythuysen
4. Memo en bijlage verkoop voormalig gemeentehuis te Hunsel
5. Memo en bijlage verkoop voormalig gemeentehuis te Haelen

Heythuysen, 7 januari 2020

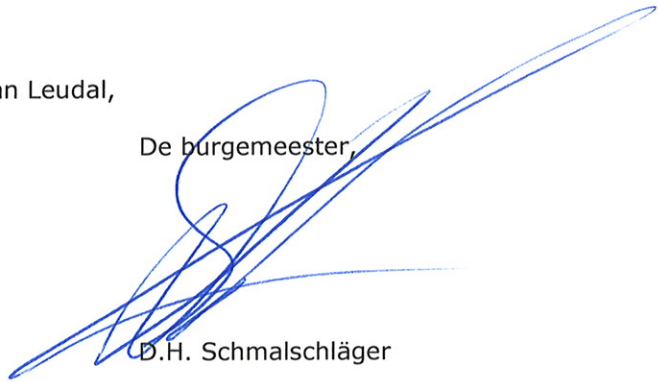
Burgemeester en wethouders van Leudal,

De secretaris,

De burgemeester,



Ing. E.L.A. Lucassen (ls.)



D.H. Schmalschläger