voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 8 september 2014

onderwerp	Gemeentelijk vastgoed als (tijdelijke) woonruimte
portefeuillehouder	
informant	Bultman, DM (Denise) 2181
eenheid/afdeling	Raadsgriffie
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Gemeentelijk vastgoed als (tijdelijke) woonruimte Bijlage: Memo “Gemeentelijk vastgoed als (tijdelijke) woonruimte Bijlage: Korte terugblik debatronde 25-08-2014- Gemeentelijk vastgoed als (tijdelijke) woonruimte

Voorgesteld besluit raad

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 26 februari 2014
Ons kenmerk OW1402-0247

Onderwerp	Gemeentelijk vastgoed als (tijdelijke) woonruimte
Versienummer	2
Portefeuillehouder	René de Heer
Informant	Peter van Drielen/ Ronald Ackerman
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling/ Vastgoed
Telefoon	038-4984063
Email	p.van.drielen@zwolle.nl
Bijlagen	1. Memo “Gemeentelijk vastgoed als (tijdelijke) woonruimte

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheid van transformatie van leegstaand gemeentelijk vastgoed tot tijdelijke woonruimte.
2. In te stemmen met de lijn om transformatie van Zwartewaterallee 4 als gemeente niet (zelf) op te pakken.
3. In te stemmen met het voorgestelde vervolgproces waarbinnen met partners binnen en buiten de stad (waaronder woningcorporaties en leegstandsbeheerders) wordt onderzocht of zij transformatie van Zwartewaterallee 4 tot tijdelijke woonruimte wel haalbaar kunnen maken.

Datum 26 februari 2014
Ons kenmerk OW1402-0247

Inleiding

De Zwolse gemeenteraad heeft bij behandeling van de Nota Vastgoedmanagement op 18 november 2013 een motie van de PvdA en GroenLinks aangenomen. Door middel van de motie “Gemeentelijk vastgoed wordt woonruimte” is het college verzocht te onderzoeken of leegstaande gemeentelijke panden een (tijdelijke) woonfunctie kunnen krijgen. Een dergelijk onderzoek is in de maanden december 2013 tot en met februari 2014 uitgevoerd. Daarbij is gekozen voor een onderzoeksopzet waarbinnen een concrete casus (Zwartewaterallee 4) is uitgewerkt. De resultaten van de uitgevoerde studie zijn vervat in de bij deze nota gevoegde memo (bijlage 1). Hieronder een beknopte samenvatting van deze resultaten:

- De leegstand binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille is (vooralsnog) beperkt. Circa 25 gebouwen op een portefeuille van 400 accommodaties staan op dit moment geheel of gedeeltelijk leeg. Veel van deze gebouwen worden beheerd door een professionele leegstandsbeheerder.
- Van de 25 leegstaande vastgoedobjecten maken diverse objecten op dit moment onderdeel uit van een proces van verkoop of hernieuwde verhuur. De resterende leegstaande gebouwen zijn globaal geanalyseerd op geschiktheid. Op basis van deze analyse is Zwartewaterallee 4 geselecteerd als te onderzoeken object met potentie. De overige accommodaties sluiten qua aanbod niet aan bij de vraag; realisatie van tijdelijke woonunits.
- Het gebouw Zwartewaterallee 4 is functioneel en technisch gedateerd. Met gerichte investeringen kan de accommodatie naar verwachting nog maximaal 5 jaar in de benen worden gehouden. De ruimtelijke opzet van met name de hoogbouw leent zich voor inpassing van tijdelijke woonunits. De lokalen van dit deel van het voormalige schoolgebouw zijn relatief eenvoudig te transformeren tot woonunits (één lokaal = één woonunit). Kwaliteitsniveau sober en doelmatig. Ook juridisch en planologisch is het naar verwachting mogelijk de woonunits tijdelijk te realiseren in Zwartewaterallee 4.
- Realisatie van tijdelijke units – circa 15 onzelfstandige eenheden (zonder eigen toegang en gemeenschappelijk gebruik sanitaire ruimten en keuken) – vergt een investering van circa € 200.000,- (inclusief BTW, prijspeil februari 2014). Er dienen enkele aanpassingen aan het gebouw te worden doorgevoerd om het geschikt te maken voor bewoning. De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op veiligheid (brandmeldinstallatie) en basisvoorzieningen (dak, keuken en sanitaire ruimten).
- De kostprijs van een unit bij uitvoering van de noodzakelijke investering bedraagt circa 730 euro per maand. Dit staat niet in verhouding tot een reële “marktconforme” prijs, welke naar verwachting 200 tot 250 euro per unit per maand bedraagt.

Beoogd effect

- Terugkoppeling van de resultaten van het onderzoeksproces dat naar aanleiding van de door de raad aangenomen motie “Gemeentelijk vastgoed wordt woonruimte” is uitgevoerd.
- Bepalen van het vervolgproces ten aanzien van de eventuele transformatie van (een deel van) Zwartewaterallee 4 tot tijdelijke woonunits.

Datum 26 februari 2014
Ons kenmerk OW1402-0247

Argumenten

1.1. Het uitgevoerde onderzoek verschaft inzicht in eventuele mogelijkheden van transformatie van gemeentelijk vastgoed

In bijlage 1 zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat eventuele mogelijkheden tot transformatie van leegstaand gemeentelijk vastgoed tot (tijdelijke) woonruimte op dit moment beperkt zijn. Enkel het gemeentelijke vastgoedobject aan Zwartewaterallee 4 biedt qua ruimtelijke opzet en omvang potentie tot een dergelijke transformatie. Dit object is verder bestudeerd, waarbij meerdere invalshoeken (ruimtelijk, juridisch, planologisch, financieel) zijn gehanteerd.

2.1. Transformatie van Zwartewaterallee 4 heeft voor de gemeente financiële consequenties.

Het vastgoedobject Zwartewaterallee 4 is een voormalig onderwijsgebouw dat nu grotendeels leegstaat in afwachting van een eventuele herontwikkeling. Het gebouw is gedateerd en heeft een slechte onderhoudskundige staat. Het exploitatieresultaat van het gebouw (saldo inkomsten en uitgaven) is op dit moment al substantieel negatief; circa € 100.000,- op jaarbasis. De transformatie van een deel van dit gebouw tot tijdelijke woonunits vergt een investering van circa € 200.000,-. Let wel, er worden in beperkte mate (geen levensduur verlengende) maatregelen doorgevoerd om het gebouw geschikt te maken voor bewoning. Gelet op de beperkte resterende levensduur van het gebouw (circa 5 jaar) moet deze investering in een relatief beperkte periode worden afgeschreven. Dit leidt tot een relatief hoge kapitaallast. Uitgaande van een kostprijsbenadering resulteert dit in een maandelijkse kostprijs per woonunit die in geen verhouding staat tot de mogelijke huuropbrengst per unit. Hierdoor verslechtert het financieel resultaat tot € 131.760,-.

3.1. Benutten creativiteit en inzet van deze partijen leidt wellicht tot een haalbare casus

Er wordt voorgesteld te onderzoeken of partners (woningcorporaties, leegstandsbeheerders) de casus Zwartewaterallee wel rendabel c.q. haalbaar kunnen maken. In dit kader wordt het gesprek aangegaan met dergelijke partijen, waarbij deze organisaties op basis van de informatie uit de memo een haalbaarheidsanalyse kunnen uitvoeren. De resultaten van deze exercitie worden teruggekoppeld aan college en gemeenteraad.

Risico's

1. Het exploitatieresultaat van Zwartewaterallee is slecht. Dit roept de vraag op hoe lang het gebouw nog in de benen moet worden gehouden. Ieder jaar dat de huidige situatie wordt voortgezet kost de gemeente circa € 100.000,-. Dit heeft effect op het exploitatieresultaat van de NNIEGG (het pand vormt onderdeel van de NNIEGG).
2. Er is een investeringsraming opgesteld waarin enkel de hoogstnoodzakelijke aanpassingen aan het gebouw ten behoeve van een eventuele transformatie zijn opgenomen. Het is niet ondenkbaar dat de gemeente na transformatie gezien de slechte onderhoudsstaat van het gebouw wordt gesteld voor onverwachte extra kosten.

Datum 26 februari 2014
Ons kenmerk OW1402-0247

Financiën

In bijlage 1 bij dit voorstel is onder paragraaf 5 een gedetailleerde financiële paragraaf opgenomen. Hieronder een beknopte samenvatting.

Voor het jaar 2012 zijn alle kosten en opbrengsten met betrekking tot Zwartewaterallee 4 in beeld gebracht. Deze exercitie wijst het volgende uit:

- Er is met verhuur en tijdelijk beheer (inclusief een energievergoeding) van het pand een opbrengst van circa € 46.000,- gerealiseerd.
- Daar tegenover staat diverse kostenposten (kapitaallasten, energielast, eigenaarslasten, onderhoud et cetera), totaal circa € 144.000,-.
- Bovenstaande impliceert een resultaat van circa € 98.000,- negatief. Dit resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoge energielast.

Er moet geïnvesteerd worden in het gebouw ten behoeve van realisatie van de tijdelijke woonunits; circa € 200.000,-. Mede op basis van deze investering bedraagt de jaarlijkse exploitatielast circa € 132.000,- voor enkel de hoogbouw. Dit betekent een kostprijs per unit (bij 15 units) van € 8.785,- per jaar, oftewel € 732,- per maand. Diverse onderdelen van deze kostprijs zijn bepaald op basis van actuele financiële informatie, waarbij de kosten voor de hoogbouw naar rato van het aantal vierkante meters in het totale gebouwoppervlak zijn bepaald. Het is de verwachting dat potentiële bewoners van de tijdelijke woonunits circa 200 tot 250 euro huurbijdrage (inclusief bijdrage energie) kunnen betalen. Uitgaande van 250 euro per maand levert dit een negatief financieel resultaat op van circa 482 euro per maand per woonunit. Op jaarbasis is dit een negatief resultaat van circa € 86.760,-. Daar bovenop komen de kosten voor de laagbouw en de gymzaal, circa € 65.000,- en de huuropbrengst vanuit de zittende huurder à circa € 20.000,-. Per saldo ontstaat een negatief jaarresultaat van € 131.760,-

Communicatie

Zie “Vervolg”.

Vervolg

- De casus Zwartewaterallee 4 wordt voorgelegd aan en de komende maanden besproken met woningcorporaties en leegstandsbeheerders van binnen en buiten de stad.
- De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomsten (voor het zomerreces).
- Indien blijkt dat ook deze partijen deze casus niet haalbaar kunnen maken, dan worden alternatieve scenario’s ten aanzien van het vastgoedobject uitgewerkt en aan college en raad voorgelegd.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Datum 26 februari 2014
Ons kenmerk OW1402-0247

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Datum 26 februari 2014
Ons kenmerk OW1402-0247

Besluit

Jaargang 2014
Nummer
Onderwerp Gemeentelijk vastgoed als (tijdelijke) woonruimte

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 26 februari 2014

besluit:

1. Kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheid van transformatie van leegstaand gemeentelijk vastgoed tot tijdelijke woonruimte.
2. In te stemmen met de lijn om transformatie van Zwartewaterallee 4 als gemeente niet (zelf) op te pakken.
In te stemmen met het voorgestelde vervolgproces waarbinnen met partners binnen en buiten de stad (waaronder woningcorporaties en leegstandsbeheerders) wordt onderzocht of zij transformatie van Zwartewaterallee 4 tot tijdelijke woonruimte wel haalbaar kunnen maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,