voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 8 december 2014

onderwerp	Verkoop Gemeentelijke panden
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Ackerman, RF (Ronald) 2414
eenheid/afdeling	Ontwikkeling
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Verkoop Gemeentelijke panden Bijlage: Financiele bijlage Bijlage: Panden bijlage

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1 Kennis te nemen van het besluit van het college d.d. 25-11-2014 om in te stemmen met de marktconforme verkoop van 26 gemeentelijke panden, conform bijgevoegde bijlage;
2 Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 390.000;
3 Dit voorbereidingskrediet te dekken uit de boekwinsten van de verkopen;
4 Te realiseren boekwinsten verder in te zetten voor het resultaat verhuurde panden (o.a. huurderving);
5 De raad jaarlijks te informeren over de voortgang en stand van zaken, rondom het verkooptraject.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 25 november 2014
Nummer OW2014.RFA-11.01

Openbaar

Onderwerp	Verkoop Gemeentelijke panden
Versienummer	01
Portefeuillehouder	R. de Heer
Informant	Ronald Ackerman
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling / OWV
Telefoon	(038) 498 2414
Email	R.Ackerman@zwolle.nl

Bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 Kennis te nemen van het besluit van het college d.d. 25-11-2014 om in te stemmen met de marktconforme verkoop van 26 gemeentelijke panden, conform bijgevoegde bijlage;
2 Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 390.000;
3 Dit voorbereidingskrediet te dekken uit de boekwinsten van de verkopen;
4 Te realiseren boekwinsten verder in te zetten voor het resultaat verhuurde panden (o.a. huurderving);
5 De raad jaarlijks te informeren over de voortgang en stand van zaken, rondom het verkooptraject.

Datum 25 november 2014
Nummer OW2014.RFA-11.01

Toelichting op het voorstel

Inleiding
De afgelopen jaren heeft de gemeente op incidentele basis panden uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille verkocht. De wens bestaat echter om structureel tot 2019 circa 34 panden te verkopen. Hiertoe heeft het college d.d. 4 maart 2014 besloten met de verkoop van 8 panden te starten.

In de nota VGM (juni 2013) zijn ten behoeve van de sturing op de vastgoedportefeuille en ter bepaling van het niet-strategische of beleidsmatige deel van deze portefeuille, alle gemeentelijke gebouwen gelabeld naar functie (soort gebruik) en bestemming (behoud, verkoop, herontwikkeling of sloop). Label E "Af te stoten vastgoedbezit", zijn gebouwen die geen maatschappelijke of strategische waarde hebben, waarvan het eigendom door de gemeente niet langer noodzakelijk is. Dit heeft geresulteerd in een lijst met circa 60 panden welke in aanmerking komen voor verkoop de komende jaren.

De verkoop van deze 60 panden wordt in fases uitgevoerd. De uitvoer per fase is afhankelijk van de mogelijkheid om tot verkoop over te gaan. Lopende verplichtingen (verhuur en gebruikrechten) worden gerespecteerd waardoor het tijdstip van verkoop mede daarvan afhankelijk zal zijn.

De 1e fase is, op basis van het collegebesluit d.d. 4 maart 2014, waarin besloten is over te gaan tot de verkoop van 8 panden, reeds gestart. Deze fase blijkt succesvol. Voor circa 3 panden vinden onderhandelingen plaats en 2 panden zijn inmiddels verkocht. De 3 andere panden zijn om strategische redenen nog niet in de verkoop genomen.

Het vervolg van de 1e fase omvat de verkoop van 26 panden. Met de verkoop hiervan kan aansluitend worden gestart. Ook hier is het uitgangspunt dat verkoop geschiedt tegen marktconforme condities. Op pandniveau wordt een verkoopstrategie bepaald, met als doel een zo goed mogelijk verkoopresultaat te realiseren. Een en ander zal geschieden met oog voor de maatschappelijke context.

Beoogd effect
Door goedkeuring van de raad kunnen nieuwe verkooptrajecten worden opgestart om zodoende (nog) meer uitvoering te geven aan de nota VGM (juni 2013). Uiteraard is er geen garantie dat alle voornoemde panden daadwerkelijk worden verkocht. Bij verkoop zal er een eenmalige boekwinst ontstaan en een structurele vrijval van lasten.

Datum 25 november 2014
Nummer OW2014.RFA-11.01

Argumenten

1.1 Voornoemde panden zijn strategisch niet (meer) van belang. Er zijn daarnaast geen andere argumenten om langer te wachten met verkoop van deze panden.

1.2 Het afstoten van gemeentelijke panden is op de korte en lange termijn financieel aantrekkelijk; Bij verkoop, welke marktconform geschiedt, kan er op korte termijn een incidenteel positief financieel resultaat worden geboekt. De markconformiteit wordt geborgd door het uit laten voeren van taxaties door externe deskundigen.Omdat in de selectie van de te verkopen panden ook rekening wordt gehouden met de exploitatie per pand, betekent dit in veel gevallen tevens een structurele bezuiniging op de lange termijn. Daarnaast betekent verkoop veelal een jaarlijkse structurele vrijval van lasten.

2.1 Ten behoeve van de verkoop dienen kosten gemaakt te worden zoals, taxatiekosten, advertentiekosten, onderzoekskosten, makelaarskosten en kosten voor de inzet van Vastgoed. Deze kosten zijn geraamd totaal geraamd op € 390.000,-- (zie financiële bijlage).

3.1 Het voorbereidingskrediet, groot totaal € 390.000,-- (zie financiële bijlage), dient te worden voldaan uit de boekwinsten van de verkopen. De gemeentelijke panden hebben over het algemeen een lagere boekwaarde dan de marktwaarde. De werkelijk ontvangen verkoopprijs bepaald de hoogte van de boekwinst.

4.1 De raad heeft tijdens de behandeling van de begroting van 2015 besloten om de boekwinsten te gebruiken om de structurele huurderving, het verschil tussen de werkelijke huuropbrengsten en de begrote huuropbrengsten, op te vangen. Dit houdt in dat de incidentele boekwinsten zullen worden ingezet om de structurele bezuiniging op te vangen

5.1 De raad zal jaarlijks op de hoogte worden gehouden van de vorderingen van de verkopen en de resultaten van het verkooptraject. Voortgang van het verkooptraject is één van de onderwerpen in de op te zetten jaarlijkse MPG (Meerjaren Prognose Gebouwen).

Risico's

De in beeld gebrachte (financiële) gegevens zijn (deels) ingeschat, waarbij ervan wordt gegaan dat alle panden verkocht worden. Het risico bestaat dat bepaalde panden niet verkocht worden en geruime tijd te koop staan, hierdoor kan er sprake zijn van tegenvallende opbrengsten.

Datum 25 november 2014
Nummer OW2014.RFA-11.01

Financiën
Zie vertrouwelijke bijlage

Communicatie
Er zullen gesprekken worden gevoerd met potentiële kopers en/of verkopen worden aangekondigd in verschillende media, zoals de website van Zwolle, in de krant, verkoopborden op locatie en op Funda.

Verkoop zal onder andere kenbaar gemaakt worden op de website van de gemeente Zwolle. Hiertoe zal het begrip 'Stadsmakelaar' worden geïntroduceerd. Een mediaportaal waar te verkopen panden worden aangeboden.

Naast de te verkopen panden is tevens het voornemen de kavels (wonen en bedrijfsmatig) en de beschikbare verhuurbare panden via deze weg digitaal aan te bieden.

Vervolg
Het college en de raad worden geïnformeerd over de voortgang van de verkopen en de behaalde financiële resultaten in de op te zetten jaarlijkse MPG.

Openbaarheid
Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet is een beroep op Wob geheimhouding opgelegd ten aanzien de bij dit besluit behorende financiele bijlage met nummer OW2014.RFA-11.02

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris