

# RAADSINFORMATIEBRIEF

13R.00353



**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 29 oktober 2013

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Schreurs

**Portefeuille(s)** : vastgoed

**Contactpersoon** : M. Fransen

**Tel.nr.** : 8833

**E-mailadres** : fransen.m@woerden.nl

Gemeente Woerden



13R.00353

## Onderwerp:

Stand van zaken verkoop vastgoed

---

## Kennisnemen van:

Eerdere besluitvorming en stand van zaken verkoop vastgoed.

---

## Inleiding:

Op 1 januari 2011 is gestart met een nieuwe afdeling Vastgoed. Al het gemeentelijk vastgoed werd gecentraliseerd binnen deze afdeling. Er lag een duidelijke opdracht middels het collegedoeel 'Rendement op vastgoed'. Daarnaast werd een aantal subdoelen geformuleerd. In het eerste jaar werd hier beleidsmatig invulling aan gegeven, onder meer door de 'spelregels vastgoed'. In deze notitie wordt aandacht besteed aan de positionering van de afdeling Vastgoed, de verhouding tussen vastgoedgeldstromen en subsidiegeldstromen, het afwegingskader voor het bepalen van strategisch vastgoed, de uitgangspunten voor het bepalen van kostprijsdekkende huurprijzen en wanneer deze toe te passen, de onderhoudskwaliteit etc. Uw raad heeft in het najaar van 2011 kennisgenomen van dit beleid. In 2011 is tevens de totale vastgoedportefeuille in beeld gebracht.

In 2012 is op verzoek van uw raad een kaderstellende notitie vastgoed opgesteld, welke in oktober 2012 is vastgesteld. In grote lijnen werd het kader bevestigd dat in eigendom houden van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente Woerden. Daarnaast werd u in kennis gesteld van het uitvoeringskader voor het college. Belangrijke onderwerpen waren het onderscheid tussen courant en incourant vastgoed en strategische en niet-strategische functies.

Tijdens de behandeling van deze notitie heeft het college toegezegd een lijst naar de raad te sturen met een opsomming van het courante vastgoed, dus in principe in aanmerking komend om te verkopen.

Deze lijst is begin 2013 middels een raadsinformatiebrieven naar de raad gestuurd. Naast het in kennis stellen over de lijst was de kernboodschap dat courant vastgoed in principe verkocht kan worden en dat instellingen/verenigingen die de gemeente strategisch van belang vindt gehuisvest worden in niet-courant vastgoed. Het college heeft toen aangegeven besluitvorming voor te bereiden als het gaat over het onderscheid strategisch- niet strategisch. Tijdens de behandeling van genoemde RIB en lijst heeft het college toegezegd niet actief over te gaan tot verkoop van vastgoed, met uitzondering van een drietal panden waar inmiddels (ver)gevorderde gesprekken liepen over verkoop (Arsenaal, watertoren, voormalig gemeentehuis Harmelen). Redenen voor uw raad om te wachten met actieve verkoop van het overige vastgoed waren de nog uitstaande confrontatie tussen vraag en aanbod (te beginnen met de pilot Harmelen) en courante cq. courant te maken panden waarvan enkele partijen in de raad vonden dat deze (voor Woerden waardevolle panden) niet verkocht zouden moeten worden.

Inmiddels is de pilot Harmelen afgerond. Uw raad is daar inmiddels over geïnformeerd. Een soortgelijk proces zal worden gecontinueerd in Zegveld en Kamerik. Vervolgens zal de kern Woerden aan de beurt komen. Daarnaast heeft het college, rekening houdend met de genoemde gevoelens in uw raad, de lijst met potentieel te verkopen panden nogmaals doorgelopen. Het college heeft besloten af te zien van verkoop van het Stadsmuseum, het Klooster en de Brediussschuur. Al eerder heeft het college besloten de molen niet te verkopen maar een overeenkomst en samenwerking aan te gaan met de stichting 'De molen draait door'.

Het college zal verdergaan met de verkoop van panden waarvan nu te zeggen is dat deze, na de genoemde confrontatie van vraag en aanbod in de overige kernen, niet nodig zijn voor strategische functies en die courant cq. courant te maken zijn.

### **Geprognosticeerde verkoopopbrengsten**

Zoals bekend is de verkoop van vastgoed sinds enige tijd gekoppeld aan een geprognosticeerde verkoopopbrengst. In de periode 2011 t/m mei 2013 zijn in totaal 6 objecten verkocht met een gezamenlijke verkoopwaarde van ca. 3 miljoen.

Er zijn twee redenen om een goed beeld te hebben van de potentiële verkoopopbrengsten. Door het inzicht in de totale vastgoedportefeuille en gelet op het collegedoeel 'Rendement op vastgoed' is het mogelijk en wenselijk om de totale verkooppotentie te prognosticeren.

Ten tweede is in het kader van de begroting 2013 gevraagd om aan te geven wat de potentiële opbrengst kan zijn van te verkopen cq. te ontwikkelen vastgoed. Dit had mede te maken met de wet HOF die zijn schaduwen vooruitwierp. Gemeenten en ook Woerden werden nadrukkelijker geconfronteerd met een plafond qua investeringen. Extra opbrengsten zijn welkom om meer investeringsruimte te krijgen. In dat licht moet de vraag aan Vastgoed worden gezien.

Dit heeft geresulteerd in een eerste opgave van 9,3 miljoen. Hier zijn een aantal kanttekeningen bij geplaatst, waardoor deze streefwaarde mogelijk niet gehaald zou kunnen worden. Dit waren onder meer de volgende:

- verdere verslechtering van de vastgoedmarkt;
- andere interne (beleids)afwegingen;
- politieke besluitvorming.

Al deze factoren hebben zich voorgedaan. De vastgoedmarkt is wereldwijd en uiteraard ook in Woerden verslechterd. Concrete gevolgen zie je bijv. bij het PIUS X gebouw. Een koper die een goede prijs wilde betalen kreeg de financiering bij de bank niet rond. Verkoop van de grond 'oude Minkemalocatie' gaat niet door omdat een school gelet op onder meer strenger toezicht, niet meer wil kopen. Voorbeelden van interne beleidsafwegingen (die het vastgoedvoornemen doorkruisen) zijn bijvoorbeeld de behoefte aan schoolvoorzieningen die de beoogde verkoop van de schoolwoningen aan de Oeralstraat vooralsnog niet mogelijk maakt. De beoogde verkoop van het vm. gemeentehuis Harmelen ging op het laatste moment niet door en wordt meegenomen in de totale aanpak voor Harmelen. Als het gaat om de politieke besluitvorming moge duidelijk zijn dat de besluitvorming over de lijst courant niet-courant vastgoed van grote invloed is. De herontwikkeling van de Pionier locatie is gewijzigd van woningen naar starterswoningen waardoor de grondopbrengst nihil is geworden. Eveneens heeft uw raad aangegeven dat het college niet actief vastgoedobjecten mag verkopen zolang de confrontatie tussen de (in)courant vastgoed en (niet)strategische huurders niet heeft plaatsgevonden. Ten slotte is het afzien van verkoop van de hierboven genoemde panden (Klooster, Brediussschuur, Stadsmuseum, Molen) ook van invloed op de verkoopprognose.

Daartegenover staat dat er nieuwe kansen en initiatieven opgevoerd kunnen worden. De lijst is dynamisch en zal ook de komende jaren veelvuldig bijgesteld moeten worden.

Kortom: op grond van de genoemde ontwikkelingen sluit het college niet uit dat de prognose naar beneden moet worden bijgesteld. U wordt als raad hierover actief geïnformeerd.

---

**Kernboodschap:**

Het college wil de raad informeren over de stand van zaken verkoop van gemeentelijk vastgoed. Met name wordt u in kennis gesteld van enkele panden die het college bij nader inzien niet gaat verkopen. Tevens wordt uw raad gewezen op de ontwikkeling van de geprognosticeerde verkoopopbrengst. Het college zal de verkoop van het vastgoed dat in principe hiervoor in aanmerking komt voortvarend oppakken.

---

**Vervolg:**


Het college gaat verder met actieve verkoop van vastgoed met uitzondering van de genoemde panden. Het college zal uw raad actief op de hoogte houden.

---

**Bijlagen:**

---

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC i.s.

De burgemeester



V.J.H. Mollenboer