

## RAADSINFORMATIEBRIEF

12R.00485



**Van** : college van burgemeester en wethouders

**Datum** : 8 januari 2013

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Schreurs

**Portefeuille(s)** : Vastgoed

**Contactpersoon** : M. Fransen

**Tel.nr.** : 8833

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

Gemeente Woerden



12R.00485

### Onderwerp:

Beantwoorden vragen van de fractie van CDA ex artikel 40 van het Reglement van Orde van de raad inzake Vastgoedbeleid

---

### Kennisnemen van:

Beantwoording door college.

---

### Kernboodschap:

1.

#### **Wat gaat het college doen met de huurders van panden in bezit van de gemeente als betreffend pand onverwacht op korte termijn verkocht kan worden?**

De grondhouding is om zorgvuldig om te gaan met deze huurders. De benadering echter verschilt per vereniging cq. instelling. Het gaat vaak om maatwerk. Dit zie je overigens bij een aantal lopende dossiers zoals de verkoop van het voormalige gemeentehuis Harmelen.

Het college is op dit moment bezig met het maken van onderscheid tussen strategische functies en niet strategische functies. De inspanning verschilt. Bij een strategische functie zal de gemeente op zoek gaan naar incurant vastgoed van de gemeente. Bij een niet strategische functie kan dit ook aan de orde zijn, maar ligt de verantwoordelijkheid meer bij de instelling, omdat de gemeente van mening is dat de functie minder bijdraagt aan de beleidsdoelen van de gemeente dan de strategische functies. Indien voor een strategische functie er geen alternatief is zal een nadere afweging moeten plaatsvinden over verkoop.

Overigens kan het zo zijn dat bij verkoop de gemeente het pand aanbiedt in verhuurde staat. Dit kan aantrekkelijk zijn voor een potentiële koper. Indien een strategische functie dan wordt geconfronteerd met hogere, commerciële prijzen dient het college te bepalen of dit subsidiabel is. Indien dit niet het geval is, kan een incurante gemeentelijke huisvesting gezocht worden.

2.

#### **Wat gaat het college doen als met huurders van panden in bezit van de gemeente waarvan gepland staat het extern te zetten/te verkopen geen overeenstemming kan worden bereikt over een passende oplossing?**

Bovenstaande is verwoord in een nadere uitwerking van de kaderstelling zoals door u vastgesteld in oktober 2012. Strategische functies zoals ook hierboven omschreven hebben over het algemeen een subsidierelatie met de gemeente. Met andere woorden de gemeente kan bij deze

partijen zeer sterk aandringen op verplaatsing.

Voor niet strategische functies kan de gemeente zich zakelijker opstellen en over gaan tot opzegging van een huurcontract.

Overigens geldt altijd dat de lopende huurcontracten over het algemeen ruime termijnen kennen qua daadwerkelijke beëindiging van een contract.

3.

**In hoeverre is het college bereid concessies te doen in de richting van huurders van panden in bezit van de gemeente zodat het voortbestaan van maatschappelijke activiteiten eventueel belangrijker wordt dan financiële winst behalen? (m.a.w. de term 'rendement halen uit vastgoed' anders interpreteren dan alleen als 'financiële winst maken uit vastgoed')**

Zeker als het gaat om strategische functies ziet het college het belang van deze huurders. Indien mogelijk zal dit belang gekoppeld worden aan het rendement uit vastgoed. Daar waar er spanning ontstaat tussen beiden, zoals hierboven omschreven, zal door het college een nadere afweging plaatsvinden. Hierboven is beschreven dat het college zich in ieder geval houdt aan bestaande contracten, indien wenselijk zorgvuldig op zoek gaat naar oplossingen. De beleidslijn, zoals recent door uw Raad vastgesteld is duidelijk: in principe verkopen van vastgoed en strategische functies verplaatsen naar incurant vastgoed.

4.

**Wat verstaat het college onder 'onmogelijke huurverhogingen'?**

Uitgangspunt bij het verhuren van gemeentelijk vastgoed is een kostprijsdekkende huur. Dit kan in sommige gevallen leiden tot een forse huurverhoging. Of deze onmogelijk is, is mede afhankelijk van draagkracht van een instelling. Dit is dus situationeel en niet in algemene zin te beantwoorden.

5.

**Wat gaat het college doen als blijkt dat huurders van panden in bezit van de gemeente inderdaad geconfronteerd (gaan) worden met 'onmogelijke huurverhogingen'?**

**Toelichting: CDA Woerden is in beginsel niet tegen het voornemen van het college om rendement te halen uit vastgoed. In tijden van bezuinigingen is het goed om alle opties om kosten te beperken te onderzoeken en indien haalbaar uit te voeren. Als bezuinigen echter betekent dat verenigingen en andere sociale verbanden in die mate getroffen worden dat zij worden bedreigd in hun voortbestaan is CDA van mening dat er andere keuzes gemaakt moeten dan alleen het behalen van winst (lees: een bedrag in euro's overhouden) als uitgangsbasis.**

Nogmaals, zeker bij strategische functies staat zorgvuldigheid voorop. Bij het verplaatsen naar gemeentelijk incurant vastgoed blijft het college aan zet als het gaat om huurprijzen. In de spelregels en het vastgoedbeleid is uitgangspunt het uit elkaar halen van vastgoedgeldstromen en subsidiegeldstromen. Indien een instelling toch wordt geconfronteerd met een hogere huur (uitgangspunt is een kostprijsdekkende huur) zal het college moeten aangeven hoeveel subsidie zij over heeft voor deze instelling. Op deze wijze wordt overigens voor een gemeenteraad duidelijk hoeveel de gemeente over heeft voor de betreffende functie.

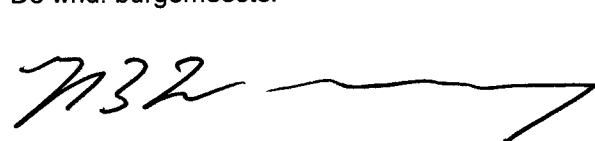
Met de beantwoording zijn 2 uren gemoeid.

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De wnd. burgemeester



drs. J.B. Waaijer