

RAADSINFORMATIEBRIEF

13R.00006



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 5 februari 2013

Portefeuillehouder(s) : Schreurs

Portefeuille(s) : vastgoed

Contactpersoon : M. Fransen

Tel.nr. : 8833

E-mailadres : fransen.m@woerden.nl

Gemeente Woerden



13R.00006

Onderwerp:

Lijst courant/incourant vastgoed

Kennisnemen van:

Wij willen u in kennis stellen van bijgevoegde lijst.

Inleiding:

In oktober 2012 heeft u als Raad de notitie kaderstelling vastgoed vastgesteld. Tijdens de behandeling in commissie en Raad heeft het college de Raad beloofd de lijst met het courante vastgoed ter kennisname te sturen. Deze lijst is bijgevoegd. Hieronder wordt deze lijst kort toegelicht.

Kernboodschap:

Door de inhaalslag vastgoed is er zicht gekomen op de totale vastgoedportefeuille. Middels presentaties bent u als Raad op de hoogte van dit proces. De gemeente Woerden beschikt over ongeveer 325 (vastgoed)objecten, dit is ondermeer inclusief de stuk(jes) groen. Totaal gaat het om ongeveer 105 'vastgoedobjecten'. Onder andere zijn de kerktorens hier buiten gelaten. Op de bijgevoegde courantheidslijst vindt u 93 objecten. Door de afdeling vastgoed zijn deze panden in 3 categorieën beoordeeld op hun courantheid.

- Categorie 1 is een boordeling zoals het pand er nu bijstaat met de huidige bestemming.
- Categorie 2 is een boordeling van het pand zoals het pand er nu bijstaat, maar met een bestemmingswijziging.
- Categorie 3 is een boordeling van een sloop/nieuwbouw variant met een wijziging van de bestemming.

In de lijst vindt u onder de opmerkingen deze afweging beknopt terug.

Zoals in het door u vastgestelde beleid verwoordt wordt courant vastgoed in principe verkocht en worden instellingen/verenigingen die de gemeente strategisch van belang vindt gehuisvest in bij voorkeur incourant vastgoed. Overigens is het college bezig om besluitvorming voor te bereiden als het gaat om het onderscheid tussen strategische en niet-strategische functies.

Hoe komen wij tot het oordeel of een object courant is? Bij deze afweging spelen onder andere de volgende zaken een rol:

- Juridische aspecten (bestaande contracten / afspraken / ed.)
- Locatieaspecten (bereikbaarheid / toegankelijkheid / A- of B-locatie / wel of niet her te ontwikkelen /

- buurtinvloeden / ed.)
- Onderhoudssituatie (achterstallig onderhoud / prima conditie)
 - Indelingsmogelijkheden van het object (makkelijk / moeilijk aan te passen voor nieuwe koper)
 - Marktomstandigheden (dit is uiteraard een dynamisch aspect)
 - Historische aspecten
 - Uitgangspunt: reële prijzen (door (te) lage prijzen te hanteren is alles te verkopen)
 - Kunnen we van incurant courant vastgoed maken, bijvoorbeeld middels bestemmingsplanwijziging cq. sloop en herontwikkeling.
 - Bij herontwikkeling spelen zaken als geluid een rol bij het haalbaar zijn van plannen.

Kortom; dit vraagt een brede, soms lastige afweging die ook in de tijd veranderen kan. Het is dan ook een momentopname.

Op de lijst staat een korte toelichting met een van de belangrijkste afweging(en) die per object gemaakt zijn. Uiteraard hebben we aansluiting gezocht bij de potentiële opbrengstlijst die u als Raad kent. Bij het vergelijken kunt u constateren dat er soms sprake is van voortschrijdend inzicht hetgeen leidt tot verschillen.

Vervolg:

Het college heeft aangegeven dat het college wacht met verkoop tot het moment dat u als Raad kennis kunt nemen van deze lijst. Uitzonderingen waren en zijn het Arsenaal, voormalig gemeentehuis Harmelen en de watertoren.

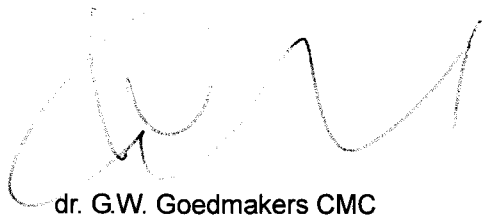
Het college wil voortvarend de verkoop oppakken van het courant vastgoed, dit mede in het licht van een van de collegedoelen 'Rendement op vastgoed'.

Zoals hierboven aangegeven wordt besluitvorming voorbereid voor het onderscheid tussen strategische functies en niet strategische functie. Deze lijst zal gekoppeld worden aan de lijst die u hierbij aantreft.

Bijlagen:

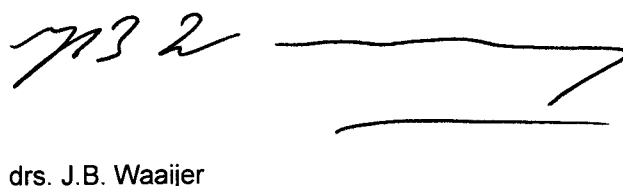
Lijst courant/incourant vastgoed nr. 13i.00228

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De wnd. burgemeester



drs. J.B. Waaijer

Lijst mogelijk af te stoten gemeentelijke objecten

Er zijn in totaal ca. 320 objecten.
 Alle scholen zijn achterwege gelaten omdat de gemeente geen juridisch eigenaar is.
 Alle buitensportlocaties zijn buitenbeschouwing gelaten.
 De meeste verhuurde gronden / recognities zijn achterwege gelaten vanwege lopende huurcontracten icm de geringe opbrengsten.
 Als laatste zijn niet kansrijke objecten achterwege gelaten zoals kerktorens, urenwerken, stukken groen, e.d.
 In totaal blijven er dan nog ca 100 objecten over, deze zijn onderverdeeld in:
 1) courant of courant te maken en dus potentieel te verkopen
 2) incourant en niet courant te maken en dus niet te verkopen (of reeds verkocht)

Objecten die courant of courant te maken zijn en dus potentieel te verkopen

Objectnaam	Plaats	Straat	Huisnr.	Toev.	Opmerkingen
Stadhuis	Woerden	Blekerijlaan	14		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Stadserf Woerden	Woerden	Pijpenmakersweg	4		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Afvalbrengstation	Woerden	Touwslagersweg	20		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Kringloopwinkel Woerden / Rec Shop	Woerden	Touwslagersweg	21		goed te verkopen
Schoolwoningen Oeralstraat	Woerden	Oeralstraat	7		gemeente is geen juridisch eigenaar, in potentie mooie locaties
Wijkcentrum Molenvliet	Woerden	Stromenlaan	132		zit vast aan sporthal Bulwijk
Wijk-/buurtcentrum Dezibel (Harmelen)	Harmelen	Wilhelminalaan	1		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Sporthal De Kroon	Harmelen	Hendriklaan	2		in huidige staat lastig te verkopen / wel goed herontwikkelen
Gymzaal Oudeland	Harmelen	Oudeland	2		in huidige staat lastig te verkopen / wel goed herontwikkelen
Sporthal De Scholenburch	Kamerik	Overstek	2	B	in huidige staat lastig te verkopen / lastig te herontwikkelen vanwege gedeeltelijk eigendom
Gymzaal Kuyperlaan	Woerden	Dr. Kuyperlaan	17		in huidige staat lastig te verkopen / wel goed herontwikkelen
Gymzaal PIUS X	Woerden	Rubensstraat	3		in huidige staat lastig te verkopen / monument
Recreatiecentrum H2O Harmelen	Harmelen	De Uithof	1		in huidige staat lastig te verkopen / redelijk goed herontwikkelen
Zwembad Batensteinbad Woerden	Woerden	Van Helvoortlaan	40		in huidige staat lastig te verkopen / redelijk goed herontwikkelen
Voormalig Gemeentehuis Harmelen	Harmelen	Raadhuislaan	1		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Bibliotheek Woerden	Woerden	Meulmansweg	27		redelijk goed te verkopen / niet te herontwikkelen maakt onderdeel uit van een complex
Stadsmuseum	Woerden	Kerkplein	6		redelijk goed te verkopen / niet te herontwikkelen is een monument
Het Klooster	Woerden	Wilhelminaweg	77		redelijk goed te verkopen / niet te herontwikkelen is een monument
PSZ /KDV Baloe en Peuterhof	Harmelen	Hendriklaan	1	A	maakt onderdeel uit van schoolgebouw, moet eerst onttrokken worden van onderwijsbestemming
Brediusshuur+Fruitschuur	Woerden	Kievitstraat	42		beperkte bestemming / redelijk te verkopen / te herontwikkelen
Clubhuis/scouting	Woerden	Kromwijkerdijk	116		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
PIUS X bijgebouw	Woerden	Rubensstraat	1		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Woning	Harmelen	Spruit en Bosch	2	A	is gekraakt
2 onder 1 kap woning	Woerden	Barwoutswaarder	25	D	te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
2 onder 1 kap woning	Woerden	Barwoutswaarder	35		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
Vrijstaande woning	Woerden	Burg. H G van Kempensn	41		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
Vrijstaande woning	Woerden	Geestdorp	19		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
2 onder 1 kap woning	Woerden	Rietveld	25		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
2 onder 1 kap woning	Woerden	Rietveld	25	A	te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
2 onder 1 kap woning	Woerden	Rijnkade	67		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
Woning naast minkema college	Woerden	Vd Valk Boumanlaan	1		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
Tussenwoning	Woerden	Willemshof	4		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde
Woonwagenstandplaats Kamerik	Kamerik	Mijzijde	81	A	te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde, in potentie een herontwikkelingslocatie
Opslag/distributie/woonwagenpark	Woerden	Geestdorp	34		te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde, in potentie een herontwikkelingslocatie
Specifiek woonobject/woonwagenvoorziening	Woerden	Geestdorp	34	A	te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde, in potentie een herontwikkelingslocatie
Woonwagenstandplaats en woonwag	Woerden	Geestdorp	34	C	te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde, in potentie een herontwikkelingslocatie
Woonwagenstandplaats	Woerden	Geestdorp	34	D	te verkopen, maar wel verhuurd, lage waarde, in potentie een herontwikkelingslocatie
Gebouwen De Sluisgroep	Woerden	Carrosserieweg	1		hoge boekwaarde, sloop onbespreekbaar
Kantoor Meurs	Woerden	De Bleek	10		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Gebouwdeel D - Kantoor	Woerden	De Bleek	6		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Molenwinkel	Woerden	Molenstraat	40		lastig te verkopen / monument
PIUS X hoofdgebouw	Woerden	Rembrandtlaan	24		redelijk goed te verkopen / te herontwikkelen
Gasmotorruimte tbv molen	Woerden	Wilhelminaweg	1		redelijk te verkopen
Parkeergarage Castellum	Woerden	Meulmansweg	8	U	goed te verkopen
Clubhuis	Woerden	s-Gravensloot	144		alleen te verkopen in huidige staat of herontwikkelen in zijn geheel/ andere locaties
Stoeterij/manege/paardenfokkerij	Woerden	Geestdorp	19	I	gesprekken zijn gevoerd

Stoeterij/manege/paardenfokkerij	Woerden	Geestdorp	19	A	gesprekken zijn gevoerd
Clubhuis postduivenver. De gevleugelde vriend	Woerden	Jozef Israëlslaan	60		lastig te ontwikkelen door omliggende clubs, veel kabels en leidingen?
Clubhuis	Woerden	Singel	42		geen herontwikkeling ivm externe veiligheid spoor
Clubhuis	Woerden	Singel	45	B	geen herontwikkeling ivm externe veiligheid spoor
Camping Batenstein V.O.F.	Woerden	Van Helvoortlaan	36		lastig te verkopen / goed te herontwikkelen
Clubhuis Club O Four	Woerden	Veldwijk	1		toekomst onduidelijk
Clubhuis	Woerden	Waardsedijk	21	A	verhuurde grond
Clubhuis / Bouwterrein	Woerden	Waardsedijk	11		mogelijke invloed hindercirkel bedrijventerrein
Clubhuis	Woerden	Waardsedijk	40		lastig naar woonbestemming ivm (snel)weg
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	A	lage huurwaarde, verhuurd
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	B	lage huurwaarde, verhuurd
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	C	lage huurwaarde, verhuurd
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	D	lage huurwaarde, verhuurd
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	E	lage huurwaarde, verhuurd
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	G	lage huurwaarde, verhuurd
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	H	lage huurwaarde, verhuurd
Woonbootligplaats	Woerden	Singel	43	J	lage huurwaarde, verhuurd
Windmolen (De Windhond)	Woerden	Wilhelminaweg	1	A	is monument
Grond - voormalige Basisschool Keerkring	Woerden	Jan Steenstraat	2		grond voor ontwikkelingslocatie
Bouwterrein - Basisschool, gesloopt verkocht	Harmelen	Jan Steenstraat	96		geen vastgoed
Gemengd bedrijf (akkerb)	Woerden	Barwoutswaarder	51		aangekocht voor rondweg
Vrijstaande woning	Woerden	Burg. H G van Kempensn	35		herontwikkeling/ verkoop
Basisschool De Pionier - gesloopt	Kamerik	Clausstraat	22		grond voor herontwikkelingslocatie
Grond verkoop W.A. Laan (5 kavels)		W.A Laan			grond voor ontwikkeling
Monumentaal schoolgebouw		Vd Valk Boumanlaan	naast 5		verkoop/ herontwikkeling
Recht van opstal clubhuis		Singel	45	a	mogelijk te verkopen grond
Stukje grond verkoop stadserf					verkoop is bezig
Verkoop perceel		Hoek Jozef Israellaan / Leidsestraatweg			informatie is uitgewisseld
Bouwkavel, wordt verkocht aan Bimo bouw	Woerden	Van Helvoortlaan/Veste			Verkocht aan Bimo
Watertoren	Harmelen	Oostsingel	1	A	is monument, verkocht
Café/bar/restaurant Arsenaal (Verkocht)	Woerden	Groenendaal	26		Verkocht
Grond, Laatste Eer					Verkocht

Objecten die incurant en niet courant te maken zijn (of reeds verkocht)

Objectnaam	Plaats	Straat	Huisnr.	Toev.	Opmerkingen
Gymzaal Essenlaan	Woerden	Essenlaan	3		bouwkundig aan elkaar vast
Gymzaal Goudenregenstraat	Woerden	Goudenregenstraat	2	B	bouwkundig aan elkaar vast
Kantine vd Polshal	Woerden	Jozef Israëlslaan	58	A	bouwkundig aan elkaar vast
Sportzaal vd Polshal	Woerden	Jozef Israëlslaan	58		bouwkundig aan elkaar vast
Gymzaal Oeralstraat	Woerden	Oeralstraat	5		bouwkundig aan elkaar vast
Sporthal Snellerpoort	Woerden	Steinhagenseweg	3	B	in huidige staat lastig te verkopen / redelijk goed herontwikkelen
Sporthal Bulwijk	Woerden	Stromenlaan	130		in huidige staat lastig te verkopen / redelijk goed herontwikkelen
KDV De Kleine Woerd	Woerden	Trasmolenlaan	2		gedeelte maakt onderdeel uit van gebouw, mogelijkheden worden uitgezocht
Clubhuis De Jeugdhof	Harmelen	De Uithof	3		levert niks op, BRAVO en dichtbij A12
Clubhuis Stichting de Bijen - Schulenburg	Kamerik	Overstek	2	A	lastig te verkopen / te herontwikkelen, is onderdeel van complex, gemeente is gedeeltelijk eigenaar
Clubhuis K'77	Woerden	Hoge Rijndijk	3	A	pand is eigendom van de gemeente, zou bij club moeten liggen
Brediusshonk	Woerden	Kievitstraat	40		er is nog geen opstalrecht gevestigd, gemeente is officieel eigenaar van het vastgoed
Aula begraafplaats 't Spijck	Harmelen	Dorpeldijk	1	A	lastig te verkopen, geen bestemmingswijziging, geen herontwikkeling
Begraafplaats Harmelen	Harmelen	Leidsestraatweg	2		lastig te verkopen, geen bestemmingswijziging, geen herontwikkeling
Aula begraafplaats Kamerik	Kamerik	Van Teylingenweg	100	A	lastig te verkopen, geen bestemmingswijziging, geen herontwikkeling
Begraafplaats De Brauwstraat	Woerden	De Brauwstraat			lastig te verkopen, geen bestemmingswijziging, geen herontwikkeling
Aula begraafplaats Rjinhof	Woerden	Geestdorp	20	A	lastig te verkopen, geen bestemmingswijziging, geen herontwikkeling
Poortgebouw begraafplaats Hogewal	Woerden	Hogewal	1		lastig te verkopen, geen bestemmingswijziging, geen herontwikkeling
Aula begraafplaats Meeuwenlaan	Woerden	Meeuwenlaan	36		lastig te verkopen, geen bestemmingswijziging, geen herontwikkeling

Hoe komen wij tot het oordeel of een object courant is? Dit vraagt per pand een afweging. Bij deze afweging spelen de volgende zaken een rol: - Hoe zit het juridisch (bestaande contracten/afspraken?) - Locatieaspecten zoals bereikbaarheid/toegankelijkheid - Onderhoudssituatie - Marktomstandigheden (dit is uiteraard een dynamisch aspect) - Uitgangspunt: reële prijzen (door lage prijzen te hanteren wordt alles courant) - Kunnen we van incurant courant vastgoed maken, bijvoorbeeld middels bestemmingsplanwijziging cq. sloop en herontwikkeling. - Bij herontwikkeling spelen dat weer zaken als geluid een rol bij het haalbaar zijn van plannen. Kortom; dit vraagt een brede, soms lastige afweging die ook in de tijd veranderen kan. Het is dan ook een momentopname.