

RAADSINFORMATIEBRIEF

17R.00382



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 30 mei 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s) : Financien

Contactpersoon : H. de Jong

Tel.nr. : 8491

E-mailadres : jong.hette@woerden.nl

Onderwerp:

Voorgenomen verkoop Carrosserieweg 1 (FermWerk-gebouw) en financiële consequenties.

Kennisnemen van:

Kennis te nemen van het voornemen van het college om het verschil tussen de boekwaarde en de verkoopwaarde van het gebouw aan de Carrosserieweg 1 (FermWerk gebouw) van ca. 2,5 miljoen, voor een bedrag van € 2 miljoen te dekken uit de Algemene Reserve.

Inleiding:

In verband met het voornemen om het Sluis-gebouw te verkopen zal het college in de raadsvergadering van 28 september een raadsvoorstel voorleggen. Deze raadsinformatiebrieven is bedoeld om de informatie die daarmee gepaard gaat al voor het juni-overleg aan de raad beschikbaar te stellen.

In navolging van de opdracht van de raad aan het college om daar waar mogelijk vastgoed af te stoten (13R.00353 en 14.000216) zijn er in de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd met meerdere partijen die geïnteresseerd waren in het gebouw aan de Carrosserieweg 1 in te Woerden. Om diverse redenen zijn partijen afgehaakt (o.a. ligging gebouw, grootte gebouw) en is er één partij overgebleven waarmee de gesprekken serieuzer van aard zijn geworden. Met FermWerk en de aspirant-koper van het gebouw, Groenendijk Bedrijfskleding BV, zijn meerdere constructieve gesprekken gevoerd en alle partijen zijn content met het op dit moment bereikte resultaat. Dit proces van ca. 3/4 jaar heeft deze week geresulteerd in een principeakkoord.

De verkoop van het gebouw is om meerdere redenen goed voor de Gemeente Woerden. Een belangrijke is dat het in bezit hebben van vastgoed geen kerntaak is van de gemeente. Aangezien dit gebouw nu en in de toekomst niet noodzakelijk is voor het primaire proces van de gemeente kan het in principe verkocht worden. Daarnaast zijn de jaarlijkse kosten van het gebouw sinds aankoop hoger dan de opbrengsten waardoor er jaarlijks een tekort is geweest. Voor dit jaar is er begroot een tekort van € 284.000,-. Dit tekort valt weg na verkoop van het gebouw. De op dit moment overeengekomen verkoopprijs is zonder meer marktconform te noemen, gebaseerd op een taxatierapport.

Daarnaast is de aspirant-koper, Groenendijk Bedrijfskleding BV, een Woerdense ondernemer die met deze aankoop zijn bedrijfsactiviteiten in Woerden kan voortzetten waarmee werkgelegenheid voor Woerden behouden blijft. Bovendien, doordat de ondernemer een andere locatie in Woerden verlaat, komt die bedrijfsruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld jonge, startende bedrijven.

Voor FermWerk houdt de verkoop onder andere in dat de huidige huurovereenkomst wordt opgeknipt in 4 delen waardoor aan de ene kant de continuïteit van de bedrijfsvoering van FermWerk wordt gewaarborgd en aan de andere kant maximale flexibiliteit wordt ingebouwd.

Het verkopen van vastgoed is een collegebevoegdheid maar omdat er verschil is tussen de boekwaarde en de verkoopwaarde van ca. € 2,56 miljoen moet hiervoor dekking gevonden worden. Wij zijn voornemens u voor te stellen (hetzij via de bestuursrapportage, hetzij via een separaat raadsvoorstel) om dit verschil voor € 500.000,- te dekken uit de Reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed en voor € 2.000.000,- te dekken uit de Algemene Reserve 2017. Door het wegvallen van het exploitatietekort van € 284.000,- wordt in circa 8 jaar daarna het bedrag van € 2.000.000,- weer teruggestort in de Algemene Reserve en na 8 jaren valt

deze exploitatielast structureel vrij binnen de begroting. Uitname uit de reserves is een raadsbevoegdheid. Omdat wij binnenkort in het juni-overleg met u spreken over ontwikkelingen voor 2018 en de invloed daarvan op de Algemene Reserve, stellen wij u nu al op de hoogte van ons voornemen, zodat u dit desgewenst kunt betrekken bij uw beraadslagingen in het kader van het juni-overleg.

Kernboodschap:

Deze week zijn wij tot een principeakkoord gekomen met een aspirant-koper voor de verkoop van het gebouw aan de Carrosserieweg 1 (FermWerk-gebouw). Daarbij is sprake van een verschil tussen boekwaarde en verkoopwaarde. Wij zullen u hiertoe na de zomer een dekkingsvoorstel doen met daarin o.a. een uitname van ca. € 2.000.000,- uit de Algemene Reserve maar door het wegvallen van het exploitatietekort van € 284.000,- wordt in circa 8 jaren daarna het bedrag van € 2.000.000 weer teruggestort in de Algemene Reserve en na 8 jaren valt deze exploitatielast structureel vrij binnen de begroting. Wij informeren u hierover op deze kortst mogelijke termijn omdat uw raad binnenkort in het juni-overleg (begroting 2018) spreekt over het meerjarig verloop van de Algemene Reserve.

Financiën:

Sinds aankoop van het gebouw is er jaarlijks een exploitatie te kort geweest. Dit zijn alle opbrengsten minus alle kosten. Voor dit jaar is er een tekort begroot van € 284.000,-. Tevens blijkt dat de huidige marktwaarde van het gebouw € 2.500.000,- lager is dan de huidige boekwaarde. Bij verkoop van het gebouw moet er € 2.500.000,- worden afgeschreven. Wij zijn voornemens u voor te stellen (hetzij via de bestuursrapportage, hetzij via een separaat raadsvoorstel, te bespreken in uw vergadering in september) om voor € 500.000,- te dekken uit de Reserve Onderhoud gemeentelijk vastgoed. Dit kan omdat er groot onderhoud aan het dak geprognoseerd is in 2019 en 2020. Hiervoor is de afgelopen jaren structureel een bedrag in de Reserve Onderhoud gestort. Het restant van het boekverlies van € 2.000.000,- wordt gecompenseerd door het wegvallen van de jaarlijkse exploitatietekorten. De dekking in 2017 wordt gezocht in de Algemene Reserve maar door het wegvallen van het exploitatietekort van € 284.000,- wordt in circa 8 jaren daarna het bedrag van € 2.000.000,- weer teruggestort in de Algemene Reserve en na 8 jaren valt deze exploitatielast structureel vrij binnen de begroting.

Vervolg:

U ontvangt – als onderdeel van de bestuursrapportage of separaat – in de raadsvergadering van 28 september een raadsvoorstel om het verschil tussen boekwaarde en verkoopwaarde te dekken. Gelijktijdig informeert het college u conform de Financiële beleids- en beheersverordening gemeente Woerden over de voorgenomen verkoop zodat u de gelegenheid krijgt om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Gezien het feit dat de koper in zijn huidige situatie gebouwen huurt met de daarbij behorende opzegtermijnen, een interne (duurzame) verbouwing wil doorvoeren in het Sluisgebouw, verhuistijd en tijd nodig heeft om de plannen uit te werken is het van groot belang dat er op korte termijn helderheid wordt gegeven over de koopmogelijkheden.

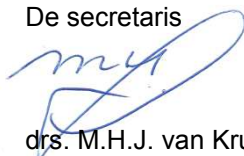
Momenteel zijn de nieuwe huurcontracten voor Fermwerk gereed voor ondertekening en is een koopovereenkomst in concept opgesteld. Uiteraard met de clause dat het college en de raad akkoord moeten gaan met de verkoop.

Bijlagen:

13R.00353 raadsinformatiebrief, stand van zaken verkoop vastgoed

14.000216 lijst te verkopen vastgoed

De secretaris



drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,



V.J.H. Molkenboer

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 collegedoel '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. Molkenboer

Vastgoed/ grondoverzicht

Object	
Gerealiseerde verkopen	
2011	Pompier
2011	Wijkcentrum Snel & Polanen
2011	De Kade
2012	Arsenaal
2013	Stukje grond verkoop Stadsref
2013	Waterforen
2013	Grond verkoop Laatste Eer
Onderzoeken verkoopmogelijkheden	
vastgoed	vm. gemeentehuis Harmelen - Raadhuislaan 1
vastgoed	Woning Minkema - vd Valk Boumanlaan 5
vastgoed	Monumentaal schoolgebouw - naast vd Valk Boumanlaan 5
vastgoed	Pionier - Clausstraat 22
vastgoed	Kringloopwinkel - Rec shop - Touwslagersweg 21
vastgoed	Dezibel - Wilhelminalaan 1
vastgoed	Brediusshonk - Kievitstraat 40
vastgoed	Woning - Rietveld 25 / 25a
vastgoed	Woning - Geestdorp 19
vastgoed	Woning - Spruit en Bosch 2 A
vastgoed	Woning - Willemsbosch 4
vastgoed	Woning - Rijnkade 67
vastgoed	Woning - Burg. H G van Kempensngl 41
vastgoed	Woning - Barwoutswaarder 25 D
vastgoed	Woning - Barwoutswaarder 35
vastgoed	Woning - Burg. H G van Kempensngl 35
vastgoed	Verhuur clubhuis - De Jeugdhof - Uithof 3
vastgoed	Verhuur object - Wijkcentrum Molenvliet - Stromenlaan 132
vastgoed	Clubhuis Scoutinggroep Albert Schweitzer - Kromwijkdijk 116
vastgoed	Clubhuis De Jeugdhof - De Uithof 3
vastgoed	Clubhuis K77 - Hoge Rijndijk 3a
grond	Grond verkoop W.A. laan
grond	Jan Steenstraat 2 (keerkring)
grond	Jan Steenstraat 96 (heddes locatie)
grond	Verkoop perceel / Hoek Jozef Israellaan / Leidsestraatweg
grond	Recht van opstal - Fanfarecorps Excelsior Woerden - Singel 45a
grond	Verhuur grond - Tafeltennisvereniging - 's Gravensloot 144
grond	Verhuur grond - Avicultura Vogelvereniging - Singel 42
grond	Verhuur grond - Ons Genoegen Postduivenvereniging - Singel 45b
grond	Verhuur grond - Clubhuis Duivenvereniging Gevleugelde Vrienden - Jozef Israellaan 60
grond	Verhuur grond - Clubhuis Harmonie De Vriendschap - Waardsedijk 11
grond	Verhuur grond - WTC Wielren en Tourclub Woerden - Waardsedijk 40
grond	Verhuur grond - Clubhuis Motorclub Scamps - Waardsedijk 21a
grond	Verhuur grond - Clubhuis Bouvier dressuurgroep - Parallelweg West 3
grond	Verhuur grond - Stoeterij/manege/paardenfokkerij - Geestdorp 19
grond	Verhuur grond - Clubhuis Stg. Federatie Chr. Jongerenverbond - Boerendijk 32
grond	vml clubhuis duivenvereniging - burg. H.G. Kempensingel 36
grond	Rechten belast perceel - Clubhuis Bijlartver. Acquit - Waardsedijk 33
grond	Verhuur grond - overig
Nog geen verkoop	
vastgoed	D-gebouw - Bleek 6
vastgoed	Meurs gebouw - Bleek 10
vastgoed	Sluisgebouw - Carrosserieweg 1
vastgoed	Gemengd bedrijf - Barwoutswaarder 51
vastgoed	Monumentale boerderij - Van Teylingenweg 107
vastgoed	Stadhuis - Blekerijlaan 14
vastgoed	Stadsref - Pijpenmakersweg 4
vastgoed	Schulenburg - Overstek 2a
vastgoed	Bibliotheek - Meulmansweg 27
vastgoed	Brediusshuur - Kievitstraat 42
vastgoed	Clubhuis Club o Four - Veldwijk 1
vastgoed	Wijkcentrum Molenvliet - Stromenlaan 132
vastgoed	Pius X gebouw - Rembrandtlaan 24
grond	Grond bij gemengd bedrijf - Barwoutswaarder 51
grond	Verhuur grond - Clubhuis Babylon - Burg. H.G. van Kempensingel 31
grond	Volkstuinen
overig	torens, klokken, uurwerken en brandweerkazernes/-posten
Verkoop niet aan de orde	
vastgoed	Schoolwoningen - Oeralstraat 7
vastgoed	Stadsmuseum - Kerkplein 6
vastgoed	Molen - Wilhelminalaan 1
vastgoed	Molen - winkel - Molenstraat 40
vastgoed	Het Klooster - Wilhelminalaan 77
grond	Grond verkoop De Veste - Van Helvoortlaan/ Veste
grond	Camping - Van Helvoortlaan 36/38
grond	Locatie ontwikkelen (voornamelijk sloop-nieuw clubhuizen => woningen)
grond	Begraafplaatsen
grond	Verkoop woonwagendplaatsen
water	Verkopen woonbootligplaatsen

Definitie

Onderzoeken verkoopmogelijkheden

Obv huidige inzichten is het onderzoekswaardig of deze objecten tegen een goede prijs aankomend jaar verkocht kunnen worden.

Nog geen verkoop

Obv huidige inzichten is het niet onderzoekswaardig of deze objecten tegen een goede prijs aankomend jaar verkocht kunnen worden.

Verkoop niet aan de orde

Obv huidige inzichten is verkoop niet aan de orde.

00216

- 7 JAN. 2014

Raad

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.:
B.V.O.:

Gemeente Woerden 14.000216



Registratiedatum: 08/01/2014
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op: