



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 30 januari 2018

Portefeuillehouder(s): Wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s): Vastgoed

Contactpersoon: J. Overbeek

Tel.nr.: 8560

E-mailadres: overbeek.j@woerden.nl

Onderwerp:

Het beschikbaar stellen van krediet voor de circulaire sloop en afwaardering van gebouw Meurs (de Bleek 10) en gebouw D (de Bleek 6).

Samenvatting:

De Bleek 6 en de Bleek 10 staan vanaf 1 januari 2019 leeg. Er zijn twee opties, opknappen of slopen. In dit voorstel staat waarom sloop de voor de hand liggende optie is.

Gevraagd besluit:

1. Voor het circulair slopen van gebouw Meurs en gebouw D een krediet, bestaande uit sloopkosten en afwaardeerkosten van de resterende boekwaarde, van € 2.241.054,- beschikbaar te stellen.
2. Dit bedrag (€ 2.241.054,-) ten laste van de algemene reserve te brengen.
3. De huidige exploitatielast van € 211.281,- in de begroting af te ramen en de nieuwe jaarlijkse lasten van € 107.474,- op te nemen in de begroting en het jaarlijkse voordeel van € 103.807,- aan het begrotingssaldo toe te voegen.

Inleiding**Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?**

Gebouw Meurs is in 2009 aangekocht, beide gebouwen kwamen bij toeval leeg toen de ambtelijke en bestuurlijke organisatie opzoek was naar tijdelijke huisvesting. Vanaf 1 januari 2019 staan de gebouwen weer leeg. Vandaar nu de kredietaanvraag van de sloop. Om de uitvoering van het besluit tijdig ter hand te kunnen nemen, is voorbereidingstijd noodzakelijk.

Er wordt gewerkt aan een lange termijn ontwikkelingsvisie voor Middelland, waarbij Middelland een gemengd gebied (met woningen) moet worden met een stedelijk karakter. Door nu een besluit te nemen laat de gemeente Woerden zien dat zij het perceel voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen in Middelland. De vrijgekomen ruimte zal nu worden gebruikt om het stadhuisperceel te herindelen en te herinrichten. Het is nu nog mogelijk om hier duidelijke afspraken over te maken waardoor het risico op dubbelwerk wordt geminimaliseerd. De grond kan later gebruikt worden bij de herinrichting van Middelland.

Participatieproces**Hoe is dit voorstel tot stand gekomen**

Gelet op de aard van het voorstel is geen participatietraject gevolgd.

Samenwerking met andere gemeenten

Gelet op de aard van het voorstel is niet met andere gemeenten samengewerkt.

Wat willen we bereiken?

Het voorkomen van leegstand van ons eigendom alsmede het bewerkstelligen van een financieel gezonde situatie.

Wat gaan we daarvoor doen?

Tijdig besluitvorming opstarten zodat we adequaat voorbereidingen kunnen treffen teneinde op 1 januari 2019 te beginnen met de circulaire sloop gebouw Meurs en gebouw D.

Argumenten

1. Voor het circulair slopen van gebouw Meurs en gebouw D een krediet, bestaande uit sloopkosten en afwaardeerkosten van de resterende boekwaarde, van € 2.241.054,- beschikbaar te stellen, want
 - 1.1 *Leegstand is onacceptabel.*

Dit past niet in de visie op Middelland en is daarnaast financieel onverstandig. In de huidige staat zijn de panden niet verhuurbaar, tevens kan verpaupering optreden als er niets wordt gedaan. Begrotingstechnisch: Als we niets doen realiseren we niet de in de begroting opgenomen huurinkomsten van € 62.290,-, maar hebben we ook geen variabele lasten. De resterende vaste lasten bij leegstand leiden tot een vaste jaarlast van € 157.423,-. Ten opzichte van het exploitatiesaldo (inclusief variabele lasten en huurinkomsten) van € 211.281,- leidt dit tot een voordelig saldo van € 53.858,-.
 - 1.2 *Ombouwen naar goed functionerende kantoren is relatief duur.*

De gebouwen dienen dan een aanzienlijke verbouwing te ondergaan die zowel de uitstraling als het gebruik op behoorlijk niveau brengen. Dat geldt ook voor de eisen op het gebied van duurzaamheid. Gezien de grote leegstand van kantoren is de kans op een positief rendement nauwelijks aanwezig. Daarbij is het beheer van vastgoed geen kerntaak van de gemeente (raadsbesluit 1 november 2012) en een koper voor de gebouwen is gezien de mogelijkheden niet te vinden.
 - 1.3 *Sloop van de gebouwen betekent dat de jaarlasten voor leegstand komen te vervallen en dat de boekwaarde vermeerderd met de sloopkosten beschikbaar moet komen.*

Deze businesscase is positief: de gekapitaliseerde jaarlijkse kosten zijn hoger dan het eenmalig te nemen verlies. Namelijk structureel € 107.474,- in plaats de in de begroting opgenomen exploitatielast van € 211.281,-.
 - 1.4 *De grond kan later gebruikt worden bij de herinrichting van Middelland en mogelijk een opbrengst genereren.*
 - 1.5 *Herontwikkelen van gebouw Meurs en gebouw D zijn is geen optie.*

Uit eigen onderzoek is gebleken dat beide gebouwen door veroudering een lage transformatiepotentie hebben. Er is sprake van een ongunstige omvang en constructie, die een herontwikkeling zeer negatief beïnvloeden.
2. Dit bedrag (€ 2.241.054,-) ten laste van de algemene reserve te brengen en in een structurele last van € 107.474,- per jaar om te zetten, want
 - 2.1 *Het totaalbedrag bestaat uit de boekwaarde en sloopkosten.*

De boekwaarde, € 1.521.804,-, die afgeboekt dient te worden vermeerderd met de sloopkosten, € 719.250,-, bedraagt eenmalig € 2.241.054,- Dit is inclusief terreininrichting.
 - 2.2 *De netto exploitatielast bij leegstand is groter dan de jaarlast na sloop.*

Het jaarlijkse begrotingssaldo bij leegstand (MOP, verzekeringen, belastingen en de kapitaallasten, energie en huurinkomsten) € 211.281,-. Dit is een stuk hoger dan de blijvende last voor de begroting, deze last bedraagt € 107.474,-.
3. De huidige exploitatielast van € 211.281,- in de begroting af te ramen en de nieuwe jaarlijkse lasten van € 107.474,- op te nemen in de begroting en het jaarlijkse voordeel van € 103.807,- toe te voegen aan het begrotingssaldo, want
 - 3.1 *Het overschot wordt opgenomen in het begrotingssaldo.*

De totale exploitatielasten in de begroting bedraagt € 211.281,-, de nieuwe blijvende last voor de begroting bedraagt € 107.474,-. Het overschot van € 103.807,- wordt

opgenomen in het begrotingssaldo.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. Voor het circulair slopen van gebouw Meurs en gebouw D een krediet, bestaande uit sloopkosten en afwaardeerkosten van de resterende boekwaarde, van € 2.241.054,- beschikbaar te stellen, maar
 - 1.1 *Door tijdig dit besluit te nemen, kan nog rekening gehouden worden met de benodigde flora- en faunaonderzoeken.*
 - 1.2 *Een risico is dat de bodem verontreinigd kan zijn. Vooraf een bodemonderzoek uitvoeren zou de verdere risico's in kaart kunnen brengen.*
 - 1.3 *Op het gebouw is een mast voor een straalverbinding met Oudewater. Er wordt nu aan een alternatief gewerkt, dat overigens ook zou gebeuren als de gebouwen zouden blijven bestaan.*

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Kosten voor sloop

Op dit moment zijn er huuropbrengsten ter waarde van € 62.290,- geraamd. Deze opbrengsten zullen niet worden gerealiseerd aangezien de gebouwen leeg komen te staan.

De totale kosten voor gebouw Meurs en gebouw D zijn geraamd op € 273.571,-.

Deze €273.571,- bestaat uit kosten zoals: zuiveringsheffing, elektra, gas, water, schoonmaak, verzekeringen, onderhoud, belastingen, rente en afschrijvingen.

Het structurele saldo van de totale exploitatielasten is € 211.281,-

Kosten sloop

De richtprijs voor de sloop, herindeling, herinrichting en onvoorziene kosten inclusief asbestsanering bedraagt € 719.250,-.

De boekwaarde (01-01-2019) bedraagt €1.521.804,-. Deze dient te worden afgewaardeerd.

De totale kosten van dit voorstel bedragen dus eenmalig circa € 2.241.054,-

Kosten na sloop

De kosten voor het afboeken van de boekwaarde worden gedekt uit de algemene reserve, door het aanspreken van de algemene reserve zal een structurele last van € 107.474,- voor de begroting ontstaan. Hoe deze last is opgebouwd is te zien in het overzicht hiernaast.

Krediet	€	2.241.054
Structurele last is 3 %	€	67.232
Rentelast grond bleek 10 (€649.220)	€	19.477
Rentelast grond bleek 6 (€433.754)	€	13.013
Onderhoud buitenterrein	€	7.754
Blijvende last voor de begroting	€	107.474

De structurele exploitatielasten van € 211.281,- af te ramen en de nieuwe jaarlijkse lasten van € 107.474,- op te nemen in de begroting en het jaarlijkse voordeel van € 103.807,- aan het begrotingssaldo toe te voegen. Mocht het voorstel niet aangenomen worden dan dient er rekening worden gehouden met de leegstandskosten, die weliswaar lager zijn dan de exploitatielast in de begroting, maar hoger dan de blijvende last bij sloop.

Communicatie

Vervolgproces

Bevoegdheid raad:

Raad is bevoegd volgens de Gemeentewet, artikel 108 lid 1, artikel 147 lid 2, artikel 189, om financiële middelen beschikbaar te stellen.

Bijlagen:

- RAADSBESLUIT (17R.00998)

- RAADSINFORMATIEBRIEF, stand van zaken verkoop vastgoed (13R.00353)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



Agendapunt:

Onderwerp: Het beschikbaar stellen van krediet voor de circulaire sloop en afwaardering van gebouw Meurs (de Bleek 10) en gebouw D (de Bleek 6).

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 06 februari 2018 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
artikel 108 lid 1, artikel 147 lid 2, artikel 189

b e s l u i t:

1. Voor het circulair slopen van gebouw Meurs en gebouw D een krediet, bestaande uit sloopkosten en afwaardeerkosten van de resterende boekwaarde, van € 2.241.054,- beschikbaar te stellen.
2. Dit bedrag (€ 2.241.054,-) ten laste van de algemene reserve te brengen.
3. De huidige exploitatielast van € 211.281,- in de begroting af te ramen en de nieuwe jaarlijkse lasten van € 107.474,- op te nemen in de begroting en het jaarlijkse voordeel van € 103.807,- toe te voegen aan het begrotingssaldo.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 22 februari 2018

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobear

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 collegedoel '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.

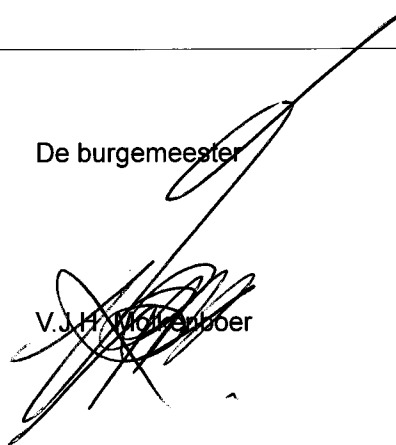
Bijlagen:

De secretaris



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

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer