

Nota “Afstoten gemeentelijk vastgoed (2011-2014)”

Registratienummer: ID 11.01795

Behorende bij:

- raadsvoorstel RVO 11.0107 d.d. 29 maart 2011
- raadsbesluit nr. RB 11.0088 d.d. 16 mei 2011

Inhoud

I.	Inleiding	3
II.	Huidige portefeuille.....	5
A.	Algemeen.....	5
B.	Karakteristieken	5
C.	Visie & Strategie	6
D.	Boekwaarden portefeuille.....	7
E.	Uitvoering.....	8

I. Inleiding

In de Nota grond- en vastgoedbeleid (2008) wordt de keuze gemaakt om vastgoed alleen aan te houden als het onderdeel is van een ruimtelijke ontwikkeling en als er een maatschappelijk belang mee is gediend (hoofdstuk 8).

Daarnaast is het volgende in de gemeentelijke toelichting bij de rekening 2009 opgenomen: 'in het kader van het optimaliseren en verdere professionalisering van het vastgoed zal Grondzaken haar licht zal laten schijnen op het gemeentelijk vastgoed. Met het oog hierop zal gekeken worden naar de noodzaak van het behoud van het eigendom van het gemeentelijk vastgoed. Het beheer van vastgoed is geen core business van de gemeente.'

In het verleden is dit vertaald in een financiële taakstelling welke in de gemeentelijke begrotingen is (danwel kan worden) opgenomen.

	Taakstelling	Gerealiseerd
2009	€ 400.000,--	€ 684.359,--
2010	€ 700.000,--	€ 150.535,--
2011	€1.000.000,--	n.t.b.
2012	€1.200.000,--	n.t.b.

De gerealiseerde bedragen betreffen:

- Opbrengsten uit verkoop van vastgoed die niet zijn aangekocht in het kader van de het project Stadshart.
- Verkoop van 'bloot eigendom' na afloop van de erfpacht.

In de 2009 en 2010 is er dus voor € 834.359,-- (€ 684.359,-- + € 150.000,--) boekwinst gemaakt op de verkoop van vastgoed. Hiermee is niet voldaan aan de taakstelling van € 1.100.000,-- voor 2009 en 2010 gezamenlijk (€ 400.000,-- + € 700.000,--). Mogelijke oorzaak is dat de gevolgen van de financiële crisis grotere invloed hebben op de verkoop van vastgoed in Den Helder dan bij de voorbereiding van het besluit in het eerste kwartaal van 2009 voorzien.

Voor de taakstelling voor 2010 en 2011 kan op basis van de huidige inzichten in de Helderse vastgoedmarkt gesteld worden dat het lastig zal zijn om aan de taakstelling te voldoen én een reële waarde voor het vastgoed te krijgen. Uitgangspunt is dat er tegen marktwaarde wordt verkocht wat in de huidige markt een langere verkooptijd kan betekenen. Er kan voor gekozen worden om de verkoopprijs te verlagen om zo sneller inkomsten te genereren.

Vanwege de marktomstandigheden wordt de volgende taakstelling voorgesteld.

	Taakstelling	Gerealiseerd
2009	€ 400.000,--	€ 684.359,--
2010	€ 700.000,--	€ 150.535,--
2011	€ 400.000,--	N.T.
2012	€ 200.000,--	d.t.p.
2013	€ 200.000,--	d.t.p.

In deze taakstelling wordt rekening gehouden met de huidige omstandigheden op de vastgoedmarkt als gevolg van de 'financiële crisis'. Ten opzichte van de huidige taakstelling geeft deze taakstelling € 1.400.000,-- minder opbrengsten.

In deze nota wordt ingegaan op welke voorwaarden van het gemeentelijk vastgoed kan worden afgestoten. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de volgende doelstellingen van de gemeente zoals benoemd in de Nota grond- en vastgoedbeleid (2008):

- Het grond- en vastgoedbeleid moet altijd in dienst staan van de ambities van de stad;
- Grondzaken wil het onderdeel zijn dat volwaardig rendabel opereert zodat enerzijds jaarlijks een aanzienlijke positief resultaat ten gunste van de gemeentebegroting komt, en anderzijds het grond- en vastgoedbedrijf zelfstandig in staat is nu en in de toekomst te investeren in de stad, ook in onrendabele (herstructurerings)projecten;
- Alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht;
- Het jaarlijkse nettoresultaat van de vastgoedexploitatie van het grond- en vastgoedbedrijf wordt structureel verhoogd;
- Bedrijfsmatig exploiteren:
Op een bedrijfseconomische manier de grond- en vastgoedexploitatie voeren;
- Risico's beheersen en transparant zijn:
De risico's beter beheersen en afdekken. Ook wordt meer inzicht gegeven in de gang van zaken van het grond- en vastgoedbedrijf.

II. Huidige portefeuille

A. Algemeen

De gemeente heeft besloten om per 1 januari 2007 de verantwoordelijkheid over de gemeentelijke vastgoedobjecten onder te brengen bij Grondzaken. In 2008 is de Nota grond- en vastgoedbeleid vastgesteld en is de portefeuille overgedragen naar Grondzaken. In 2010 is, in het kader van de professionalisering, de portefeuille verder inzichtelijk gemaakt. De centralisatie van het gemeentelijk vastgoed zal in 2011 worden voltooid.

In deze nota wordt alleen in gegaan op het optimaliseren van de portefeuille van vastgoed: het wel of niet afstoten van 'panden'¹.

B. Karakteristieken

In het kader van de centralisatie van het vastgoed wordt gewerkt aan het inzichtelijk maken van alle gemeentelijke vastgoedobjecten. Hiertoe is een lijst opgesteld met alle panden (zie bijlage 1). De huidige portefeuille is tot stand gekomen op basis van oudsher in bezit zijnd vastgoed en aankopen op basis van inzichten om ruimtelijke plannen te kunnen realiseren. Sommige panden zijn aangekocht in het kader van gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten(WVG) t.b.v. het project Stadshart.

Het overzicht, zoals weergegeven in bijlage 1, is een momentopname, de portefeuille is een 'dynamische bezit', dat wil zeggen er zullen continue wijzigingen op treden. Dit zal dan ook worden bijgehouden. Een gewijzigde visie of aan of verkopen kan leiden tot aanpassing van het overzicht. Eventuele aanpassingen van de lijst zullen minimaal eens per jaar aan het College worden voorgelegd. Op basis van de huidige status is tot de in bijlage 1 weergegeven lijst gekomen. Hoe hier verder mee om te gaan wordt in paragraaf C behandeld.

¹ Vastgoed betreft niet: afkoop van erfpacht contracten en verkoop van grondposities.

Op basis van de lijst kunnen de volgende indicatieve karakteristieken aan de portefeuille gegeven worden:

- De portefeuille omvat 169 objecten.
- De kapitaallasten in 2010 bedragen circa € 2.545.000,--²
- De geprognosticeerde kapitaallasten in 2011 bedragen circa € 2.510.000, --³
- De boekwaarde van de portefeuille is circa € 29.323.000,--

C. Visie & Strategie

Deze nota is een verdere uitwerking van de Nota grond- en vastgoedbeleid (2008). Deze vormt dan ook het kader bij het optimaliseren van de vastgoedportefeuille.

Bij het optimaliseren van de vastgoedportefeuille zijn onderstaande doelstellingen, welke onderdeel vormen van de Nota grond- en vastgoedbeleid, leidend geweest:

- Het grond- en vastgoedbeleid moet altijd in dienst staan van de ambities van de stad.
- Alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht⁴;

Concreet betekent dit dat van alle panden in de huidige portefeuille beoordeeld is in hoeverre zij een bijdrage leveren aan de huidige visie op de stad. Deze visie heeft de gemeente vastgelegd in de Strategische Visie 2020 (2007) en de Structuurvisie 2025 (concept 2010).

Bij de beoordeling in hoeverre een pand een bijdrage levert aan de ruimtelijke plannen staat de Structuurvisie 2025 centraal. Deze visie beschrijft wat de ruimtelijke toekomst van Den Helder is.

Wij adviseren de volgende lijn voor het afstoten van het vastgoed:

- Onderdelen van de portefeuille die niet binnen de plannen vallen die uitvoering geven aan de doelen zoals omschreven in de Structuurvisie 2025 zullen worden afgestoten.
- Onderdelen van de portefeuille die binnen de plannen vallen die uitvoering geven aan de doelen zoals omschreven in de Structuurvisie 2025 zullen niet worden afgestoten tenzij zij niet van (strategisch) belang zijn voor de plannen.

Op basis van deze lijn is in bijlage 1 weergegeven welk gemeentelijk eigendom afgestoten wordt en welk behouden. Bij het deel dat wordt afgestoten is een onderscheid gemaakt in een deel dat aan Zeestad B.V. wordt afgestoten⁵ en een deel dat wordt afgestoten naar de 'markt'. Tevens is aangegeven of de mogelijke boekwinsten ten faveure komen van de genoemde taakstelling. Verkoopopbrengsten van panden die aangekocht zijn in het kader van de WVG vallen ten faveure van het WVG-reserve-fonds.

² De geprognosticeerde kapitaallasten bestaan uit rente en afboekingen.

³ De kapitaal lasten in 2011 nemen af ten opzichte van 2010 omdat de interne rente van de gemeente daalt en de boekwaarde afneemt door het saldo van boekhoudkundige afschrijvingen. Dit effect zal versterkt worden door de voorgestelde verkoop.

⁴ Bijvoorbeeld: Scholen kunnen niet worden afgestoten, op basis van wetgeving, gedurende school functie.

⁵ De panden aan Zeestad worden afgestoten tegen aankoopwaarde + kosten + rente.

Beleidskader

- Onderdelen van de portefeuille die niet binnen de plannen vallen die uitvoering geven aan de doelen zoals omschreven in de Structuurvisie 2025 zullen worden afgestoten.
- Onderdelen van de portefeuille die binnen de plannen vallen die uitvoering geven aan de doelen zoals omschreven in de Structuurvisie 2025 zullen niet worden afgestoten tenzij zij niet van (strategisch) belang zijn voor de plannen.

Daarnaast blijven ruimtelijke plannen zich ontwikkelen. De snelheid waarmee en de prijs waartegen het vastgoed afgestoten kan worden is in grote mate afhankelijk van de ontwikkelingen op de Helderse vastgoedmarkt. Daarom wordt voorgesteld om in 2012 deze nota en de uitvoering hiervan te evalueren.

Beleidskader

In 2012 wordt de Afstootnota gemeentelijk vastgoed Den Helder en de uitvoering geëvalueerd en op basis hiervan eventueel herzien .

D. Boekwaarden portefeuille

In onderstaande tabel wordt, op basis van het aantal en de boekwaarde, een indicatie gegeven van omvang van het te behouden en het af te stoten deel.

	Aantal	Boekwaarde	% Waarde
Afstoten aan Zeestad	37	€ 1.025.000, -	3,5%
Afstoten aan de markt	56	€ 3.075.000, -	10,5%
Behouden	76	€ 25.220.000, -	86%
Totaal	169	€ 29.320.000, -	100%

Hierbij zijn de volgende opmerkingen te maken:

- Nadrukkelijk wordt vermeld dat **de in de tabel vermelde boekwaarden (€3.075.000,-, markt; € 1.025.000,-;Zeestad) geen potentiële opbrengsten zijn**. De boekwaarde is geen indicatie van de te verwachten opbrengst van het af te stoten vastgoed. Sommige panden hebben een boekwaarde van € 0, -. De 'boekwinst' die behaald zal worden bij verkoop is de verkoopwaarde minus de boekwaarde. Andere panden kunnen een boekwaarde hebben die hoger is dan de marktwaarde. Bij verkoop zal dan een 'boekverlies' optreden. Omdat de daadwerkelijke opbrengst van de verkoop afhankelijk is van de vastgoedmarkt kan op basis van deze tabel geen opbrengstdoelstelling worden vastgesteld.

mei 2011

- Door verkoop zal de gemeente niet alleen geld ontvangen ten tijde van de verkoop maar ook zullen de kapitaalslasten (rente op de boekwaarde + saldo beheer en onderhoudskosten en inkomsten) veranderen. Per saldo wordt een daling van de kapitaalslasten verwacht.
- Niet alle verkoopopbrengsten komen ten goede aan de taakstelling. Indien een pand in het kader van de gevestigde Wvg is aangekocht zal de verkoopopbrengst ten goede komen aan het Wvg-fonds. Daarnaast zijn er panden die opgenomen zijn in een grondexploitatie. De opbrengsten van deze panden komen ten goede aan de desbetreffende grondexploitatie. In de bijlage is aangegeven van welke panden de opbrengst ten faveure komt aan de taakstelling.

E. Uitvoering

Bij de uitvoering van het afstoten zijn de Nota grond- en vastgoedbeleid (2008) en de Grondprijzen Nota 2010 (2010) van toepassing.

Belangrijkste, door de raad vastgestelde, punten welke van toepassing zijn op het afstoten zijn:

- De gemeente zal regelmatig enkele van de in eigendom zijnde gronden of vastgoedobjecten aanbieden aan derden.
- De gemeente hanteert hierbij de algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit dd. 27 januari 1993 (gewijzigd d.d. 7 november 2001);
- Vervreemding van vastgoed vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden en conform de richtlijnen die in de Nota Grond- en Vastgoed beleid zijn verwoord;
- Voor maatschappelijke functies geldt een vastgestelde grondprijs en uitgifte in erfpacht waarbij de gemeente waarborgt dat het eigendom naar de gemeente terugkomt als de functie wordt beëindigd;
- Alle verkopen van onroerende zaken vinden plaats via Grondzaken en de opbrengsten komen ten gunste van de Algemene Reserve nadat de, uit verkoop voortvloeiende, verplichtingen ten aanzien van het Wvg-fonds en Zeestad voldaan zijn.