

Datum: 22 april 2015 *19-3-2015* **Nr.:** *15B-2015*

Van: het college van burgemeester en wethouders

Aan: de raad van de gemeente Roosendaal

Kopie aan:

Onderwerp: Analyse gemeentelijk vastgoed

Bijlage:

1. Analyse gemeentelijk vastgoed
- 1a. Kernportefeuille
- 1b. Ontwikkelportefeuille
- 1c. Verkoopportefeuille
2. Verkoopportefeuille nader uitgewerkt
3. Verkoopportefeuille nader financieel uitgewerkt
4. raadsvoorstel inzake bekrachtiging geheimhouding

Inleiding

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 maart 2014 de kaders vastgesteld om te komen tot de kernportefeuille vastgoed (bestaande uit beleidsgerelateerd vastgoed en ontwikkelvastgoed). In deze nota is het ontwikkelvastgoed ondergebracht in een eigenstandige ontwikkelportefeuille. Dit betekent dat vastgoed dat niet tot de kernportefeuille en ontwikkelportefeuille behoort, wordt afgestoten. De gemeenteraad heeft in zijn kaders vastgoed tevens vastgelegd op welke wijze het maatschappelijk en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed geoptimaliseerd wordt.

Doel

Uw raad te informeren dat het college:

- een kern-, ontwikkel- en verkoopportefeuille heeft vastgesteld;
- uitvoering geeft aan de meerjarenplanning verkoopportefeuille en
- de uitgangspunten huurprijzen heeft vastgesteld.

Informatie

Het discriminerende criterium dat aan de portefeuille-indeling ten grondslag heeft gelegen is de mate waarin het object bijdraagt aan een beleidsdoelstelling van de gemeente.

Per beleidsterrein en per afzonderlijk pand is aangegeven tot welke portefeuille het gemeentelijk vastgoed behoort.

Dit heeft zich vertaald naar een nota "analyse gemeentelijk vastgoed" met als bijlage de indeling van de afzonderlijke panden en een concrete uitwerking van de planning verkoop voor het jaar 2015.

Vervolg (procedure)

Gelet op het vertrouwelijke karakter van onder meer de getaxeerde marktwaarden leggen wij u op grond van de Gemeentewet geheimhouding op bijlage 3: "Verkoopportefeuille nader financieel uitgewerkt". Deze bijlage wordt u separaat ter beschikking gesteld. Indien deze geheimhouding opgelegd moet blijven dan dient de geheimhouding in de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad te worden bekrachtigd.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
De portefeuillehouder,
T. Theunis



Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 12 maart 2014 de kaders vastgesteld om te komen tot de kernportefeuille vastgoed. Besloten is dat vastgoed dat niet tot de kernportefeuille behoort wordt afgestoten. De gemeenteraad heeft in zijn kaders vastgoed tevens vastgelegd op welke wijze het maatschappelijk en financiële rendement van het gemeentelijk vastgoed geoptimaliseerd wordt.

In deze notitie wordt in hoofdstuk 2 de methodiek toegelicht op basis waarvan er een indeling is gemaakt van het vastgoed in een kern, ontwikkel en verkoopportefeuille. Deze methodiek kent drie fases te weten:

1. inventariseren gemeentelijk vastgoed (was afgerond bij de vaststelling van de kaders vastgoed);
2. analyseren gemeentelijk vastgoed en positioneren gemeentelijk vastgoed;
3. bepalen scenario's en uitwerken.

In hoofdstuk 3 en de daaraan gekoppelde bijlagen worden de fases 2 en 3 verder uitgewerkt.

In hoofdstuk 4 wordt de uitgangspunten voor een kostprijsdekkende huur in het kader van het optimaliseren van het financieel rendement van het gemeentelijk vastgoed toegelicht.

Bij de begroting 2015 is een aparte paragraaf Vastgoed opgenomen. Hierin is bepaald dat voor het opvangen van mogelijke verliezen bij verkoop van vastgoed een bestemmingsreserve in te richten. Voorgesteld is om deze te voeden uit behaalde verkoopresultaten en vrijvallende exploitatielasten. In hoofdstuk 5 wordt hier een verdere toelichting en uitwerking van gegeven.

Hoofdstuk 2 Uitwerking methodiek

1. Fase 1 Inventarisatie

In deze fase is een gedegen inventarisatie per object werd gemaakt van het huidige gebruik en de financiële aspecten die verbonden zijn aan dit object. Hierdoor is een transparant beeld per object ontstaan van:

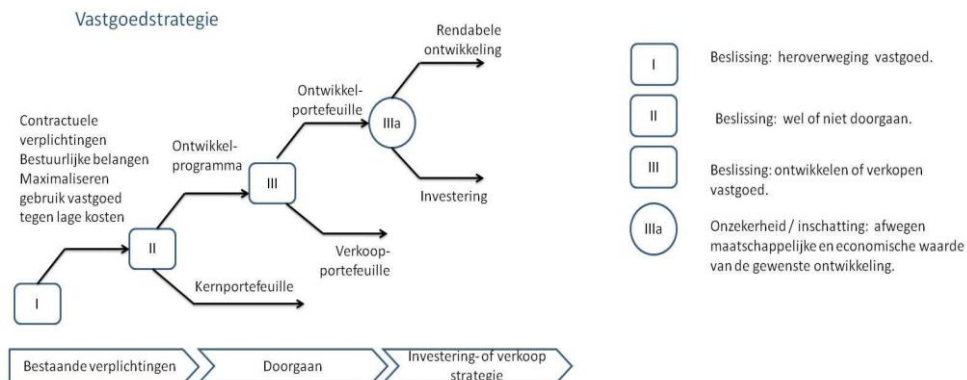
1. De toegevoegde waarde voor de Roosendaalse samenleving;
2. De staat van onderhoud;
3. De kosten;
4. De opbrengsten.

2. Fase 2 Analyse en positionering

2.1 Analyse

De analyse is gemaakt op basis van het strategisch huisvestingsplan onderwijs, de beleidskaders buitensportaccommodaties, de nota zelfbeheer sportaccommodaties en de structuurvisie. Deze beleidsstukken geven antwoord op de vraag of een vastgoedobject tot de kern-, ontwikkel- of de verkoopportefeuille behoort (zie hoofdstuk 3).

Schematisch geeft dit het volgende beeld.



2.2 Positionering

Kernportefeuille

Tot deze portefeuille behoort:

1. Vastgoed benodigd voor het uitvoering van een wettelijke taak (onderwijshuisvesting);
2. Vastgoed waarvan de gemeenteraad heeft besloten dat:
 - a. het bezit noodzakelijk is ten behoeve van het realiseren van maatschappelijk beleid;
 - b. dient voor de huisvesting van de bestuurlijke en (regionale) ambtelijke organisatie.

Ontwikkelportefeuille

Tot deze portefeuille behoort:

1. Vastgoed dat is aangekocht om ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Dikwijls zijn dit gronden, maar het kunnen ook objecten zijn. Een goed voorbeeld zijn de panden aangekocht in Stadsoevers.

2. Vastgoed uit de kernportefeuille dat haar functie heeft verloren. Bijvoorbeeld schoolgebouwen waarvan de onderwijsfunctie is gehaald en de gemeente een herontwikkeling op deze locatie wil initiëren middels een voor deze locatie opgestelde grondexploitatie.

Verkoopportefeuille

Tot deze portefeuille behoren die panden die hun beleidsfunctie hebben verloren en waarvoor geen herontwikkeling onder gemeentelijke regie is gepland (zie bijlage 1c).

Het verhuren van vastgoed behoort niet tot de kerntaak van de gemeente.

Vastgoed dat valt onder de verkoopportefeuille wordt na taxatie verkocht tegen marktwaarde.

3. Fase 3 Bepalen en uitwerken van scenario's voor de verkoopportefeuille

De panden die nu in de verkoopportefeuille zijn opgenomen zijn voorzien van een verkoopplanning.

Voor de panden die voor 2015 in de verkoopplanning staan zijn scenario's opgesteld en weergegeven in bijlage 2. Criteria die gelden voor het opstellen van de scenario's zijn:

1. dekking voor de exploitatielasten
2. onderhoudsafwegingen
3. verkoopbevorderende maatregelen
4. marktverkenning
5. taxaties

Hoofdstuk 3 Uitwerking analyse en positionering

3.1 Inleiding

Het gemeentelijk vastgoed is onder te verdelen naar functie en gebruik, zoals onderwijsvastgoed, vastgoed ten behoeve van sportbeoefening, vastgoed ten behoeve van cultuur en welzijn, vastgoed ten behoeve van bedrijfsvoering en vastgoed dat is aangekocht met als doel een ruimtelijke herontwikkeling mogelijk te maken. Dit onderscheid gebruiken we om een onderverdeling te maken in de portefeuilles. In deze paragraaf wordt vastgesteld welke panden tot welke portefeuille Kern, Ontwikkel of Verkoop behoren. In bijlage 1 wordt per pand aangegeven tot welke portefeuille het vastgoed behoort. Hieruit blijkt dat:

- de kernportefeuille bestaat uit 52 onderwijspanden, 6 basisvoorzieningen sport, 3 sporthallen en 7 bedrijfsvoeringpanden (bijlage 1a);
- de ontwikkelportefeuille bestaat uit 36 panden (bijlage 1b);
- de verkoopportefeuille bestaat uit 43 panden (bijlage 1c).

3.2 Kernportefeuille

3.2.1 Onderwijs

Dit beleidsveld bestaat uit:

1. Het primair, voorgezet en speciaal onderwijs.
2. Bewegingsonderwijs

3.2.1.1 Primair, voorgezet en speciaal onderwijs.

Het is een primaire taak voor de gemeente om huisvesting beschikbaar te stellen voor onderwijs (Wet Primair Onderwijs en de Wet op het Voortgezet Onderwijs). De wet bepaalt dat het juridisch eigendom van de schoolaccommodaties bij het beschikbaar stellen van het vastgoed door de gemeente, in handen komt van het schoolbestuur. Het economisch eigendom (claimrecht) blijft bij de gemeente. Wanneer de school haar functie verliest vloeit het object terug naar de gemeente.

Ontwikkelingen

Op dit moment worden onderzoeken uitgevoerd naar een verdere doordecentralisatie waarbij de schoolbesturen ook de verantwoordelijkheid krijgen voor (ver)nieuwbouw.. Dit betekent echter nog steeds dat de gemeente op basis van het economisch claimrecht bij het verlies van de onderwijsfunctie de betreffende panden ook in juridisch eigendom verkrijgt. De technische uitwerking wordt in 2015 in een andere nota verder uitgewerkt.

Conclusie:

Panden voor primair, voorgezet en speciaal onderwijs behoren tot de kernportefeuille

3.2.1.2 Gymzalen ten behoeve van bewegingsonderwijs

De gymlokalen vallen per 1 januari 2015 niet meer onder de voorziening onderwijshuisvesting. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de materiële instandhouding van gymlokalen ten behoeve van bewegingsonderwijs. Dit houdt in dat de gemeente de plicht heeft om ruimten beschikbaar te stellen ten behoeve van het bewegingsonderwijs en deze te onderhouden. De huidige gymzalen ten behoeve van het bewegingsonderwijs blijven dan ook vallen onder de kernportefeuille.

Conclusie:

Gymzalen ten behoeve van bewegingsonderwijs behoren tot de kernportefeuille

In 2007 is er een beleidskader buitensportaccommodaties vastgesteld. Hierin is bepaald dat teneinde de deelname aan sportactiviteiten op de gemeentelijke sportaccommodaties laagdrempelig en verantwoord houden de basisvoorzieningen (kleedruimten) in eigendom blijven van de gemeente.

3.2.2.2 Binnensportaccommodaties

In de transitie zelfbeheer sportaccommodaties 2012 is aangegeven dat de gemeente zich richt op een krachtige samenleving op het gebied van sport. Uitgangspunt is dat de gemeente de basis in stand houdt namelijk een goede infrastructuur op het gebied van binnensport.

Conclusie:

De basisvoorzieningen voor sportbeoefening behoren tot de kernportefeuille.

3.2.3. Buurt- en dorpshuizen

In de gemeente Roosendaal zijn diverse buurt- en dorpshuizen actief. De buurt- en dorpshuizen hebben een ontmoetingsfunctie en ontvangen daarvoor een subsidie. Sommige buurthuisbesturen realiseren de ontmoetingsfunctie in een eigen pand, twee buurthuizen huren een (deel van een) gemeentelijk pand. Op dit moment is de beleidsnota in voorbereiding inzake nut en noodzaak van buurthuizen. Naar verwachting is deze beleidsnota medio 2015 gereed. Op basis van deze beleidsnota kan bepaald worden of de buurthuizen binnen de kernportefeuille vallen of in de verkoopportefeuille.

Conclusie:

Tot dat de beleidsnota 'Nut en Noodzaak Buurthuizen' is vastgesteld behoren de 2 gemeentelijke buurthuizen tot de kernportefeuille.

3.2.4 Huisvesting t.b.v. de bedrijfsvoering

In de kaders vastgoed is bepaald dat vastgoed ten behoeve van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie in eigendom blijft tenzij huren economisch en kwalitatief aantrekkelijker is.

Conclusie:

Vastgoed in gebruik ten behoeve van bedrijfsvoering valt onder de kernportefeuille tenzij huren economisch en kwalitatief aantrekkelijker is.

3.3 Ontwikkelportefeuille

Deze portefeuille bestaat uit panden binnen de herontwikkelingsgebieden Borchwerf, 't Zand en SpoorHaven. Daarnaast zullen aan deze portefeuille in de toekomst ook eigen en aan te kopen panden worden toegevoegd voor andere gebiedsontwikkelingen.

Conclusie:

Vastgoed dat onderdeel uitmaakt van een grondexploitatie of gaat uitmaken van een voorgenomen grondexploitatie valt onder de ontwikkelportefeuille.

3.4 Verkoopportefeuille

3.4.1. Peuterspeelzalen, kinderopvang en voor- of vroegschoolse voorzieningen

Vanaf 1 januari 2015 ligt de focus volledig op voor- en vroegschoolse educatie aan doelgroepkinderen (wettelijke taak van de gemeente, onderwijsachterstandenbeleid). De gemeentelijke taak is gericht op de kwaliteit en niet op de huisvesting ten behoeve van voor- of vroegschoolse voorzieningen. Dit betekent dat er geen taak is op het gebied van huisvesting van kinderopvang en peuterspeelzaalwerk.

Conclusie:

Vastgoed waarin peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en voorschoolse voorzieningen zijn gevestigd behoren tot de verkoopportefeuille

3.4.2. Monumenten

De gemeente Roosendaal is eigenaar van een aantal monumenten. Niet gesteld kan worden dat een monument in eigendom van de gemeente moet zijn om een goede invulling te geven aan de monumentale status van het betreffende pand. Immers de regelgeving op het gebied van monumenten biedt daartoe voldoende mogelijkheden. Dit betekent dat de monumenten behoren tot de verkoopportefeuille tenzij ze vallen binnen de beleidspportefeuille op basis van het gebruik.

Echter de ervaring leert dat monumenten vaak een negatief exploitatieresultaat hebben. Verkoop is dan ook alleen mogelijk als tevens een structurele gemeentelijke exploitatiebijdrage wordt verstrekt.

Conclusie:

Monumenten behoren tot de verkoopportefeuille. Indien verkoop vergezeld gaat van een structurele exploitatiebijdrage dan zal verkoop in ieder geval plaatsvinden indien de exploitatiebijdrage lager is dan de gemeentelijke exploitatiekosten

3.4.3. Diversen

Deze categorie bestaat uit gemeentelijk vastgoed dat de functie heeft verloren en dat in gebruik gegeven aan allerlei stichtingen en verenigingen zonder dat daaraan een beleidsmatige afweging aan ten grondslag ligt. Het gaat hier om de volgende instellingen:

- Tiuri
- SDW
- Juzt
- Stichting Pius X
- Voedselbank
- Rolstoelcentrale

Onder deze categorie vallen ook panden die in eerste instantie zijn aangekocht voor een herontwikkeling (woningen) maar waarvan de herontwikkeling is stopgezet.

Conclusie:

Vastgoed voor activiteiten die niet gebaseerd zijn op vastgesteld gemeentelijk beleid vallen onder de verkoopportefeuille

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten huurprijzen

4.1 Inleiding

In de kaders vastgoed wordt gesproken over twee soorten huurprijzen:

1. marktconform;
2. kostprijsdekkend.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de twee soorten huurprijzen vastgelegd.

4.1.1. Marktconform

De marktconforme huurprijs wordt bepaald in de markt. Een goede indicatie om de markthuur te bepalen is een onafhankelijke taxatie. Voor een aantal objecten heeft deze taxatie plaatsgevonden. Nadat de betreffende portefeuilles (kern-, ontwikkel-, en verkoopportefeuille) zijn vastgesteld, kan bepaald worden welk vastgoed verhuurd blijft of kan worden. Daarna kan worden bepaald voor welke panden nog een taxatie van de markthuur nodig is.

4.1.2. Kostprijsdekkend

Zowel vanuit de financiële analyse als vanuit de Wet markt en overheid is het van belang inzicht te hebben in de kostendekkendheid van de huur. Niet is vastgelegd wat precies onder kostendekkende huur wordt verstaan. In de volgende paragraaf worden de uitgangspunten aangegeven en nader toegelicht.

4.2 Uitgangspunten kostprijsdekkend

Algemeen

1. Bij het berekenen van de kostprijsdekkende huur wordt er vanuit gegaan dat een bepaald gebouw gedurende een bepaalde (langere) periode ter beschikking gesteld wordt van een huurder/gebruiker;
2. Bij het berekenen van de betreffende huur wordt middels een contante waardeberekening (NCW) gezocht naar de huurprijs die precies alle kosten van deze terbeschikkingstelling dekt gedurende de periode die beschouwd wordt.

Kosten en opbrengsten

3. De volgende kosten en opbrengsten worden opgenomen in de NCW-berekening:
 - De inbrengwaarde van het gebouw (geldt als kostenpost)
Hierbij geldt dat het betreffende gebouw wordt ingebracht tegen marktwaarde (niet de boekwaarde). In het geval van een incurant gebouw waarvoor geen marktwaarde aan te geven is, wordt de vervangingswaarde bepaald, rekening houdend met de leeftijd en functionele en technische staat van het gebouw;
 - Alle jaarlijkse kosten samenhangend met de exploitatie;
 - De eindwaarde van het gebouw na afloop van de beschouwde periode (geldt als opbrengst).
4. Als jaarlijkse kosten worden opgenomen de kapitaallasten en de kosten voor:
 - Onderhoud (groot en dagelijks voor zover niet de verantwoordelijkheid van de huurder);
 - Belastingen/heffingen;
 - Verzekeringen;
 - Beheer- en verhuurkosten.
5. Afhankelijk van het object kan ook het leegstandrisico (mutatieleegstand) worden opgenomen als aparte kostenpost (negatieve huurstream).
6. Als jaarlijkse kosten worden niet opgenomen de afschrijvingslasten van het gebouw. Deze worden geacht verdisconteerd te zijn in het verschil tussen de inbreng- en eindwaarde.

Hoofdstuk 5 Bestemmingsreserve vastgoed

In het kader van de professionalisering van het vastgoed is een bestemmingsreserve vastgoed in het leven geroepen. Het doel van deze Bestemmingsreserve, gevormd bij de begroting 2015, is omschreven als volgt: "Egalisatie van winsten en verliezen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille"

De voeding van de bestemmingsreserve wordt gevormd door:

- boekwinsten op verkocht vastgoed.
- de (structurele) besparing van de exploitatielasten

De kosten die uit de bestemmingsreserve moeten worden gedekt zijn:

- het boekverlies bij verkoop onder de boekwaarde
- eventuele noodzakelijke extra afwaarderingen
- dekking van gedeerde (structurele) opbrengsten
- Het op orde brengen van exploitatiebudgetten voor vastgoed dat voorlopig in beheer blijft.

Daarnaast dienen uit deze reserve eenmalige kosten (bijv. sloop- en transactiekosten) te worden gedekt die rechtstreeks verband houden met de (voorgenomen) verkoop, maar ook noodzakelijke kosten van instandhouding in de periode tot de verkoop.

De geldende regelgeving (BBV) met betrekking tot Bestemmingsreserves en het Gemeentelijk Toezichtkader (GTK) vanuit de Provincie schrijft voor dat:

- een Bestemmingsreserve nooit negatief mag staan; aanvulling vanuit een andere reserve of vanuit algemene middelen/jaarrekeningresultaat is dan noodzakelijk.
- Onttrekking aan een Bestemmingsreserve niet als een structurele dekking gezien mag worden; de horizon daarvoor is beperkt tot de huidige meerjarenbegroting.
Na die periode moet er structurele dekking worden gevonden.

Bijlage 1B Ontwikkelportefeuille

Straat	Hnr
't Zand	10
Borchwerf	2
Industriestraat	4
Industriestraat	6
Industriestraat	8
Industriestraat	10
Industriestraat	10
Industriestraat	12
Industriestraat	14
Industriestraat	16
Industriestraat	18
Industriestraat	20
Industriestraat	22
Industriestraat	24
Jan Vermeerlaan	198
Jan Vermeerlaan	200
Jan Vermeerlaan	202
Jan Vermeerlaan	204
Kadeplein	2
Kadeplein	3
Kadeplein	4
Lagestraat	8
Oostelijke Havendijk	13
Oostelijke Havendijk	13
Scherpdeel	2
Scherpdeel	4
Scherpdeel	6
Scherpdeel	8
Scherpdeel	10
Scherpdeel	12
Scherpdeel	14
Westelijke Havendijk	10
Westelijke Havendijk	1
Westelijke Havendijk	2
Westelijke Havendijk	3,4,5
Wethouder Lanenstraat	2

Bijlage 1c		Verkoopportefeuille				
Straat	Gebruiker	Categorie	Sub Categorie	Verkoopbaar	jaartal	
Boswachtersdreef	CAF Elsten		Woonhuis	ja/in principe verkocht	2015	
Boulevard Antverpia	Stichting Fridtjof Nansen	Diversen	Clubhuis	ja/aan huurder	2015	
Burgerhoutsestraat	Gemeente Roosendaal		Opslagruimte	ja	2015	
Canadeselaan	Particulier		Woonhuis	ja in verhuurde staat	2015	
Charitasstraat	Acser/Rolstoelcentrale		Voormalig schoolgebouw	ja	2015	
Edisonstraat	Stichting PIUS X	Diversen	Voormalig schoolgebouw	ja	2015	
Hendrik Gerard Dirckxstr	SDW/Voedselbank		bedrijfsverzamelgebouw	ja	2015	
Hendrik Gerard Dirckxstr	Van Merode		Opslagruimte	ja/aan huurder	2015	
Hoogstraat	Acser		Voormalig schoolgebouw	ja	2015	
Kuisel	Stichting Cabod	Diversen	Bouwloods	ja	2015	
Nieuwstraat	docenten beeldend	Bedrijfsvoering	voormalig schoolgebouw	ja	2015	
Scholtensboslaan	Chinees Restaurant	Monument	Restaurant	ja	2015	
Visdonkseweg	Scouting St Jan	Diversen	Clubhuis	ja/aan huurder	2015	
Vugtstraat	Gemeente Roosendaal		Woonhuis	ja/in principe verkocht	2015	
Wouwseweg	Particulier		Woonhuis	ja in verhuurde staat	2015	
Buijenstraat	Atletiekvereniging THOR	Sport	tribunes	ja/aan huurder	2016	
Elderseweg	Diverse hondensportverenigingen	Diversen	Clubhuis	ja/aan huurder	2016	
Elderseweg	Stichting Elderse Scouts	Diversen	Clubhuis	ja/aan huurder	2016	
Gezellelaan	Stichting wijkbedrijf De Wieken	Buurthuizen	Wijk/Buurtcentrum	beleidsnota afwachten	2016	
Heivelddreef	Voetbalvereniging F C Moerstraten	Sport	Bestuurskamer	ja/aan huurder	2016	
Jan Sluijtersstraat	Stichting Domino	Kinderopvang	Kinderdagopvang	ja	2016	
Kloosterstraat	St Buurtwerk Wouw "Geerhoek"	Buurthuizen	Wijk/Buurtcentrum	beleidsnota afwachten	2016	
				afwachten ontwikkelingen cultuurplein		
Molenstraat	Stichting Gulden Roos	Monument	TongerlohuysMuseum		2016	
				verkocht nog niet geleverd		
Norbartlaan	Interim Vastgoedbeheer		Voormalig schoolgebouw		2016	
Nieuwstraat	Stichting JUZT		kantoor	ja	2016	
Nispenseweg	RK SV BSC	Sport	kantine	ja/aan huurder	2016	
Nispenseweg	geen	Sport	bedrijfsruimte	ja	2016	
Rector Hellemonsstraat	St Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal	Kinderopvang	kinderopvang	ja	2016	
Markt	Gemeente Roosendaal	Monument	Toren St Jan	ja	2017	
Molensingel	Diverse sportverenigingen	Sport	Sporthal	ja	2017	
Philipslaan	Aldi		Bedrijfsruimte	ja	2017	
Tolbergcentrum	Diverse sportverenigingen	Sport	Sporthal	ja	2017	
Amerikalaan	Gemeente Roosendaal	Monument	Windmolen	ja	2018	

Dorpsstraat	Gemeente Roosendaal	Monument	Windmolen	ja	2018
Kloosterstraat	Stichting Kober Groep	Kinderopvang	Kinderdagopvang	ja	2018
Nieuwe Markt	Restaurant/Kantoor/Binnestadorganisatie		Verzamelgebouw	afwachten bedrijfsvraagstuk gemeente	2018
Plantagebaan	L.C. van Tilburg		Woonhuis	ja	2018
Prinses Beatrixplein	Kinderspeelplaats	Welzijn Diversen	Kinderspeelplaats	ja/aan huurder	2018
Willem Elsschotlaan	Gemeente Roosendaal	Cultuur/Monument	Windmolen	ja	2018
Wouwseweg	Gemeente Roosendaal	Cultuur/Monument	Windmolen	ja	2018
Leemstraat	Gemeente Roosendaal		bedrijfsverzamelgebouw	ja	2020
Ambrozijnberg	Stichting Groenhuysen	Welzijn Diversen	Kinderboerderij	ja/in verhuurde staat	2030
Ambrozijnberg	KFP Westercappel	Welzijn Diversen	Geschakelde woning	ja/in verhuurde staat	2030

Bijlage 2 Verkoopportefeuille nader uitgewerkt

Inleiding

Het is de bedoeling de panden vallend binnen de verkoopportefeuille gefaseerd te verkopen. Voor het jaar 2015 is gekozen de panden te verkopen waarbij en/of:

1. geen gebruiker krachtens een huurovereenkomst in het betreffende pand is gehuisvest;
2. verkoop mogelijk is in verhuurde toestand en met overname van het huidige huurcontract;
3. de bestaande huurovereenkomst kan worden opgezegd dan wel kan worden beëindigd;
4. verkoop aan de huidige huurder mogelijk is.

Begrippen

De huuropbrengsten en de exploitatielasten zoals opgenomen in de begroting. Een aantal panden zijn niet in de begroting 2015 opgenomen. Dit staat bij het betreffende pand aangegeven. Daarbij wordt uitgegaan van geraamde bedragen. Overigens zijn de geraamde huuropbrengsten volgens de begroting ten opzichte van de werkelijke huuropbrengsten vaak veel hoger. Een voorbeeld is de Vughtstraat. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat voor een deel van deze panden geen huurder gevonden kan worden die bereid is de geraamde huuropbrengst te betalen. Deze verschillen zullen conform de regels opgenomen in hoofdstuk 4 van de Analyse gemeentelijk vastgoed worden hersteld zodat de werkelijke kosten en opbrengsten (meer) in overeenstemming zijn met de bedragen opgenomen in de begroting.

Uitwerking panden behorend tot verkoopportefeuille

Per pand worden de overwegingen weergegeven die hebben geleid tot de verkoopvoordracht van het pand.

1. Boswachtersdreef 8

Het pand is verkocht aan de Vereniging van natuurmonumenten, maar nog niet geleverd. Vereniging van natuurmonumenten gaat het pand verkopen. De opbrengst van het pand is tevens de koopprijs aan de gemeente. Voordat verkoop door de Vereniging van natuurmonumenten plaatsvindt zal het pand worden getaxeed. Deze getaxeerde marktwaarde geldt als ondergrens ten behoeve van de verkoop.

2. Boulevard Antverpia 9b

Het betreft hier een clubhuis ten behoeve van de scouting, Stichting Fridtjof Nansen. De ondergrond van dit pand is geen gemeentelijk eigendom. Het betreft dus alleen een opstalrecht.

3. Burgerhoutsestraat 23

Het betreft hier het voormalige pand van de muziekdocenten van het centrum voor de Kunsten. Momenteel wordt dit pand nog steeds om niet gebruikt door deze docenten. De docenten zijn niet in staat om de markthuurlaan dan wel de benodigde maatschappelijke huur te betalen. De gemeente is niet bereid om de muziekdocenten hierin te subsidiëren, omdat de activiteiten beleidsmatig niet worden gekenmerkt als maatschappelijk noodzakelijk.

Dit betekent dat het pand in principe voor verkoop in aanmerking komt.

Kanttekening

In de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om meer tijd te nemen om het huisvestingsprobleem voor de docenten op te lossen. Aangezien de docenten niet in staat zijn een marktconforme dan wel kostprijsdekkende huur te betalen is het onmogelijk om een locatie aan te bieden. De enige mogelijkheid is om de docenten op basis van anti kraak in dit pand te huisvesten zolang het pand niet verkocht is.

4. Burgerhoutsestraat 98a

Dit pand werd voorheen als opslagloods gebruikt door de gemeente. Deze opslagruimte is niet meer nodig en heeft zijn functie ten behoeve van de gemeentelijke bedrijfsvoering verloren. Gelet op het feit dat de loods gelegen is in de directe nabijheid van vastgoed in eigendom van Allee Wonen is de loods aan Allee te koop aangeboden. Allee Wonen heeft dit aanbod afgeslagen. Nu ook geen andere invulling is voorzien vanuit het gemeentelijk beleid komt dit pand conform de vastgestelde vastgoedvisie voor verkoop in aanmerking.

Het perceel waarop de loods staat, leent zich voor een bestemmingswijziging waardoor een woning gerealiseerd zou kunnen worden. Hierdoor kan een hogere opbrengst worden gegenereerd.

5. Canadeselaan 14

Het betreft een eengezinswoning die wordt verhuurd. Huurovereenkomsten woonruimte geven een vergaande bescherming aan de huurder. Het is niet mogelijk om de huurovereenkomst te beëindigen. Gelet op het feit dat geen zicht is of en wanneer de huur wordt beëindigd wordt voorgesteld het pand in verhuurde staat te verkopen. Natuurlijk zal, voordat tot verkoop wordt overgegaan, met de huurder overleg plaatsvinden.

6. Charitasstraat 8

Het betreft een pand dat voorheen diende als onderwijshuisvesting. Inmiddels is het juridisch eigendom weer bij de gemeente. Op dit moment wordt het pand op basis van anti kraak gebruikt door de rolstoelcentrale en enkele anti kraak bewoners. Nu het pand de onderwijsfunctie heeft verloren komt het op basis van de vastgestelde vastgoedvisie in aanmerking voor verkoop. Er heeft zich ook al een kandidaat gemeld om het betreffende pand aan te kopen, af te breken en vervolgens beschermd wonen te realiseren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dat mogelijk.

7. Edisonstraat 55

Het betreft een pand dat voorheen diende als onderwijshuisvesting. In verband met de (her)ontwikkeling Kalsdonk bestond het voornemen dit pand te slopen en de gronden te herontwikkelen. De ontwikkelaar heeft zich echter teruggetrokken. Inmiddels is het pand om niet in gebruik bij Stichting Pius X. Vanaf 1 april 2015 zou deze Stichting huur gaan betalen. De Stichting heeft aangegeven deze huur niet te kunnen opbrengen. De activiteiten die plaatsvinden in het betreffende pand (boksschool, ruilwinkel etc.) zijn deels commercieel en deels maatschappelijk. Er bestaat geen gemeentelijk beleid die deze activiteiten ondersteunt. Inmiddels heeft Stichting Pius X de huur opgezegd. Mede gelet op de slechte onderhoudstoestand is verkoop op korte termijn noodzakelijk. Indien het pand in eigendom blijft van de gemeente zullen forse investeringen gedaan moeten worden. Deze investeringen zijn begroot op € 270.000.

8. HGDstraat 26/26a

De HGDstraat 26/26a wordt deels verhuurd aan SDW (welzijnswerk) en is deels om niet in gebruik gegeven aan de Voedselbank. In gemeentelijk beleid is niet vastgelegd dat de gemeente in huisvesting moet voorzien van SDW en de voedselbank. Dit betekent dat op basis van de kaders vastgoed het pand voor verkoop in aanmerking komt. Het gebruik door de voedselbank kan juridisch gezien op korte termijn beëindigd worden. Wat betreft SDW is er wel een huurovereenkomst gedateerd 1 januari 2002. Deze eindigde op 31 december 2003. Daarna is telkens voor 1 jaar de huur verlengd door middel van een bijlage bij de bestaande huurovereenkomst. Deze schriftelijke verlenging heeft voor het laatst plaatsgevonden tot en met 31 december 2005. SDW maakt nog steeds gebruik van het betreffende pand en betaalt daarvoor ook een huurprijs. Dit betekent dat daarmee de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is verlengd. Deze kan worden beëindigd door middel van opzegging.

Het pand is gelegen tussen het spoor en de HGDstraat. Dit betekent dat voor de gebruiksmogelijkheden van deze locatie een nader onderzoek plaats moet vinden inzake de milieu- en geluidbeperkingen voor deze locatie. Dit onderzoek is noodzakelijk om de mogelijkheden in kaart te brengen en een juiste inschatting te maken van de mogelijke opbrengsten. Er zijn geïnteresseerden om op deze locatie woningbouw te realiseren.

9. Hendrik Gerard Dirckstraat 52

Dit pand wordt verhuurd aan de heer Van Merode ten behoeve van commerciële doeleinden. Op basis van de kaders vastgoed kan het betreffende pand verkocht worden. Echter het object is zodanig klein dat het als zelfstandig object niet te verkopen is. De huidige huurder die tevens eigenaar is van het pand HGDstraat 54 heeft aangegeven tot aankoop van het gehuurde te willen overgaan. In de begroting van 2015 is dit pand niet opgenomen.

10. Hoogstraat 124

De Hoogstraat 124 is nu op basis van antikraak in gebruik onder meer als opslag. Tevens heeft de nabij gelegen supermarkt een optie tot aankoop van het pand tot 1 juli 2015. Indien van de optie geen gebruik wordt gemaakt, kan het pand verkocht worden.

11. Kuisel 23

Het betreft hier een loods in gebruik bij Stichting Cabod (carnavalsvereniging). Bezit van het pand is niet noodzakelijk ten behoeve van het realiseren van (maatschappelijk) beleid. Het dient ook niet ter huisvesting van de gemeentelijke personele organisatie. Het pand komt dus voor verkoop in aanmerking. De huurovereenkomst zal beëindigd worden.

12. Nieuwstraat 37 (huisvesting docenten beeldend)

In dit pand zijn de docenten beeldend gehuisvest. Vanuit de kaders vastgoed bezien is het pand niet benodigd als middel om (maatschappelijk) beleid te realiseren. Er geldt geen verplichting dat de gemeente voorziet in huisvesting van de docenten beeldend. Deze docenten zijn inmiddels niet meer in dienst bij de gemeente. Het pand komt derhalve conform de vastgestelde vastgoedvisie voor verkoop in aanmerking. Er hebben zich meerdere gegadigden gemeld. Deze partij is tot 1 april 2015 de gelegenheid gegeven een businesscase op te stellen.

Kanttekening

De docenten beeldend hebben aangegeven de kostendeckende huur niet te kunnen betalen. In de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin het college is opgedragen om meer tijd te nemen om het huisvestingsprobleem voor de docenten op te lossen. De docenten beeldend hebben een programma van eisen weggelegd bij huisvesting op een andere locatie. Dit vraagt om een investering van € 500.000. Vanuit de kaders vastgoed is dit geen verantwoorde investering omdat de opbrengsten niet opwegen tegen de kosten. Dit betekent dat de gemeente geen alternatieve huisvesting kan bieden. Totdat de Nieuwstraat 37 is verkocht kunnen de docenten beeldend op basis van anti kraak het pand blijven gebruiken.

13. Scholtensboslaan 1

Dit is het pand Villa Vrouwenhof. Hierin is een restaurant gevestigd.

14. Visdonkseweg 1a

Dit betreft een gebouw in gebruik als clubhuis voor de scouting. De huidige gebruiker heeft verzocht het pand te mogen aankopen. Hier geldt hetzelfde als bij het pand Boulevard Antverpia. Het betreft hier eveneens een opstalrecht waarbij de grond niet eigendom is van de gemeente.

15. Vughtstraat 13

Op dit moment wordt dit pand antikraak verhuurd. Bezit van het pand is niet noodzakelijk ten behoeve van het realiseren van (maatschappelijk) beleid. Het dient ook niet ter huisvesting van de gemeentelijke personele organisatie. Het pand komt dus voor verkoop in aanmerking. De verkoopprocedure is inmiddels gestart.

16. Wouwseweg 36

Het betreft een halfvrijstaand monumentaal pand. Het gaat niet om een beleidsondersteunende functie. Volgens de vastgestelde vastgoedvisie komt het pand voor verkoop in aanmerking. Huurovereenkomsten woonruimte geven een vergaande bescherming aan de huurder. Het is niet

mogelijk om de huurovereenkomst te beëindigen. Wel zou ervoor gekozen kunnen worden de woning te behouden in afwachting van de beëindiging van de huurovereenkomst door huurder. Dit zou een hogere opbrengst betekenen. Gelet op het feit dat geen zicht is of en wanneer de huur wordt beëindigd wordt voorgesteld het pand in verhuurde staat te verkopen. Natuurlijk zal, voordat tot verkoop wordt overgegaan, met de huurder overleg plaatsvinden.

Datum raadsvergadering:	22 april 2015	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	Wethouder Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Geheimhouding stukken uitvoering kaders vastgoed		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Met een raadsmededeling van gelijke datum als dit voorstel hebben wij u geïnformeerd over ons besluit inzake de uitvoering van de kaders vastgoed.

Aanleiding

Aanleiding is de geheimhouding die wij u op bijlage 3: "Verkoopportefeuille nader financieel uitgewerkt" hebben opgelegd.

Kader

De Gemeentewet, artikel 25 van de Gemeentewet.

Motivering / toelichting

Wij hebben u geheimhouding op Bijlage 3: "Verkoopportefeuille nader financieel uitgewerkt" opgelegd. Dit vanwege het vertrouwelijke karakter van onder meer de getaxeerde marktwaarden en daarmee samenhangend de directe economische belangen van de gemeente. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet komt de opgelegde geheimhouding te vervallen indien de gemeenteraad deze niet in zijn eerstvolgende vergadering bekrachtigt. Derhalve stellen wij u voor om de door ons opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Doel en evaluatie

Het bekrachtigen van de door ons opgelegde geheimhouding

Financiële aspecten en consequenties

Niet van toepassing.

Communicatie

De kern van het advies is verwoord in de raadsmededeling van ons college

Bijlagen

Bijlage 3: "Verkoopportefeuille nader financieel uitgewerkt"

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R. Kleijnen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Datum raadsvergadering:	22 april 2015	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	Wethouder Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Geheimhouding		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op de door het college opgelegde geheimhouding en artikel 25 Gemeentewet

Besluit:

De opgelegde geheimhouding op bijlage 3: "Verkoopportefeuille nader financieel uitgewerkt" behorende bij de analyse gemeentelijk vastgoed te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van (in te vullen door de griffie).

De griffier,

De voorzitter,