

Vorstel aan : Gemeenteraad van 24 juni 2013
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 11 juni 2013
Nummer :
Onderwerp : Vlootschouw gemeentelijk vastgoed
Bijlage(n) : 1. Overzicht vastgoed gemeente Haren
2. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Voor al het gemeentelijk vastgoed hebben we een 'vlootschouw' uitgevoerd. Deze vlootschouw bestond uit een inventarisatie van de gemeentelijke gebouwen, met daarbij een indeling naar categorie: A – Behouden, B – Discussie (op termijn) en C – Afstoten.
Van de categorie C gebouwen hebben we de jaarlijkse exploitatiekosten inzichtelijk gemaakt, dit zijn de kosten die wij hebben voor beheer, onderhoud, verzekeringen en belastingen van de desbetreffende gebouwen. Dit kan ingeboekt worden als structurele ombuiging bij verkoop van het pand. In totaal gaat het bij de categorie C gebouwen om een bedrag van € 60.000. Dit bedrag is echter afhankelijk van welke panden verkocht worden. De ombuiging kan ingeboekt worden als het desbetreffende pand verkocht is. De netto opbrengst bij verkoop van deze panden vermindert met de boekwaarde levert eenmalige inkomsten op. Deze worden aan de Algemene Reserve toegevoegd.
Van de panden in de categorie B willen we op termijn een discussie voeren over de eigendomssituatie en/ of de verantwoordelijkheden op het gebied van beheer en onderhoud. Het eigendom van de categorie A panden staat voor het college op dit moment niet ter discussie.

Voorgestelde beslissing : I. In te stemmen met de opgestelde categorisering van het vastgoed en de voorgenomen aanpak.
II. Eventuele boekwinsten toe te voegen aan de Algemene Reserve.

1. Inleiding

In de begrotingsvergadering van de raad van november 2012 hebben wij aangegeven met nadere voorstellen te komen rond ons gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, met als doel bij te dragen aan de ombuigingen en ons als gemeente te richten op de primaire taken. Voor al het gemeentelijk vastgoed hebben we een 'vlootschouw' uitgevoerd. Deze vlootschouw bestond uit een inventarisatie van de gemeentelijke gebouwen, met daarbij een indeling naar categorie: A – Behouden, B – Discussie (op termijn) en C – Afstoten. Tevens hebben we van de C categorie de jaarlijkse exploitatiekosten inzichtelijk gemaakt. De denkrichting bij de indeling in de A, B of C categorie is, dat wij ons qua eigendom willen richten op gemeentelijke gebouwen die een bijdrage leveren aan de primaire gemeentelijke taken. Het behouden van de overige gemeentelijke gebouwen komt daarmee in discussie. Wij hebben bewust gekozen voor een praktische aanpak, omdat we hiermee slagvaardig willen zijn. In paragraaf 2 van dit voorstel wordt ingegaan op de inventarisatie van de gebouwen en er wordt een toelichting gegeven waarom voor een bepaalde categorie is gekozen. In paragraaf 3 is de inventarisatie van het gronden opgenomen. In de daarop volgende paragraaf geven we de voorgestelde aanpak weer, in paragraaf 5 gaan we in op de financiën en in de laatste paragraaf treft u ons voorstel aan.

2. Inventarisatie vastgoed

In de bijlage 'Overzicht vastgoed gemeente Haren' zijn onze gebouwen weergegeven. Ze zijn ingedeeld naar soort: gemeentelijke organisatie, begraafplaatsen, scholen, binnensport accommodaties, multifunctionele gebouwen, buitensportaccommodaties, buurt- en dorpshuizen, kinderopvangen, verspreide eigendommen en overige gebouwen. In de bijlage treft u ook de exploitatielasten van categorie C gebouwen aan. In paragraaf 2.1 t/m 2.10 gaan wij in op de categorisering per gebouw soort.

De getallen tussen haakjes achter de panden verwijzen naar het regelnummer in het 'Overzicht vastgoed gemeente Haren'.

2.1 Gemeentelijke organisatie

- Gemeentehuis (1)
- Kantoren en werkplaatsen Buitendienst (2 en 3)
- Brandweerkazerne (4)

In deze gebouwen zijn de gemeentelijke diensten gehuisvest. Hier worden de primaire gemeentelijke taken uitgevoerd. De eigendomssituatie van deze panden staat wat ons betreft niet ter discussie.

2.2 Begraafplaatsen

- Begraafplaats De Eshof [monument] (5)
- Begraafplaats De Harenerhof (6)

Deze begraafplaatsen zijn in gemeentelijk eigendom en maken deel uit van de primaire gemeentelijke taak om te zorgen voor een voorziening om te begraven. Ook het in eigendom hebben van deze twee terreinen met opstallen staat wat ons betreft op dit moment niet ter discussie.

2.3 Scholen

- De Wissel (7)
- De Brinkschool (8)
- De Linde (9)
- De Rieshoek [monument] (11)
- De Borg (12)

- St. Nicolaasschool (13)
- De Mikkelhorst (14)
- De Marke [monument] (15)
- Peter Petersenschool (17)
- Visio locatie Rijksstraatweg (18) en Rummerinkhof (19)
- Effatha Guyot locatie Rijksstraatweg 63a (20) en 63b (21)
- Mytylschool Prins Johan Friso (22)
- Zernike locatie Westersedrift (24) en Rummerinkhof (25)
- Maartenscollege (26)
- Brede School De Octopus (27)

Het zorgen voor goede onderwijshuisvesting valt onder de primaire gemeentelijke taken. Bij een in gebruik zijnde school is er een verschil tussen het juridische en economisch eigendom. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar, de gemeente is economisch eigenaar. Wanneer schoolgebouwen leeg komen te staan door het opheffen, samenvoegen of verhuizen van een school, dan vervalt het gebouw en terrein terug aan de gemeente. De gemeente bepaalt een eventuele nieuwe bestemming. Dit biedt vervolgens mogelijkheden om tot verkoop van het pand over te gaan.

De drie scholen die nu bij categorie 'C – Afstoten' ingedeeld zijn, zijn inmiddels aan de gemeente vervallen of komen dit jaar aan de gemeente te vervallen. Deze zullen worden verkocht. Het gaat hier om:

- De Meent [monument] (10)
- De Hunnedal (16)
- De Groninger Buitenschool (23)

De Meent wordt samengevoegd met De Marke op locatie van De Marke aan de Nieuwe Schoolweg in Glimmen, de verwachte verhuizing is zo spoedig mogelijk na de zomervakantie 2013. Hierna wordt het verkooptraject gestart, die inmiddels in voorbereiding is. De verkoopopbrengst wordt deels gebruikt voor bekostiging van de uitbreiding van De Marke, conform uw besluit van 22 april 2013. De Hunnedal wordt op dit moment tijdelijk bewoond door anti-kraak organisatie Carex. Voor de Groninger Buitenschool vindt nieuwbouw plaats aan het Dilgtplein in Haren, de verwachte verhuizing is tijdens de zomervakantie 2013.

2.4 Binnensport accommodaties

- Gymzaal de Bam (29)
- Gymzaal het Buut (30)
- Gymzaal de Meet (31)
- Gymzaal de Groenenberg (32)
- Sporthal Scharlakenhof (33)

Het voorzien in mogelijkheden om sport uit te oefenen voor in het bijzonder kinderen en jong volwassenen is een primaire gemeentelijke taak met betrekking tot bewegingsonderwijs. De huidige gymzalen en sporthal zijn van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat volgeboekt en dragen daarmee allen bij aan deze taak. Afstoten van deze gebouwen is wat ons betreft dan ook geen optie.

2.5 Multifunctionele gebouwen

- 't Clockhuys-CKC [monument] (34)
- 't Nije Cruys (35)

Deze gebouwen dragen wat ons betreft niet direct bij aan de primaire gemeentelijke taken. Het in eigendom hebben van deze gebouwen komt daarmee wat ons betreft in discussie. Daarom hebben we ervoor gekozen deze twee gebouwen in de categorie B – Discussie (op

termijn) te plaatsen. De toekomst van deze gebouwen, het eventueel samenvoegen en op welke wijze dit dan zou moeten gebeuren is wat ons betreft deel van een separaat onderzoek.

2.6 Buitensport accommodaties

- Sportpark de Koepel (36)
- Sportpark de Harenerholt (37)
- Sportpark de Groenenberg (38)

Op dit moment vindt er overleg plaats met hockeyclub GHHC over de eigendomssituatie en de onderhoudsafspraken over clubgebouw, kleedgebouw, velden, terrein, omheining en overige opstellen van Sportpark de Harenerholt (37). Dit willen we als basis laten dienen voor de afspraken met de overige gebruikers van sportparken De Koepel (36) en De Groenenberg (38). Een mogelijke uitkomst zou kunnen zijn dat de clubs het beheer en onderhoud van gebouwen en velden gaan uitvoeren. Hiervoor krijgen ze van de gemeente een vergoeding. De verwachting is dat de verenigingen goedkoper kunnen werken door de inzet van vrijwilligers in het onderhoud. Door de vergoeding hierop aan te passen zal de gemeente dus op onderhoudskosten kunnen besparen. We hebben deze sportparken in de categorie B – Discussie (op termijn) geplaatst. Waarbij de discussie wat ons betreft voornamelijk zal gaan over het veranderen van de wijze en de financiering van het beheer en onderhoud.

2.7 Buurt- en dorpshuizen

- Buurthuis de Mellenshorst (39)
- Dorpshuis de Hoeksteen (40)
- Dorpshuis de Tiehof (41)
- Dorpshuis de Groenenberg (42)

Het in eigendom hebben van buurt- en dorpshuizen (39 t/m 42) is niet een primaire gemeentelijke taak. Daarmee komt wat ons betreft het eigendom of de wijze van beheren op termijn in discussie. Als verkoop niet haalbaar blijkt, dan willen we het beheer en onderhoud op een soortgelijke wijze organiseren als met de buitensportaccommodaties, zoals in paragraaf 2.6 is omschreven. We hebben deze buurt- en dorpshuizen in de categorie B – Discussie (op termijn) geplaatst.

2.8 Kinderopvang

- Kinderopvang Dribbel (43)
- Kinderopvang Brabbel [monument] (44)

Het voorzien in kinderopvang is een commerciële activiteit. Het in eigendom hebben van deze panden (43 en 44) draagt niet bij aan een primaire gemeentelijke taak, en zouden daarom dus afgestoten kunnen worden. Daarom hebben wij gekozen om deze panden in categorie C – Afstoten te plaatsen.

2.9 Verspreide eigendommen

- Parkeergarage Voorhorst (45)
- Woningen Westersedrift 5 t/m 13 (46)
- Brandweershuisje [monument] (47)
- Woningen Kerklaan 1 t/m 3a (48)
- Woning Kromme Elleboog 13a (49)
- Boerderij Koelandsdrift 4 (50)
- Havos-pand (51)

Het voorzien in goede parkeervoorzieningen is een primaire gemeentelijke taak, het exploiteren van een garage (45) echter niet. De garage zou daarom aan een exploitant van par-

keergarages verkocht kunnen worden. Voordeel is dat onderhoud en beheer van de installaties aan derden overgedragen wordt, nadeel is dat zeggenschap over de garage afneemt.

De verspreide eigendommen (46 t/m 50) behoren allen tot niet primaire gemeentelijke taken. Verkoop is dus wat ons betreft wenselijk. Voor een aantal panden is dit echter niet mogelijk (woningen Westersedrift) omdat ze onderdeel uitmaken van het complex van de buitendienst. Het brandweershuisje (47) in Noordlaren betreft een monument en wordt op dit moment verhuurd aan de buurman ervan als garage en plaatsten we net als de panden 48 t/m 50 in de categorie C – Afstoten.

Het Havos-pand (51) heeft op dit moment twee gebruikers, de Wereldwinkel en de Rommelmarkt. Verkoop aan een van deze partijen zou een optie kunnen zijn, die op termijn onderzocht zou kunnen worden. Wat ons betreft zou daarom de eigendomssituatie op termijn in discussie komen.

2.10 Overige gebouwen

- Molen de Korenschoof [monument] (52)
- Toren Haren [monument] (53)
- Toren Noordlaren [monument] (54)
- Tramhuisjes [monument] (55, 56 en 57)
- Gemaal Tyborgsteeg (58)
- Koelcel Sassenhein (59)
- Tuincentrum Tubantia (60)
- Monuta Dalmolen (61)

De monumentale panden (52 t/m 57) horen bij de Harense historie. Verkoop lijkt lastig, maar hoeft niet onmogelijk te zijn, wellicht zijn er bijvoorbeeld beheerstichtingen geïnteresseerd in de molen (52). Wij hebben daarom gekozen voor de plaatsing van de molen in de categorie B – Discussie (op termijn) en de rest in de categorie A - Behouden.

Het gemaal (58) maakt deel uit van het rioleringsstelsel en de koelcel (59) maakt deel uit van de gemeentelijke zorgplicht voor de ruiming van kadavers, beiden maken daarmee deel uit van de primaire gemeentelijke taken.

De laatste twee gebouwen (60 en 61) zijn in eigendom van derden, de gronden zijn echter onze eigendom. Wij verpachten deze vervolgens aan de gebouweigenaren. Het verpachten van gronden aan commerciële derden betreft geen primaire gemeentelijke taak en daarom hebben we deze gronden in de categorie C – Afstoten geplaatst.

3. Inventarisatie Gronden

Onderstaand het overzicht van de gronden die we in eigendom hebben. Er moet bij dit overzicht een onderscheid worden gemaakt tussen eigendommen waar we de vrije beschikking over hebben, die we inbrengen in een project en waar we niet vrij over kunnen beschikken.

We hebben de vrije beschikking over de landerijen aan de:

- Lutsborgsweg (in jaarlijkse pacht bij particulieren);
- Heide en Watersteeg (in jaarlijkse pacht bij een particulier); en
- een perceel grond in de Onnerpolder waar geen gebruiker op zit.

De oppervlakte van deze landerijen is samen ongeveer vier hectare.

Landerijen die we inbrengen in projecten:

- Stationsweg;
- Nesciopark.

Landerijen waar we niet vrij over kunnen beschikken zijn:

- landerijen die we verpachten namens de GEM Haren Noord; deze landerijen liggen aan de Oosterweg, Noorderzanddijk en in de Vork;
- landerijen die we verpachten in de Vork maar onderdeel uitmaken van de landinrichting, de landinrichting zal volgend jaar worden afgrond en dan hebben we zicht op de verdeling en mogelijke verkoop.

4. Aanpak

4.1 Categorie C - Afstoten

Ons voorstel is om op korte termijn, indien dat inmiddels nog niet in gang is gezet, over te gaan tot start van het verkooptraject van de categorie C gebouwen. In een aantal gevallen zal het strategisch verstandig zijn om bepaalde gebouwen na elkaar te koop aan te bieden en niet gelijktijdig. Dit in verband met het feit dat ze dezelfde bijzondere categorie kopers zullen aanspreken en elkaar dan zullen beconcurreren. Dit zal voornamelijk bij de scholen (10, 16 en 23) het geval zijn. Voor de overige gebouwen (47, 48, 49 en 50) zal dit niet het geval zijn.

Met de kinderopvang (43 en 44), tuincentrum Tubantia (60) en Monuta Dalmolen (61) zullen we in overleg treden en de mogelijkheden tot verkoop te bespreken. Indien dat op korte termijn niet het gewenste resultaat oplevert dan zullen we lopende contracten tegen het licht te houden en deze toetsen aan marktconformiteit. Indien mogelijk zullen we de contracten actualiseren en een indexatie op de huurprijs loslaten.

4.2 Categorie B – Discussie (op termijn)

Gezien de beperkte ambtelijke capaciteit hebben we de komende periode onze handen vol aan de verkooptrajecten van de in paragraaf 4.1 genoemde gebouwen. Daarom zal in deze categorie actie op de meer langere termijn plaatsvinden. Een aantal zaken pakken we nu wel op. Met GHHC zijn we herziene afspraken aan het maken voor het beheer en onderhoud van Sportpark de Harenerholt (37). De verwachting is dat dit in de zomer van 2013 is afgerond. Zo zullen afspraken beter vastgelegd worden over eigendom en onderhoud van velden, terreinen, omheiningen, gebouwen en verlichting. Zodra dit gereed is kunnen we soortgelijke afspraken maken met VV Glimmen en TC Glimmen voor Sportpark De Groenenberg (38) en met VV Gorecht, VV Haren en ATC voor Sportpark De Koepel (36) over het onderhoud en beheer van de gebouwen en velden.

Over de buurt- en dorpshuizen (39 t/m 42) zullen we met de dorpshuisbesturen afspraken gaan maken over het onderhoud. Er zijn in de gemeente Aa en Hunze goede ervaringen om het onderhoud aan deze stichtingen uit te besteden. De ervaring is dat zij de werkzaamheden goedkoper kunnen realiseren o.a. door het inzetten van vrijwilligers. Door de stichtingen hiervoor een vergoeding te verstrekken die lager is dan onze huidige kosten zullen we een besparing kunnen doorvoeren. Hiervoor zal ook het nodige werk verricht moeten worden.

Voor de panden 't Clockhuys – CKC (34) en 't Nije Cruys (35) zullen we een onderzoek naar de mogelijkheden van afstoten laten doen.

Voor de parkeergarage (45) en Havos-pand (51) zal in de toekomst nader onderzoek gedaan moeten worden naar de mogelijkheden om het af te stoten. Op de korte termijn ondernemen we hierop geen actie.

4.3 Categorie A – Behouden

In deze categorie vallen de gebouwen waar de gemeentelijke organisatie (1 t/m 4) in gehuisvest wordt, tevens hebben ze een functie op het gebied van begraven en (bewegings)onderwijs (5 t/m 33). De woningen aan de Westersedrift (46) kunnen niet verkocht worden zonder gevolgen voor de buitendienst locatie. De monumentale gebouwen (52 t/m

57) maken een belangrijk onderdeel uit van de Harense historie, en omdat het gebouwen betreft die zelfs met een functieverandering geen verkoopkans hebben, hebben we deze ook aangemerkt als gebouwen om te behouden. Ook de overige twee gebouwen (58 en 59) dragen bij aan het primaire gemeentelijke proces. Voor deze categorie nemen we dus geen actie tot afstoten.

4.4 Gronden

De meeste van onze gronden maken deel uit van bestaande grondexploitaties of brengen we in bij projecten. De vrije gronden (van paragraaf 3) willen we voor verkoop aanbieden op basis van de marktwaarde, aangezien deze geen bijdrage leveren aan de primaire gemeentelijke taken.

5. Financiën

In het 'Overzicht vastgoed gemeente Haren' hebben we de exploitatiekosten van de categorie C panden opgenomen, dit zijn de kosten die wij hebben voor beheer, onderhoud, verzekeringen en belastingen van de desbetreffende gebouwen. Dit kan ingeboekt worden als structurele ombuiging bij verkoop van het pand. In totaal gaat het bij de categorie C gebouwen om een bedrag van € 60.000. Dit bedrag is echter afhankelijk van welke panden verkocht worden. Zie hiervoor ook de in de bijlage opgenomen exploitatiekosten per categorie C gebouw. De ombuiging kan pas ingeboekt worden op het moment dat het pand verkocht wordt.

De netto opbrengst bij verkoop, dat wil zeggen de verkoopopbrengst min de verkoopkosten vermindert met de boekwaarde levert eenmalige boekwinsten of –verliezen op. Deze worden in het jaar van realisatie verwerkt in de resultaten rekening. Wij gaan er daarbij vanuit dat de opbrengst per saldo een voordeel oplevert voor de gemeente. Wij stellen voor eventuele boekwinsten toe te voegen aan de Algemene Reserve ter versterking van het weerstandsvermogen.

5. Conclusie

Wij stellen u voor:

- I. in te stemmen met de opgestelde categorisering van het vastgoed en de voorgenomen aanpak;
- II. eventuele boekwinsten toe te voegen aan de Algemene Reserve.

Haren, 13 mei 2013

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.G. Vlietstra,
burgemeester