

Raadsstuk

Onderwerp Verkoopopbrengsten vastgoed en ontwikkelkosten	
Nummer	2018/165411 - 165460
Portefeuillehouder	J. Botter
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheertaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	H.F.L. Wals
Telefoonnummer	023-511.3957
Email	walsh@haarlem.nl
Kernboodschap	De kosten en opbrengsten van vastgoedverkoop worden verrekend met de reserve Vastgoed. Bij verkopen met een ontwikkelopgave kunnen directe verkoopkosten worden verrekend met de reserve Vastgoed. Andere kosten die gerelateerd zijn aan de ontwikkeling kunnen alleen na goedkeuring door de raad ten laste van de reserve Vastgoed worden gebracht.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Nota Reserves en Voorzieningen 2016-2020 (2016/253878) zoals besproken in de raad van 14 juli 2016. Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit (2017/504166) zoals besproken in de commissie van 14 december 2017
Besluit College d.d. 3 april 2018	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De nota Verkoopopbrengsten vastgoed en ontwikkelkosten met de daarin opgenomen beleidsregels vast te stellen. 2. Te bepalen dat standaard verkoopkosten bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed, zoals benoemd in de nota ‘Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit’ (2017/504166), zonder goedkeuring vooraf als verkoopkosten ten laste van de verkoopopbrengst, c.q. de reserve Vastgoed mogen worden gebracht. 3. Te bepalen dat op ontwikkeling gerichte kosten bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed alleen na goedkeuring van de gemeenteraad ten laste van de verkoopopbrengst, c.q. de reserve Vastgoed mogen worden gebracht. 4. Te bepalen dat de initiële op ontwikkeling gerichte kosten bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed voor een bedrag van maximaal 10.000 euro per project en maximaal 50.000 euro per jaar ten laste van de verkoopopbrengst c.q. de reserve Vastgoed mogen worden gebracht. 5. Te bepalen dat deze regels niet gelden voor panden of percelen die ingebracht worden in een grondexploitatie. de griffier, de voorzitter,
-----------------------------------	--

1. Inleiding

De kosten en opbrengsten van vastgoedverkoppen worden verrekend met de reserve Vastgoed. Ook bij de verkopen met een ontwikkelopgave is het mogelijk om kosten die de gemeente maakt ten laste van de verkoopopbrengst van een pand of perceel te brengen. Daarbij horen afspraken over welke kosten wel en niet toe te rekenen zijn aan de verkoop en dus ten laste van de reserve Vastgoed gebracht kunnen worden. Bijgaande notitie bevat het bestuurlijk kader voor verkoopopbrengsten en ontwikkelkosten en mondt uit in een zevental beleidsregels.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De nota Verkoopopbrengsten vastgoed en ontwikkelkosten met de daarin opgenomen beleidsregels vast te stellen.
2. Te bepalen dat standaard verkoopkosten bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed, zoals benoemd in de nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit' (2017/504166), zonder goedkeuring vooraf als verkoopkosten ten laste van de verkoopopbrengst, c.q. de reserve Vastgoed mogen worden gebracht.
3. Te bepalen dat op ontwikkeling gerichte kosten bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed alleen na goedkeuring van de gemeenteraad ten laste van de verkoopopbrengst, c.q. de reserve Vastgoed mogen worden gebracht.
4. Te bepalen dat de initiële op ontwikkeling gerichte kosten bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed voor een bedrag van maximaal 10.000 euro per project en maximaal 50.000 euro per jaar ten laste van de verkoopopbrengst c.q. de reserve Vastgoed mogen worden gebracht.
5. Te bepalen dat deze regels niet gelden voor panden of percelen die ingebracht worden in een grondexploitatie.

3. Beoogd resultaat

Een verheldering van hetgeen in de nota Reserves en Voorzieningen vast is gelegd over verkoopkosten en –opbrengsten in relatie tot de reserve Vastgoed. Een duidelijke regeling wanneer ontwikkelkosten ten laste van de verkoopopbrengsten van gemeentelijk vastgoed gebracht mogen worden.

4. Argumenten

Toerekening van verkoopkosten nog niet vastgelegd

De nota 'Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit' richt zich vooral op de selectie van marktpartijen (in dit geval de kopers van gemeentelijk vastgoed) en niet specifiek op de toerekening van kosten. De voorliggende nota legt vast dat standaard

verkoopkosten ten laste worden gebracht van de verkoopopbrengst en daarmee van de reserve Vastgoed.

Toerekening van ontwikkelkosten nog niet vastgelegd

Over op ontwikkeling gerichte kosten, zoals een bestemmingsplanwijziging of overleg met de buurt over de toekomst van een locatie, is niet bepaald dat deze ten laste van de verkoopopbrengst mogen worden gebracht. De omschrijving van de reserve Vastgoed in de nota 'Reserves en Voorzieningen' maakt dit wel mogelijk, mits de raad daar een besluit over neemt.

Tijdig inzicht in de door de gemeente te maken kosten

De geschetste werkwijze zorgt ervoor dat de gemeente in een vroegtijdig stadium de te verwachten kosten en opbrengsten in kaart brengt en daar bestuurlijke goedkeuring op verkrijgt, in plaats van dat er achteraf niet voorziene kosten ten laste worden gebracht van de verkoopopbrengst.

5. Risico's en kanttekeningen

Onduidelijkheid over kostentoerekening

Handhaving van de huidige praktijk houdt in dat er per geval discussie ontstaat welke kosten wel en niet ten laste van de verkoopopbrengsten gebracht mogen worden.

6. Uitvoering

Dit besluit geldt voor alle initiatieven en/of ontwikkelingen die zich na het vaststellen van dit besluit voordoen, of die nog in voorbereiding zijn.

7. Bijlagen

Bijlage 1. Nota Verkoopopbrengsten vastgoed en ontwikkelkosten