

Bijlage 1. Nota Verkoopopbrengsten vastgoed en ontwikkelkosten

1. Aanleiding

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 heldere 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. Deze nota bevat het bestuurlijk kader voor verkoopopbrengsten en ontwikkelkosten en mondt uit in een zevental beleidsregels.

2. Typen verkopen

Onlangs is de gemeenteraad een ‘Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk bezit’ aangeboden ([2017/504166](#)). Daarin worden drie typen van verkopen onderscheiden:

- (1) Platte verkoop: de prijs is doorslaggevend (bij verkoop van bestaand vastgoed zonder herontwikkelingsopgave).
- (2) Complexe verkoop: meervoudige selectie (als prijs en kwaliteit van de ontwikkeling belangrijk zijn).
- (3) Aanbesteding: als er een overheidsopdracht wordt meegegeven.

Bij een platte verkoop (1) is de afdeling Vastgoed de initiatiefnemer en opdrachtgever. Als een pand of perceel van de gemeente onderdeel uitmaakt van een ontwikkelopgave (2 en 3) komt het opdrachtgeverschap bij de afdeling Programma- & Gebiedsmanagement te liggen. Bij een grondexploitatie berust de verantwoordelijkheid bij de afdeling Bedrijven.

3. Te verrichten werkzaamheden

In de ‘Gestandaardiseerde werkwijze’ is beschreven welke werkzaamheden in ieder geval nodig zijn bij een verkoop. Er wordt een verkoopadvies opgesteld dat tenminste de volgende onderdelen bevat:

- Een inschatting van de marktwaaarde, getaxeerd door een *onafhankelijk* gecertificeerde taxateur. Deze taxateurs zijn door de afdeling Vastgoed via een meervoudige onderhandse aanbesteding in 2015 geselecteerd. In deze waardering is rekening gehouden met de kenmerken van het object (zoals locatie, grootte, staat van onderhoud, bestemming e.d.), maar ook met een mogelijk gewijzigde bestemming.
- Een advies voor de verkoopmethode die het meest geschikt wordt geacht om dit specifieke object optimaal te verkopen.
- Een inschatting van de tijd (en werkzaamheden) die nodig is om het object ‘verkoop-klaar’ te maken. Onder ‘verkoop-klaar’ verstaan we: klaar voor het behalen van een optimaal verkoopresultaat.

Daarbij valt te denken aan onderhoudswerkzaamheden, een eenvoudige schilderbeurt, sloopkosten en asbestverwijdering, maar ook een bestemmingsplanwijziging (om een

optimaal resultaat te behalen) en informatiebijeenkomsten voor direct belanghebbenden.
Verder:

De algemene regel is dat de mededelingsplicht van de verkoper meebrengt dat hij die feiten of eigenschappen van het vastgoed aan de koper meedeelt als hij weet heeft van een bepaalde eigenschap van het vastgoed, of deze behoort te kennen, die niet bekend is bij de koper, terwijl de verkoper weet of behoort te weten dat die eigenschap voor de koper van belang is. De gemeente dient bij verkoop van vastgoed rekening te houden met de belangen van de koper en gevraagd en ongevraagd alle relevante informatie te verschaffen over relevante feiten en omstandigheden.

Zeker voor de gemeente als professionele verkoper geldt in zijn algemeenheid een zware mededelingsplicht.

Verder mag de koper afgaan op de juistheid van de mededelingen van de verkoper. In het kader van het uitsluiten van risico's en het (marketing)belang van het zo volledig mogelijk informeren van geïnteresseerden, wordt voor iedere verkoop een informatiepakket samengesteld dat aan de gestelde kaders moet voldoen. Per object moet worden bekeken welke documenten hiervoor noodzakelijk zijn.

Het informatiepakket bestaat in ieder geval uit de volgende onderdelen:

- Kadastrale informatie.
- Bodemonderzoek (historisch), en indien nodig een vervolgonderzoek.
- Asbestonderzoek type A, en indien nodig een vervolgonderzoek.
- NEN2580 oppervlaktmeting.
- Inzicht in de bouwkundige staat van het object.
- Energielabel.
- Beschrijving van de monumentale waarden (indien van toepassing).
- De huurovereenkomst (indien van toepassing).
- Vigerend bestemmingsplan.
- Concept koopovereenkomst met daarbij de van toepassing zijnde gemeentelijke verkoopvoorwaarden.

4. Bestuurlijk kader

De nota 'Gestandaardiseerde werkwijze' richt zich vooral op de selectie van marktpartijen (in dit geval de kopers van gemeentelijk vastgoed) en niet op de toerekening van kosten. Vandaar dat er in deze nota geen besluitpunt is opgenomen dat de in de voorgaande paragraaf beschreven werkzaamheden kosten zijn die ten laste van de verkoopopbrengst komen.

Daarom wordt de raad nu gevraagd uit te spreken dat de kosten voor de werkzaamheden beschreven in paragraaf 3, plus de kosten voor een BIBOB-toets, tot de standaardkosten behoren die bij iedere verkoop ten laste van de opbrengst of de reserve Vastgoed mogen worden gebracht.

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. Het bestuurlijke kader in deze is de omschrijving van de reserve Vastgoed in de nota 'Reserves en Voorzieningen':

De reserve wordt gevoed uit de opbrengst van verkopen van gemeentelijk bezit (panden en losse kavels/gronden niet verbonden aan een grondexploitatie). Het kan zijn dat de raad besluit dat de opbrengst van een verkoop van kavels/gronden benodigd is voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dan wordt de verkoopopbrengst vanzelfsprekend niet in de reserve Vastgoed gestort maar benut om de ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen betalen.

En:

De reserve Vastgoed [heeft] een tweeledig doel: als egalisatiereserve voor verkoop van gemeentelijk vastgoed én voor planmatig onderhoud (ook achterstallig) van gemeentelijk vastgoed. De reserve Vastgoed wordt gevoed uit de opbrengst van verkopen van gemeentelijk bezit: panden en – conform bestaande praktijk – losse kavels/ gronden niet verbonden aan een grondexploitatie. De opbrengst van gronden vloeit alleen toe aan de reserve Vastgoed indien de verkoop niet verbonden is aan een grondexploitatie of conform een raadsbesluit benodigd is voor toekomstige ontwikkelingen.

5. Verkopen en ontwikkelinitiatieven

In het geval van een verkoop voor een ontwikkelopgave is er geen budget van waaruit een dergelijk initiatief kan worden gestart. Dat betekent dat er geen geld is voor het voorbereiden van de startnotitie waarmee onder andere de financiële consequenties van de verkoop en de ontwikkeling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Het voorstel is om bij de verkoop van panden binnen een ontwikkelopgave een deel van de verkoopopbrengst (boven boekwaarde) in te zetten voor het vervaardigen van een ontwikkelperspectief in een startnotitie aan de gemeenteraad. Dit bedrag wordt dan in mindering gebracht op de dotatie aan de reserve Vastgoed. Het gebouw moet wel van doorslaggevend belang zijn voor de ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat de bedoelde kosten maximaal 10.000 euro per initiatief zullen bedragen en dat het jaarlijks om maximaal vijf initiatieven gaat. Daarmee is dus in het uiterste geval 50.000 euro op jaarbasis gemoeid. Als het initiatief tot een daadwerkelijke ontwikkeling leidt zullen deze kosten als voorfinanciering beschouwd worden en onderdeel uit gaan maken van het totale budget van het project.

6. Beleidsregels

(1) De gemeente verkoopt panden en gronden tegen een marktconforme prijs en voegt de eventuele winst boven de boekwaarde aan de reserve Vastgoed toe als dekking voor onderhoud. Directe kosten die met verkoop samenhangen (makelaar, noodzakelijke onderzoeken, notaris e.d.) kunnen zonder meer ten laste van de reserve Vastgoed worden gebracht.

(2) De bredere kosten voor een ruimtelijke ontwikkeling kunnen alleen ten laste van de verkoopopbrengsten van gemeentelijk vastgoed komen als de gemeenteraad dit expliciet vooraf heeft besloten. Dit gebeurt dan via een door de opdrachtgevende afdeling opgestelde raadsnota, die door de afdeling Vastgoed geaccordeerd is. Op basis van een inschatting van de ontwikkelkosten stelt de gemeenteraad een taakstellend budget beschikbaar.

(3) De voorbereidingskosten voor het nemen van een besluit kunnen tot een maximum van 10.000 euro en voor maximaal vijf projecten per jaar als verkoopkosten ten laste worden gebracht van de verkoopopbrengst. Omdat deze kosten ten laste van de Reserve Vastgoed komen kunnen ze alleen worden gemaakt na goedkeuring van de afdelingsmanager Vastgoed. Als het daadwerkelijk tot een project komt worden deze kosten opgenomen in het totale budget van de ontwikkeling.

(4) De gemeente gaat in beginsel alleen tot verkoop over als uit een taxatie blijkt dat de geschatte verkoopopbrengst ten minste hoog genoeg is om de boekwaarde, de verkoopkosten en de ontwikkelkosten af te dekken. De eventuele winst komt ten goede van de reserve Vastgoed.

(5) Wanneer de geschatte opbrengst niet voldoende is om zowel de verkoopkosten, een eventuele boekwaarde én ontwikkelkosten te dekken, dan wordt aan de raad voorgelegd hoe de ontwikkelkosten te dekken. Deze kunnen ten laste van de algemene middelen worden gebracht óf ten laste van de verkoopopbrengst. In dat laatste geval wordt het tekort verrekend met de reserve Vastgoed. Daarmee neemt de beschikbare reserve voor onderhoud en verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed af.

(6) Bij aan een grondexploitatie gerelateerde verkopen gaat het pand tegen boekwaarde over van de balans van Vastgoed naar de grondexploitatie. Met het overbrengen naar de grondexploitatie verdwijnen het pand en de boekwaarde bij Vastgoed. Vanaf dat punt zijn de verkoop en alle bijbehorende kosten een verantwoordelijkheid van het project en komt een positief of negatief resultaat ten gunste of laste van de grondexploitatie of de reserve Grondexploitaties. Daarmee is geen sprake meer van een verkoopwinst boven boekwaarde ten gunste van de reserve Vastgoed. De enige rol van afdeling Vastgoed is dan nog het (tijdelijk) beheer en de administratie bij tijdelijke verhuur én het faciliteren van het verkoopproces. De lasten en baten worden verrekend met de grondexploitatie.