

Oplegnotitie behorende bij de consultatie voorgenomen besluit verkoop gemeentehuis

Aanleiding

Vanuit verschillende kanten is door raadsfracties gevraagd om de onderliggende stukken te mogen inzien behorende bij het onderwerp consultatie voorgenomen besluit verkoop gemeentehuis. De volgende stukken worden hierbij aan uw raad vertrekt:

1. Taxatierapport gemeentehuis in Leens
2. Taxatierapport gemeentehuis in Bedum
3. Advies van Rondmakers over de verkoop en de verkoopstrategie
4. Memo over potentiële ontwikkelingsmogelijkheden

Vertrouwelijkheid

Een deel van deze stukken wordt vertrouwelijk aan uw raad beschikbaar gesteld. Het gaat hierbij om de taxatierapporten van de gemeentehuizen in Bedum en Leens en om het advies van Rondmakers. Deze stukken bevatten financiële uitgangspunten die de basis vormen voor nog te voeren verkooponderhandelingen. Wanneer deze informatie vroegtijdig openbaar wordt, kan dat de onderhandelingspositie van de gemeente nadelig beïnvloeden.

De memo over de ontwikkelingsmogelijkheden en deze oplegnotitie bevatten geen vertrouwelijke informatie en kunnen in alle openbaarheid betrokken worden bij het publieke debat.

Nadere duiding advies Rondmakers

In het adviesrapport van Rondmakers worden een drietal hoofdonderwerp beschreven:

1. Taxatiewaarde en verkoopbaarheid van de panden
2. Financiële consequenties
3. Een advies over de verkoopstrategie.

Het onderdeel waarin de financiële consequenties wordt besproken verdient een nader duiding. Dit onderdeel is opgesteld vanuit een boekhoudkundig perspectief. Cijfermatig is de inhoud correct. Het college is echter van mening dat een (des)investeringsbeslissing niet gemaakt kan worden op basis van de boekhoudkundige verwerking van het financieel effect. Van belang is het resultaat van de verwachte opbrengst in vergelijking met de bestaande boekwaarde. Deze effecten vindt u terug in het bijgesloten advies. Om deze reden is de kapitaallast bij de bepaling van de besparing ook buiten beschouwing gelaten. De exploitatielasten van beide gebouwen laten daarbij een vergelijkbaar beeld zien.

Een ander aandachtspunt is de mate van onvergelykbaarheid van de boekwaarden van beide gebouwen. In de boekwaarde van het gemeentehuis in Leens is wel een component opgenomen voor de grondwaarde. In de boekwaarde van Bedum is dat niet het geval. Hierdoor zijn de boekwaardes onderling niet goed te vergelijken en is er voor de situatie in Bedum eigenlijk sprake van een stille reserve.

Stille reserve

In de periode 2005/2006 is het gemeentehuis in Bedum uitgebreid met een nieuwe vleugel en is het oude deel gerenoveerd. Om dit mogelijk te maken moesten een viertal woningen worden opgekocht en afgebroken. Dit voor een bedrag van destijds (prijspeil 2002) ca. 1 miljoen euro. Deze verwervingskosten zijn destijds ten laste van de algemene reserve gebracht. De grondcomponent maakt dus geen onderdeel meer uit van de boekwaarde en moet nu als een “stille” reserve worden beschouwd die verdwijnt op moment van verkoop.

De geschatte verkoopwaarde voor een dergelijk complex is echter moeilijk te bepalen. Van belang daarbij is de kwaliteit van het gebouw, isolatiewaarde, ventilatie en de mogelijkheid tot herbestemming en herontwikkeling.

Bovenstaande maakt dat de beschreven financiële consequenties voor het college niet van doorslaggevend belang zijn in het maken van een keus tussen de verkoop van het gemeentehuis in Bedum of in Leens. Wij hebben het vraagstuk daarom benaderd vanuit een maatschappelijke invalshoek. Tegelijkertijd is onze inzet er vanzelfsprekend op gericht om, gegeven onze wens van maatschappelijke meerwaarde voor het dorp, een passend bod te realiseren dat recht doet aan de reële waarde van de grond en de opstallen.