

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

14 december 2021

Kenmerk

Z/21/031938 / D/21/042372

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Algemeen bestuurlijke zaken

Opsteller

Esteie, Linda

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van De Woerdense VVD inzake Van gemeentegoed naar vastgoed

Beantwoording van de vragen

Het tekort aan woningen is overduidelijk. Als politiek probeer je alle mogelijkheden aan te grijpen om verbeteringen door te voeren, te bouwen en opleveringen te versnellen. Maar huizenprijzen blijven stijgen en het tekort loopt op. Hoewel de gemeente geen ontwikkelaar is, bezit zij wel veel vastgoed. De vastgoedportefeuille van gemeente Woerden bestaat uit meer dan 300 objecten, waaronder de gronden van de gemeente met een contract (erfpacht-, pacht-, huur- of gebruiksovereenkomst). Het vastgoed van gemeente Woerden is te ordenen in verschillende categorieën.

1. Om hoeveel uitgeefbare gronden en gebouwen gaat het?

In het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (MPWV) 2018 en/of 2019 en/of 2020 is te zien dat het in totaal om 23 objecten gaat.

2018: <https://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/Ingekomen-brieven/18r-00532-rib-meerjarenperspectief-woerdens-vastgoed-merged.pdf> />

2019: <https://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/Ingekomen-brieven/19r-00942-raadsinformatiebrief-inzake-meerjarenperspectief-woerdens-vastgoed.pdf> />

2020: <https://gemeenteraad.woerden.nl/stukken/Stukken-van-college-aan-raad/20R-01193-Raadsinformatiebrief-Actualisatie-Meerjarenperspectief-Woerdens-Vastgoed-2020.pdf> />

2. Kan er een lijst worden gegeven van de locaties?

Op de verschillende kaarten in het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (MPWV) is te zien waar de verschillende locaties zich bevinden.

3. Kan per locatie aan worden gegeven wat de kans/mogelijkheid tot ontwikkeling naar woningbouw is?

Deze vraag kan op korte termijn niet beantwoord worden. Als het gaat om uitgeefbare gronden en gebouwen is in het MPWV, op de kaart met afvallers, te zien dat verschillende locaties zijn aangeduid als zijnde ontwikkellocaties. Projecten op deze locaties zijn onderdeel van Ruimtelijk beleid & Projecten en Ruimtelijke Plannen. Locaties die onderdeel zijn van een grondexploitatie worden genoemd in het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) en in het Domeinplan.

4. Is er nog vastgoed dat afgestoten zal of kan worden op korte termijn?

Nee dat is op dit moment niet mogelijk. In de najaarsrapportage van 2019 is hierover het volgende opgenomen:

De afgelopen jaren is de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden afgenomen door de verkoop van verschillende objecten, hierbij kan gedacht worden aan de Carrosserieweg 1, Barwoutswaarder en de Rubensstraat. De verkoopdoelstelling is in 2012 concreet vertaald in een te behalen opbrengst van € 9,35 miljoen. De verkoop van

gemeentepanden bleek minder makkelijk te zijn en tot veel discussies te leiden. De doelstelling is daarna vertaald naar €100.000 structurele inkomsten per jaar. In september 2018 is er een RIB (18R.00532) verzonden over het Meerjaren Perspectief Woerdens Vastgoed. In MPWV is een longlist opgenomen, deze bestaat uit 35 objecten. Op de Longlist worden verhuurde stukken grond vermeld. Deze stukken grond worden voornamelijk verhuurd aan verenigingen. De kans dat een vereniging het stuk grond koopt, is klein aangezien veel verenigingen zullen zeggen dat zij niet de financiële middelen hebben. In de RIB is, onder de kop "Financiën" het volgende opgenomen: "In het verleden is de taakstelling afstoten vastgoed vertaald naar een ton opbrengst per jaar.

In het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (opgenomen in de bijlage) is te zien welke mutaties hebben plaatsgevonden, daarmee is de taakstelling in de afgelopen jaren ruimschoots gerealiseerd. Hierdoor is ook de ton opbrengst gerealiseerd. Het 'laaghangende' fruit is al verkocht maar toch blijft de ton opbrengst begrotingstechnisch staan. Dit is nu niet realistisch meer, gelet op de Longlist. Daarom komt er volgend jaar tijdens het juni-overleg een voorstel uw kant op om de ton opbrengst begrotingstechnisch uit de begroting te halen". De inkomsten zijn in het verleden al fors binnen gehaald door de verkoop van de verschillende objecten. Door het afslanken van de portefeuille is het niet meer mogelijk ieder jaar een bedrag ad € 100.000 te realiseren.

De verkoopdoelstelling zoals hierboven beschreven is uit de begroting gehaald. Dit is destijds verwerkt in de Najaarsrapportage 2019 (19R.00724). Op pagina 35 van de Najaarsrapportage 2019 ziet u een passage over de aframing van de inkomsten verkoop Vastgoed.

5. In hoeverre kunnen deze locaties ontwikkeld worden?

In het MPWV is opgenomen dat er op de Longlist verschillende verhuurde stukken grond staan vermeld. Deze stukken grond worden voornamelijk verhuurd aan verenigingen.

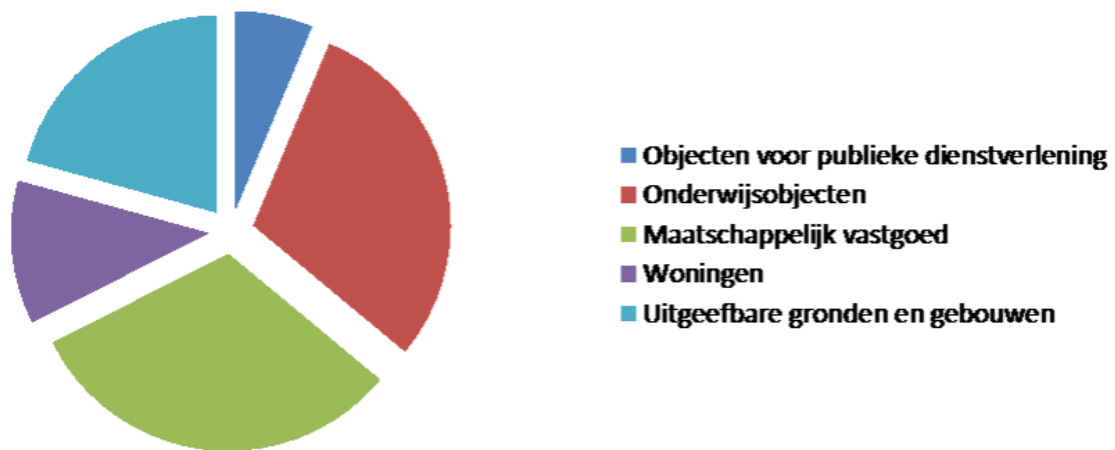
De gemeente Woerden kan de verschillende verenigingen een aanbod doen om de grond te kopen. Als een stuk grond een kansrijk stuk grond is, dan kan de desbetreffende vereniging ook worden verhuisd. Zo kan de gemeente Woerden het desbetreffende stuk grond verder ontwikkelen. Het ligt bij dit soort situaties het meest voor de hand om te wachten op een 'natuurlijk' moment, dus wanneer een partij zelf vertrekt en/of het contract beëindigt.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/21/042371

Schriftelijke vragen - Van gemeentegoed naar vastgoed

Het tekort aan woningen is overduidelijk. Als politiek probeer je alle mogelijkheden aan te grijpen om verbeteringen door te voeren, te bouwen en opleveringen te versnellen. Maar huizenprijzen blijven stijgen en het tekort loopt op. Hoewel de gemeente geen ontwikkelaar is, bezit zij wel veel vastgoed. De vastgoedportefeuille van gemeente Woerden bestaat uit meer dan 300 objecten, waaronder de gronden van de gemeente met een contract (erfpacht-, pacht-, huur- of gebruiksovereenkomst). Het vastgoed van gemeente Woerden is te ordenen in verschillende categorieën.



Figuur 1: overzicht portefeuille.

Het grootste gedeelte van de Woerdense vastgoedportefeuille is in gebruik voor verschillende publieke functies en kunnen niet anders bestemd worden. De Woerdense VVD vraagt zich af of de uitgeefbare gronden en gebouwen wel gebruikt kunnen worden om de woningbouw te versnellen. Als eigenaar kan de gemeente mogelijk meer invloed uitoefenen op ontwikkeling en realisatie. De oplossing van het woningtekort is immers om te bouwen, bouwen en bouwen. Wij hebben daarom de volgende vragen:

1. Om hoeveel uitgeefbare gronden en gebouwen gaat het?
2. Kan er een lijst worden gegeven van de locaties?
3. Kan per locatie aan worden gegeven wat de kans/mogelijkheid tot ontwikkeling naar woningbouw is?

Naast uitgeefbare gronden en gebouwen zijn er ook locaties die afgestoten worden. Een recent voorbeeld zijn de scholen in Kamerik. Op deze locaties wordt nu woningbouw ontwikkeld.

4. Is er nog vastgoed dat afgestoten zal of kan worden op korte termijn?
5. In hoeverre kunnen deze locaties ontwikkeld worden?

Namens de Woerdense VVD,
Florian Bos