

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
17 december 2024

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
18 december 2024
Documentnummer
217924
Agendapunt

Onderwerp

Verkoop stadskantoor Maanplein.

Inleiding/aanleiding

Op 17 december 2024 heeft het college in principe besloten het stadskantoor Maanplein aan het Rijk te verkopen. Daarvoor wordt een overeenkomst aangegaan tot verkoop van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van commerciële ruimten met toebehoren gelegen op niveau één (1) tot en met niveau vijf (5) van het gebouw, plaatselijk bekend als Maanplein 88 te Heerlen, voor een koopsom van € 6.575.000,- k.k.

De raad wordt gevraagd bij wijze van zienswijze in te stemmen met dit principebesluit.

Kader

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg

Kernthema:

Centrum

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

Bij wijze van zienswijze in te stemmen met het principebesluit van het college inhoudende:

1. Een overeenkomst aan te gaan betreffende de verkoop van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van commerciële ruimten met toebehoren gelegen op niveau één (1) tot en met niveau vijf (5) van het gebouw, plaatselijk bekend als Maanplein 88 te Heerlen, voor een koopsom van € 6.575.000,- k.k.

Argumenten

- 1.1 De vastgoedtransactie verbindt een betrouwbare partner duurzaam aan de gemeente.*

Het samenbrengen van overheidsdiensten in Heerlen-Centrum versterkt niet alleen de levendigheid van het Maankwartier, maar zet ook de toon voor een duurzame samenwerking. De Staat der Nederlanden is een grote, betrouwbare werkgever die al een aanzienlijke aanwezigheid in het centrum van Heerlen heeft en dit wenst uit te breiden in naburige locaties. De komst van haar vele medewerkers naar Maankwartier biedt kansen voor lokale ondernemers en maakt van het Maankwartier een dynamischere plek. Het benadrukt ook nog eens dat het centrum voor werkgevers een aantrekkelijke vestigingsplek is. Doordat het appartementsrecht in

eigendom overgaat, vergroot dit ook de betrokkenheid van deze betrouwbare partner binnen de gemeente op langdurige termijn. Een winst ten opzichte van de huidige situatie waarbij het gebouw op tijdelijke basis verhuurd dan wel in gebruik is. Zeker gelet op het gegeven dat de huidige gebruikers reeds hadden aangegeven eventueel het pand binnen afzienbare tijd te willen verlaten.

1.2 De vastgoedtransactie vindt plaats tegen een marktconforme koopsom.

Zowel gemeente Heerlen als De Staat der Nederlanden hanteren als uitgangspunt dat vastgoedtransacties tegen een marktconforme prijs dienen plaats te vinden. In oktober 2024 is het betreffende object getaxeerd tegen een waarde van € 6.575.000,- k.k. en dit is tevens de koopsom. De transactie is dan ook volledig conform het beleid van gemeente Heerlen.

1.3. In het kader van de bezuinigingsopgaven wordt meer ingezet op de verkoop van gemeentepanden Heerlen om o.a. onderhoudskosten te besparen.

Door verkoop wordt bespaard op het onderhoudsbudget c.q. zijn deze kosten niet meer van toepassing.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Momenteel worden ambtenaren gehuisvest in het pand en loopt een onderzoek om deze door middel van herhuisvesting van een nieuwe passende werkplek te voorzien.

Verkoop houdt in dat betreffende ambtenaren hoe dan ook gehuisvest moeten worden ondanks dat het onderzoek nog niet is afgerond. Uit een eerste inventarisatie volgt echter dat er een drietal mogelijke locaties is waar zij gehuisvest kunnen worden, waarbij wel rekening gehouden moet worden met de vraag of een nieuwe locatie ingericht kan worden voor de loketfunctie van de sociale dienst (met beveiliging).

1.2 De afboeking van de resterende boekwaarde heeft een negatief effect op ons weerstandsvermogen

In de jaarrekening moeten wij een bedrag van € 4,4 miljoen afboeken (zie ook kosten en dekking). Dit bedrag brengen wij ten laste van de Algemene Reserve in combinatie met het sloopfonds.

Kosten en dekking

De verkoop van Maanplein 88 vindt plaats voor een bedrag van € 6.575.000. In onze boekhouding heeft het pand per 31-12-2024 een boekwaarde van € 10.990.874. Bij (het voornemen tot) verkoop zijn wij conform BBV verplicht om de boekwaarde af te waarderen tot marktwaarde (lees verkoopwaarde), dit leidt tot een nadeel van € 4.415.874. Dit nadeel verwerken wij in de jaarrekening 2024. Mocht dit in de jaarrekening leiden tot een negatief jaarrekeningsaldo dan komt dat saldo ten laste van de Algemene Reserve.

De hoogte van de huidige boekwaarde is gebaseerd op de VSO die eind 2022 is gesloten met Maankwartier BV over het (opnieuw) aankopen van het pand. De raad is daar destijds -onder overlegging van alle stukken- over geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 22-11-2022.

<https://heerlen.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/3cf845d0-d9c4-4bf8-ab13-a418cd742b6c>

De verkoopopbrengst gebruiken wij om het resterende deel van de boekwaarde af te boeken.

	€
Boekwaarde Maanplein 88	10.990.874
Verkoopwaarde	6.575.000
Saldo boekwaarde	4.415.874
Voorstel: afboeken saldo boekwaarde	-4.415.874

Planning, procedure en uitvoering

Indien uw raad hiermee instemt zal de koopovereenkomst zo spoedig mogelijk worden ondertekend. Daarnaast zal, in het kader van het Didam-arrest, het voornemen tot verkoop gepubliceerd worden.

Bijlagen

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

drs. D. Huurdeman

drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver