

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Lusan Korten-Kavelaars (06-47774977)	DJ-1450534
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1450533
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Opheffen Vereniging van Eigenaren (VvE) voor de parkeergarage Stationskwartier

Voorstel

1. Instemmen met het opheffen van de VvE parkeergarage Stationskwartier.
2. Akkoord gaan met het toevoegen van de reserve VvE van € 91.000,- aan de gemeentelijke onderhoudsreserve vastgoed (R0300) en het onderhoud via de reguliere gemeentelijke onderhoudsplanning te laten lopen en dit financieel in het resultaat 2021 te verwerken.
3. De raad via de TILS-lijst te informeren.

Inleiding

In 2019 is gestart met het uitwerken en implementeren van een nieuwe werkwijze rondom onderhoud van gemeentelijk vastgoed en bezittingen. Bij de implementatie van de nieuwe werkwijze is geconstateerd dat voor het onderhoud en het beheer van de openbare parkeergarage aan het Stationskwartier een Vereniging van Eigenaren (VvE) was opgericht. De gemeente is 100% eigenaar van deze parkeergarage waardoor een VvE ten behoeve van beheer en onderhoud niet noodzakelijk is.

Beoogd effect/doel

Het opheffen van een VvE, een kostenbesparing en efficiënter onderhoud van de openbare parkeergarage Stationskwartier.

Argumenten

1.1 Gemeente is volledig eigenaar

De parkeervoorziening "Stationskwartier" bestaat uit twee delen. Een besloten gedeelte voor de bewoners van de bovenliggende appartementen en een openbaar gedeelte. Voor

Weert, 5 september 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

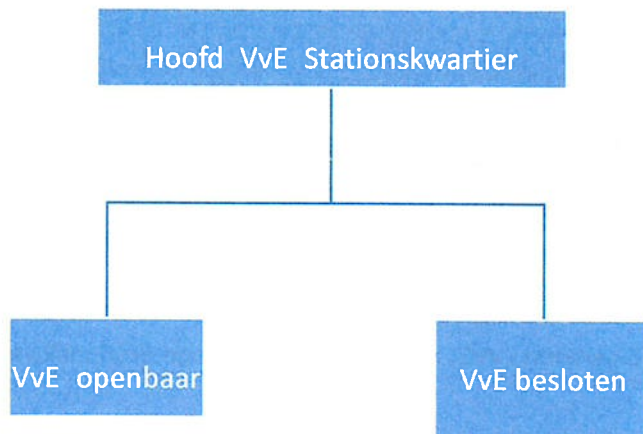
Beslissing d.d.: 21 september 2021

Nummer: 15

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

beide delen is een VvE opgericht. Voor het geheel is een zogenaamde hoofd VvE opgericht. Schematisch ziet dit er zo uit:



Het besloten gedeelte kent meerdere eigenaren. De gemeente Weert heeft hierin een eigendom van 77 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn allen verhuurd. Van het openbare gedeelte is de gemeente Weert 100% eigenaar waardoor een VvE niet noodzakelijk is. Het aandeel van de gemeente in de Hoofd VvE blijft gelijk en om hierin deel te nemen is een VvE niet noodzakelijk.

1.2 Besparing op beheerkosten

Aan een VvE zijn wettelijke verplichtingen verbonden. Er moet een administratie worden gevoerd, er moeten jaarvergaderingen worden gehouden en hiervan moet registratie plaatsvinden en jaarstukken moeten worden gedeponeerd. Daarnaast zijn er financiële eisen betreffende de omvang van de reserve waaraan een VvE moet voldoen. Binnen Weert is er voor gekozen om de verplichtingen rondom de VvE uit te besteden. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met een externe partij. Aangezien het hebben van een VvE hier niet nodig is kan op deze kosten worden bespaard.

2.1 Onderhoud parkeergarages is opgenomen in de Meerjarige Onderhoudsplanung

Binnen de gemeentelijke organisatie is het onderhoud en het beheer van de parkeergarages steeds op twee plaatsen budgettair geregeld. Het gebouw is steeds onderdeel geweest van de vastgoedportefeuille, de voorzieningen van parkeerbeheer. Met het vaststellen van de nieuwe MJOP zijn de budgetten centraal geregistreerd. Binnen de VvE is een verplichte reserve opgebouwd voor onderhoud aan gebouw en een reserve voor onderhoud aan voorzieningen. Dit onderhoud is nu onderdeel van de MJOP en wordt ook uit de gemeentelijke reserve onderhoud betaald. In het kader van consistentie en transparantie behoren de opgebouwde reserves te worden toegevoegd aan de gemeentelijke reserve.

3.1 Aanpassingen aan reserves is een raadsbevoegdheid

Mutaties van gemeentelijke reserves is een raadsbevoegdheid. Het toevoegen van de extern opgebouwde reserve heeft geen invloed op de gemeentelijke exploitatie. Daarom is er voor gekozen om de raad via de TILS-lijst te informeren en de financiële verwerking in de jaarrekening 2021 op te nemen. Op die manier wordt de raad in de gelegenheid gesteld om bij het vaststellen van de jaarrekening een correctie door te voeren.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Goedkeuring algemene ledenvergadering moet nog volgen

Vanwege het gegeven dat de op te heffen VvE deelneemt in de hoofd VvE moet er vanuit de algemene ledenvergadering (ALV) van de hoofd VvE een formeel akkoord komen. Dit betreft een formaliteit aangezien het aandeel in de kosten in de hoofd VvE van de gemeente Weert ongewijzigd blijft. In mei 2022 komt de ALV weer bij elkaar en dan zal het opheffen van de onder-VvE geagendeerd worden. Het bijeen roepen van een extra ALV brengt kosten met zich mee.

Er is voor gekozen om de overdracht van het beheer van de parkeergarage los te koppelen van de feitelijke goedkeuring van VvE opheffen. Op deze manier kan nog dit jaar alles financieel worden afgewikkeld en worden extra onnodige kosten voorkomen.

1.2 Splitsing percelen blijft gehandhaafd

De openbare parkeergarage is opgesplitst in verschillende kadastrale percelen. Ieder parkeervak heeft een eigen kadastraal nummer. Deze kadastrale splitsing blijft onverminderd bestaan.

2.1 Exacte stand opgebouwde reserve nog onbekend

Lopende zaken moeten na akkoord door college nog worden uitgewerkt. Zo zijn er onderhoudscontracten waarvan de opzegtermijn gerespecteerd moet worden. Er moet een financiële afrekening worden opgesteld. Nog lopende kosten worden verrekend met de opgebouwde reserve.

2.2 Standaardisering van werkprocessen en budgetten

Met het uitbesteden van het beheer van de openbare parkeergarage Stationskwartier is er een afwijking op de standaard werkwijze rondom gemeentelijk eigendom en bezit. Door het opheffen van de VvE stopt ook het uitbesteden van het beheer. Hierdoor is de parkeergarage onderdeel van de standaard procedures en werkwijze zoals deze binnen de gemeente Weert gehanteerd wordt wat de transparantie en eenduidigheid vergroot en de foutgevoeligheid vermindert.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De kosten van VvE-beheer zijn in 2021 onderdeel van de MJOP en hebben daardoor geen invloed op de exploitatierekeningen van vastgoed.

De opgebouwde reserve van € 91.000,- wordt na ontvangst toegevoegd aan de gemeentelijke reserve vastgoed R0300. De reservestand betreft een schatting. De definitieve stand zal uiteindelijk aan de gemeentelijke reserve worden toegevoegd. In de jaarrekening zal dit duidelijk vermeld worden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

De financiële gevolgen worden in de exploitatie van 2021 verwerkt.

Communicatie/participatie

De raad wordt middels de TILS-lijst geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Jurjen Feld, afdeling Openbaar Gebied
Edward Salman, afdeling Financiën

René Bladder, directie

Extern:

Roxanne Harteveld, VB&T beheer

Bijlagen:

-