

Verkoop niet altijd

onderhoud, kostendus geld, en leveren in potentie een groot bedrag op in verkoop. Zo simpel ligt het echte niet.

**ZUTPHEN** - De gemeente Zutphen moet de jaren die de huidige situatie aanbrengt. Huidige saneringen gaan in de begroting toekomstig rekenrekt van 2017 en 28 miljoen opgelijfd. De volgende toekomst sluitend te schijnlijk simpel: vermindert nu de tweede paal.

Timmermans, senior vastgoed bij de gemeente Zurphen. „We kunnen de panden voor een laag bedrag verkopen, maar het is beter om te wachten tot de economie aan trekt en dan een betere opbrengst realiseren.“

Drie andere gebouwen zijn recentelijk wel verkocht. Kerkhof 16, nu een advocantekantoor, landgoudt 't Oye en de Laarsstraat 77, nu een rekenkenschool. „Dat waren panden van behoorlijke afmetingen en deze verkopen hebben een positieve resultaat opgeleverd“, legt Timmermans uit. Niet alle panden brengen op dit moment geld op bij verkoop. „Een van de afwegingen, om een pand eventueel in de portefeuille te houden is bij een hoge boekwaarde, omdat dat minder positief resulteert op plekverhuur“, geeft Timmermans aan. De hoeveelheid bestaat uit aanschaf-

ten en investeringslasten. Siel, er wordt een huis gekocht voor drie ton, dat zijn aanschafkosten. Wordt het huis daar- na uitgeborgd voor een halve ton, dan zijn dat de investeringslasten. Samen is die de boekwaarde, het totale bedrag van de aankoop en de verbouwing.

Als er geen nieuwe verbouwingen meer worden gedaan, dan wordt de boekwaar- de minder. De rente en afschrifvingen worden namelijk jaarlijks in mindering gebracht op de boekwaarde. „Als vast- goed wordt verkocht levert dit nooit hon- derd procent rendement op”, voegt Tim- merns toe. „Het verkoopbedrag is niet de winst, want er blijven investeringskos- ten over.”

Beruimingen binnen de afsteling Vast- goed en Grootzaak zijn ook op andere manieren de verbijt van nadelen ge- maakt.

gewenst bij leegstand

realiseert. „Onze bezuinigingsdelselting hebben we grotendeels gehaald door verkoop van ‘agrarische gronden’,” zegt Timmermans. „Die zijn vrij stabiel in waarde. Met name grond buiten de gemeentegrens, zoals in Wijhe, hebben we verkocht.” Het leeuwendeel van de grond binnen de gemeente is behouden. „Om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, bijvoorbeeld het bouwen van nieuwe huizen, is het handig om grond aan te houden.”

Op dit moment heeft de gemeente tien van de 29 monumenten in eigen gebruik. „Wij doen niet aan interne doorbelasting”, geeft Timmermans aan. Dat betekent dat de gemeente panden in eigen gebruik niet van zichzelf huurt. „Hierdoor hebben we minder administratieve druk. Het geft op de balans wel een verrekening heeft. De voorkeur is dat we de kwaliteit ervan zelf bepalen.”

Zutphen is van oudsher een historische stad en één van de kerndoelstellingen is om dat aspect te behouden. „Via vastgoed kan daar sturing aan worden gegeven. We zijn nadrukkelijk geen belegger. Dat wil zeggen dat we ons niet alleen op de markt beperken, maar ook niet alleen op de markt blijven. We gaan voor een goede mix.”

„Bijna de helft van de monumenten in de porfieëlle wordt verhuurd aan derden. Niet alleen aan bedrijven, maar ook aan maatschappelijke organisaties.

„In eigen vaste goed kunnen we een vereniging of museum onderbrengen die van belang is voor de stad”, vertelt Timmermans. Dat draagt bij aan het maatschappelijk rendement van de stad. „En als het past binnen het gemeentelijk beleid wordt het ook daadwerkelijk getarieft en verhuurd.” Maatschappelijk vastgoed levert niet altijd meer op dan het kost. Hetzelfde geldt soms voor commercieel vastgoed.

„Voor een overdraging van bijvoorbeeld een jaar nemen we dat misschien op de looptijd, als er daarna een ander komt. Iets Timmermans toe. „Iet voorkomen van leegstand is achter niet al-

at we het jaar daarop een goede invulling kunnen vinden."  
Hoe afweging hangt ook samen met de kosten die mogelijk verbonden zijn aan invullen. "Het is zonde om een pand voor een half miljoen te verbouwen, als er vervolgens iemand in zit die het maar een jaar gebruikt."

Het vastgoedbeleid is gericht op een optimale portefeuille, die zoveel mogelijk rendement oplevert. De nieuwe beschikkingen rondom het cultuurcluster en het bekendstaan van de verhuzeling van de CGD-Oost- en Oost-Holland naar het oude gemeentehuis in Warnsveld zorgen voor enige verschuivingen tussen monumenten. "Dat is her voordeel van het bezitten in vastgoed. Er moet een beetje leegstand zijn, zodat er kan worden gewisseld als er

An aerial photograph capturing a dense urban landscape, likely a residential area. The scene is dominated by numerous buildings with reddish-brown brick facades. Some buildings feature white-painted brickwork on their lower stories or trim. The roofs are a mix of dark grey and black, with many showing signs of age and wear. A prominent building in the upper right corner has a large, light-colored sign on its side that reads "DE KONINKLIJKE ZWARTEN". The streets below are paved with light-colored stones, forming a grid pattern. In the bottom left foreground, there's a larger, more complex building with multiple gables and a tiled roof. The overall impression is one of a well-established, though perhaps somewhat aged, urban environment.



Archeologie gelukkig met nieuwe stek

**V**an een saai kantoorpand zonder educatieve mogelijkheden, naar een prachtig stadsstrand aan her oudste plein van Zutphen.

Na jaren van constante verhuizingen is het huidige cultuurcluster-plan voor de afdeling Archeologie een ware verademing. "Wij gaan niets missen aan ons 'huidige pand'", laat stadsarcheoloog Michel Groothedde weten.

De verhuizodaten zijn de deur nog niet uit, of er moeten alweer nieuwe wordten besteld. Ditzelfde maakt de afdeling Archeologie gesloten kantoordeuren in Warnsveld; straks horen ze volledig bij de club. De nieuwe huisgenoten zijn in namelijk de Zurphense Musea. En dat brengt voordelen met zich mee, zoals een meer internationalsprekende samenwerking.

In de opstelling van de musea, komt naer ruimte om het verhaal van de stad te vertellen", weet Groothedde. "Wij zijn hierbij een belangrijke leverancier van zowel kennis als materiaal." Dat berekent dat de inwoners van Zutphen eindelijk een kijkje krijgen in de archeologische geschiedenis door middel van een

erst een tussenstop aan, waarschijnlijk de Waterstraat. Na de verbouwing van het nieuwe onderkomen aan de Waterstraat mogen de verhuizing en de terugkeer naar het oude papier in de loop van 2016 definitief bij het oud papier.<sup>22</sup> We hopen daar zeker de komende twintig jaar rustig te zitten," zegt Grootenhoeve. Echt rustig zal, her niet worden. De mogelijkheden in het nieuwe pand zijn eindeloos. Zitten de archeologen nu nog achter sprekende exposities. De verhuzingszorg ook voor nieuwe ambities. In de Wandelgangen wordt al gesproken over een andere inrichting voor het historische 's Gravenhof.

"Concrete plannen voor het plein zijn er nog niet, maar enthousiasme is er al wel", laat Grootenhoeve doorschemeren. "De gees is uit die fles."