



Heemstede

Collegebesluit

Collegevergadering: 22 augustus 2023

Zaaknummer : 1202150
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Toekomstscenario's voor de ambtswoning aan de Molenlaan 4 te Heemstede

Kernboodschap

Het college heeft drie toekomstscenario's opgesteld voor de ambtswoning aan de Molenlaan. Deze scenario's worden uiteengezet met de bijbehorende voor- en nadelen, om vóór de komende burgemeesterswissel inzicht te geven in een mogelijke toekomst van de ambtswoning. Omdat de scenario's van invloed kunnen zijn op het profiel worden deze aangereikt voor de bespreking van de profielschets van de burgemeester.

Besluit B&W

1. Kennis te nemen van de drie toekomstscenario's van de ambtswoning;
2. De drie scenario's ter kennisname te brengen van de extra raadsvergadering van 7 september 2023 ten behoeve van het bespreken profiel burgemeester (C-stuk).

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Burgerlijk Wetboek, Boek 7 (huur);
- Artikel 71 van de Gemeentewet

Bevoegdheden

Er wordt nog geen definitief besluit genomen. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid is afhankelijk van het gekozen scenario. Het behouden van de ambtswoning is conform het huidige vastgoedbeleid en valt dus onder de collegebevoegdheid. Indien het huidige vastgoedbeleid aanduidt de woning te behouden, dan verloopt de verkoop van de ambtswoning via de raad.

Bestuurlijke achtergrond

Sinds 1950 is de gemeente Heemstede eigenaar van de ambtswoning aan de Molenlaan 4. Op 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad de profielschets voor de burgemeester vastgesteld. Hierin staat de beschikbaarheid van een ambtswoning opgenomen als onderdeel van de burgemeestersvacature. De ambtswoning is momenteel in gebruik door de zittende burgemeester. De terbeschikkingstelling geldt voor de duur van het dienstverband, in dit geval tot begin 2024.

Op 10 maart 2021 heeft de commissie Middelen de *Notitie stand van zaken strategisch onroerend goed en verduurzaming* (B-stuk) besproken. Hier ontstond het vraagstuk of de gemeente de ambtswoning verder wil verduurzamen of verkopen. Het college heeft vervolgens via het collegebericht '*Bespreeknotitie ambtswoning*' op 23 november 2021 de raad geïnformeerd over drie denkbare scenario's:

1. De Molenlaan 4 blijft in gebruik als ambtswoning;
2. De Molenlaan 4 wordt verkocht en er wordt een ambtswoning aangekocht van een lagere economische waarde;
3. De Molenlaan 4 wordt op termijn verkocht en er wordt geen ambtswoning voor een nieuwe burgemeester ter beschikking gesteld.

Op 8 december 2021 is deze bespreeknotitie nader besproken in de commissie Middelen. Hieruit volgde dat het verduurzamen van de ambtswoning voorlopig nog niet aan de orde was. De scenario's zouden nader worden uitgewerkt aan de hand van het herijkte Strategisch Vastgoedbeleid eind 2023. In het Strategisch Vastgoedbeleid worden kaders opgenomen over hoe de gemeente wil omgaan met gemeentelijk vastgoed. Echter, gezien de geplande wisseling van burgemeester begin 2024, is het van belang dat het profiel voor de nieuwe burgemeester helderheid biedt over het gebruik van de ambtswoning. Daarom dient de gemeente eerder een besluit te nemen over de toekomst van deze woning.

Motivering

Hieronder volgt een korte toelichting en motivering per scenario, met de voor- en nadelen. De overwegingen waar rekening mee gehouden worden zijn de beschikbaarheid van de ambtswoning, veiligheid van de burgemeester en verduurzaming.

SCENARIO 1: De Molenlaan 4 blijft in gebruik als ambtswoning

Voordelen

1. Beschikbaarheid ambtswoning

Volgens de Gemeentewet moet een burgemeester wonen in zijn of haar gemeente. Een woning vinden om te voldoen aan dit woonplaatsvereiste kan in de huidige markt moeilijk zijn. Een beschikbare ambtswoning vereenvoudigt het voor toekomstige burgemeesters om naar de gemeente te verhuizen. Van de 342 gemeenten in Nederland hebben minder dan 20 gemeenten een ambtswoning in bezit.

De meeste gemeenten in Nederland met een ambtswoning hebben in overeenkomst dat de gemiddelde huizenprijzen hoger liggen.

2. Eigen bijdrage burgemeester

De burgemeester betaalt een eigen bijdrage voor de ter beschikking stelling van de ambtswoning. Dit is 18% van de bruto bezoldiging, een bedrag van € 19.966 per jaar. Deze regeling is wettelijk vastgesteld (artikel 3.2.8. van het Rechtspositiebesluit decentrale politieke ambtsdragers).

De kosten voor onderhoud, dagelijkse reparatie en de energierekening draagt de burgemeester zelf. Voor een potentiële kandidaat is deze eigen bijdrage voor een ambtswoning gunstig gezien de woningmarkt in Heemstede, waar de gemiddelde huurprijs voor een woning hoog ligt.

3. Veiligheid politieke ambtsdragers

Op 11 januari 2023 schreef de commissaris van de Koning een ambtsbericht over de veiligheid van de burgemeester en de rol van de ambtswoning daarin. De commissaris pleit voor een ambtswoning omdat dit allerlei beveiligingskwesties vereenvoudigt. De bedreigingen tegen politieke ambtsdragers zijn fors gestegen in Nederland. Volgens de commissaris is de preventieve woningscan een te lichte toets. Verder zou het mogelijk moeten zijn om met de rijksbijdrage aan de gemeente meer naar eigen inzicht de eigen woning te beveiligen. Het voordeel van een ambtswoning is dat technische aanpassingen ten behoeven van het borgen van de veiligheid, duurzaam worden aangebracht. Indien een burgemeester een eigen woning aanschaf zal ook deze technisch aangepast moeten worden.

4. Huurinkomsten bij geen gebruik van de ambtswoning door burgemeester

De gemeente heeft in de afgelopen jaren de ambtswoning meerdere malen verhuurd.

Mocht een (toekomstige) burgemeester geen gebruik willen maken van de woning kunnen huurinkomsten binnenkomen. Dit levert de gemeente ook inkomsten op. De geschatte markthuurwaarde na verduurzaming en groot onderhoud is circa € 5000,-.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Verduurzamingsopgave gemeentelijk vastgoed

Verduurzaming van de gebouwen en de onroerend goedportefeuille dient ertoe te leiden dat het gemeentelijke onroerend goed in 2050 energieneutraal is. Dat sluit aan bij de ambitie van het Nota Duurzaam Heemstede 2020-2024.

Daarnaast is het een wettelijke verplichting dat voor 2030 alle gemeentelijke gebouwen voorzien zijn van een A-label. Het kost circa € 113.457,- om de huidige ambtswoning te transformeren naar A-label.

Ook is er groot onderhoud nodig voor een bedrag van € 164.134 in de komende 10 jaar. Deze bedragen zijn al opgenomen in het onderhoudsfonds.

Geheel energieneutraal maken is voor dit object (net) niet haalbaar. De woning wordt BENG (bijna energieneutraal). Hier hoort een bedrag bij van € 80.000,-. Deze kosten komen bovenop de kosten om de ambtswoning te transformeren naar een A label.

De totale verduurzamingskosten komen uit op een bedrag van € 193.457.

De totale verduurzamingskosten en de kosten voor groot onderhoud komen uit op € 357.591 in de komende 10 jaar waarvan de € 80.000 voor BENG nog niet zijn opgenomen de € 277.591 reeds in het onderhoudsfonds zitten.

Verhuurmogelijkheden ambtswoning

Het is mogelijk om de woning te verhuren voor een periode van maximaal twee jaar. Hierbij mag alleen de huurder tussentijds opzeggen. Dit kan tot gevolg hebben dat de gemeente onverwacht inkomsten misloopt als de huurder de huur opzegt en de gemeente niet snel een nieuwe huurder vindt.

Als de gemeente de woning langer dan twee jaar verhuurt, dan krijgt de huurder volledige huurbescherming. Beëindiging van de huurovereenkomst wordt dan niet zonder meer mogelijk vanwege strengere regels voor ontbinding en opzegging van de huurovereenkomst.

Functie ambtswoning

In het verleden was een ambtswoning een representatief pand bestemd om gasten te ontvangen. De burgemeesterswoningen worden tegenwoordig veelal niet meer op deze manier ingezet.

Financiën

De exploitatielasten van de Molenlaan 4 bedragen € 26.616 per jaar. Dit zijn zaken zoals belastingen en verzekeringen, groot en klein onderhoud en alarmering. De gemeente heeft de woning volledig afgeschreven. Hierdoor is er geen sprake meer van kapitaallasten over de aanschafwaarde. De kosten voor het transformeren naar een A-label (€ 113.457) zijn al opgenomen in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen. De kosten hiervoor worden jaarlijks gestort in de voorziening groot onderhoud en zitten in de exploitatielasten.

Daarnaast is groot onderhoud in de komende 10 jaar nodig voor een bedrag van € 164.134. Ook dit bedrag is reeds opgenomen in het onderhoudsfonds en zitten in de exploitatielasten. Eenmalig zijn er nog € 80.000 aan kosten voor het verduurzamen naar BENG. Deze kosten zijn nog niet opgenomen.

Financieel effect op de begroting Heemstede

Het verhuren van de woning aan een burgemeester leidt tot een nadeel in de begroting van € 6.650. Hierbij zijn zowel de huurinkomsten als het fiscale nadeel op de loonbelasting voor de gemeente betrokken. Daarnaast staan nog te maken eenmalige kosten van € 80.000 voor het verduurzamen (BENG; bijna energie neutraal). Hier is nog geen rekening mee gehouden in de begroting. Deze kosten moeten ten laste van de exploitatie in het uitvoeringsjaar worden gebracht.

SCENARIO 2: De Molenlaan 4 wordt verkocht en er wordt een ambtswoning aangekocht van een lagere economische waarde.

Toelichting

1. Verkoopopbrengsten

De getaxeerde waarde bij verkoop van de Molenlaan 4 wordt geschat op € 2.000.000 - €2.500.000,-. De verkoop van de woning levert voldoende middelen op om een kleinere woning te kunnen terugkopen.

2. Beschikbaarheid ambtswoning

Het argument bij scenario 1 ook hier van toepassing. Een representatieve ambtswoning kan ervoor zorgen dat potentieel goede kandidaten voor de burgemeestersfunctie niet worden afgeschrikt.

3. Verduurzamingsopgave gemeentelijk vastgoed

De eenmalige kosten voor verduurzamen van Molenlaan 4 naar BENG van € 80.000 komen te vervallen. Het bedrag waarmee rekening gehouden is in het DMJOP voor transformatie naar een A-label is € 113.457 tot en met 2032. Dit bedrag valt vrij in de algemene reserve.

Het is afhankelijk van de staat van de aan te kopen woning of verduurzamingsmaatregelen nodig zijn. De kosten hiervan kunnen mogelijk lager uitvallen dan de kosten voor het verduurzamen van de huidige ambtswoning.

Bij aankoop van een verduurzaamd/energieneutraal pand vervallen de extra verduurzamingskosten.

4. Veiligheid politieke ambtsdragers

Zoals bij scenario 1 genoemd, vereenvoudigt het in bezit houden van de ambtswoning de beveiligingskwesties.

5. Huurinkomsten bij geen gebruik van de ambtswoning door burgemeester

Ook in scenario 2 geldt dat er huurinkomsten zijn bij geen gebruik van de ambtswoning. Echter, zullen de verhuuropbrengsten waarschijnlijk lager zijn dan de verhuuropbrengsten van de huidige ambtswoning, omdat het een goedkopere woning betreft.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Criteria nieuwe ambtswoning

Indien de gemeente de Molenlaan 4 verkoopt en een nieuwe ambtswoning van lagere waarde wordt aangeschaft, dient te worden nagedacht over de vereisten waaraan de nieuwe ambtswoning moet voldoen. Enkele van deze criteria zijn onder andere de omvang van de woning, beveiligingsmaatregelen, het type woning en energielabel. Van belang is te vermelden dat tussen het beschikbaar komen van deze woning en de benoeming van de burgemeester een verschil in tijd kan optreden. Ook is het denkbaar dat de waarde van een toekomstige woning hoger wordt als bekend is dat de gemeente tot aankoop van de nieuwe ambtswoning wil overgaan.

Heemstede is een relatief veilige gemeente

Zoals genoemd, behoort Heemstede tot een van de veiligste gemeentes van de Nederland. Hierdoor zijn er naar verwachting minder grote beveiligingskwesties.

Beveiligingskosten

In dit scenario moet de gemeente opnieuw investeren in de beveiliging van een nieuwe ambtswoning om te voldoen aan deze veiligheidsnormen.

Verkooptijd

Er moet rekening gehouden worden met de tussentijdse periode waarin de woning nog niet verkocht is. Hier zijn extra kosten aan verbonden.

Financiën

Dit vraagt naar een onderzoek over de verkoopbaarheid van Molenlaan 4 als het momentum daar is. Overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten komt de boekwinst ten gunste van het exploitatieresultaat van de gemeente of kan de raad bepalen dit toe te voegen aan de algemene reserve. Het is mogelijk om een nieuwe ambtswoning aan te kopen. De vraagprijzen voor woningen zijn aan fluctuaties onderhevig. Hierdoor kunnen nu geen aannames worden gedaan over eventuele verkoop- en/of aankoopwaarden.

Financieel effect op de begroting Heemstede

Door verkoop van de huidige woning vervallen de jaarlijkse exploitatielasten van € 26.616 en de jaarlijkse opbrengst van € 19.966 zodat er geen nadelig effect meer op de begroting van € 6.650 is. De verkoop van de woning levert voldoende middelen op om een kleinere woning te kunnen terugkopen. Het aanschaffen van een nieuwe woning leidt tot kapitaallasten. Overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is het verplicht op de woning af te schrijven. De afschrijvingstermijn is 40 jaar. Deze kapitaallasten zijn een structureel nadeel op de begroting. Het aankopen van een kleine woning die makkelijk met minder onderhoudskosten te verduurzamen is, leidt tot een kapitaallast van gemiddeld € 22.000 voor rente en afschrijving gedurende 40 jaar. Daarnaast komt een jaarlijks nader te bepalen bedrag in de exploitatie voor belastingen, verzekeringen, klein en groot onderhoud en eventueel verduurzaming. Ook de eigen bijdrage door de burgemeester moet nader bepaald worden. Hier tegenover staat de boekwinst door de verkoop van de huidige woning minus de aankoop van de nieuwe woning. Deze boekwinst komt ten gunste van het rekeningsresultaat in het jaar van verkoop of kan, als de raad hiertoe besluit, toegevoegd worden aan de algemene reserve.

Bij verkoop van het huidige pand hoeven de kosten voor het verduurzamen van € 80.000 (BENG; bijna energie neutraal) niet meer gemaakt te worden. Tevens valt het bedrag van € 113.457 vrij uit het DMJOP voor de transformatie naar een A-label ten gunste van de algemene reserve.

SCENARIO 3: De Molenlaan 4 wordt in 2024 ter verkoop aangeboden

Voordelen

1. Verkoopopbrengsten

De getaxeerde waarde bij verkoop wordt geschat op € 2.000.000 - € 2.500.000,-.

2. Verduurzamingskosten

De kosten voor verduurzamen Molenlaan 4 van € 80.000 komen te vervallen. Daarnaast valt er een bedrag van € 113.457 vrij uit het DMJOP voor het transformeren naar een A-label ten gunste van de algemene reserve.

3. Exploitatielasten

De kosten voor belastingen, verzekeringen, groot en klein onderhoud van € 26.616,- voor 2023 komen te vervallen. De eigen bijdrage door de burgemeester vervalt ook waardoor een geen nadelig effect van € 6.650 meer op de begroting is.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

Beschikbaarheid ambtswoning

Een nadeel is dat dit scenario kan leiden tot uitdagingen voor de nieuwe burgemeester bij het vinden van een geschikte woning. Omdat ook geen hotels in Heemstede aanwezig zijn, zal een woning moeten worden gehuurd.

Dit zou kunnen resulteren in een beperkt aantal gekwalificeerde kandidaten die interesse tonen in de positie van burgemeester in Heemstede.

Veiligheid politieke ambtsdragers

Bij de verkoop van de ambtswoning heeft de gemeente minder vat op de beveiliging van de burgemeester.

Beveiligingskosten

In de toekomst zullen de veiligheidseisen strenger worden voor ambtswoningen en woningen waar een burgemeester in woont.

Als de gemeente geen ambtswoning heeft, zal bij iedere aanstelling van een nieuwe burgemeester opnieuw in de (eigen) woning geïnvesteerd moeten worden om te voldoen aan de veiligheidsnormen.

Verkooptijd

Er moet rekening gehouden worden met de tussentijdse periode waarin de woning nog niet verkocht is. Hier zijn kosten aan verbonden.

Financiën

Financieel effect op de begroting

Het structurele nadeel van € 6.650 valt weg. In dit bedrag zijn zowel de huurinkomsten als het fiscale nadeel op de loonbelasting voor de gemeente betrokken. Bij verkoop van het huidige pand maakt de gemeente geen eenmalige kosten voor het verduurzamen van het pand (ter hoogte van € 80.000) en valt het bedrag van € 113.457 vrij vanuit het DMJOP in de algemene reserve. Tevens valt de mogelijke verkoopopbrengst van € 2.000.000 - € 2.500.000,- vrij in de exploitatie in het jaar van verkoop. De raad kan het besluit nemen deze boekwinst toe te voegen aan de algemene reserve.

Duurzaamheid

Verduurzaming van de gebouwen en de onroerend goedportefeuille dient ertoe te leiden dat het gemeentelijke onroerend goed voor 2030 een A label heeft en in 2050 energieneutraal is.

Voor de Molenlaan 4 houdt dit in tot A label en BENG (bijna energieneutraal maken).

De kosten hiervoor zijn € 193.457 waarvan voor € 113.457 reeds rekening gehouden is binnen het DMJOP en eenmalig voor € 80.000 voor BENG nog niet.

Financiën

Scenario's	Kosten	Opbrengsten	Totaal
De Molenlaan 4 blijft in gebruik als ambtswoning.	Jaarlijks € 26.616 belastingen, verzekeringen, groot en klein onderhoud Eenmalig € 80.000 verduurzamen woning (BENG)	€ 19.966 bijdrage burgemeester	€ 6.650 jaarlijkse kosten in de exploitatielasten + Eenmalig € 80.000 verduurzamen woning Totaal € 86.650
De Molenlaan 4 wordt verkocht en er wordt een ambtswoning aangekocht van een lagere economische waarde.	De kapitaallasten zijn (rente en afschrijving) gemiddeld € 22.000 per jaar. Dit is een structureel nadeel op de begroting. Daarnaast een jaarlijks nader te bepalen bedrag voor belastingen, verzekeringen, groot en klein onderhoud en verduurzaming. € 80.000 minder kosten voor verduurzamen (BENG) van huidige woning. De huidige jaarlijkse lasten van € 6.650 vervallen. Nader te bepalen beveiligingskosten voor nieuwe ambtswoning.	Nader te bepalen boekwinst door verkoop Molenlaan 4. Nader te bepalen eigen bijdrage door de burgemeester. Vrijvallen van € 113.457 uit het DMJOP voor A-label in de algemene reserve.	nmb.
De Molenlaan 4 wordt op termijn verkocht en er wordt geen ambtswoning voor een nieuwe burgemeester ter beschikking gesteld.	De jaarlijkse lasten van € 6.650 vervallen waardoor er minder structurele kosten zijn en het eenmalig verduurzamen van € 80.000 vervalt. Nader te bepalen beveiligingskosten	Nader te bepalen boekwinst door verkoop Molenlaan 4. Daarnaast valt het bedrag van € 113.457 uit het DMJOP voor A-label vrij in de algemene reserve.	nmb.

	voor de woningen van elke nieuwe burgemeester.		
--	--	--	--

Planning/uitvoering

Dit besluit dient genomen te worden in de extra raad van 7 september, in verband met het bespreken profiel werving van de nieuwe burgemeester. In de werving is dan helder of de toekomstige burgemeester gebruik kan maken van de ambtswoning. Vervolgens wordt de definitieve keuze in een later voorstel voorgelegd.

Bijlage(n)

N.V.T.