



Heemstede

Collegebesluit

Collegevergadering: 09 januari 2024

Zaaknummer : 1226817
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Uitwerking gevolgen scenario's ambtswoning

Kernboodschap

De gemeente Heemstede stelt een ambtswoning voor de burgemeester ter beschikking en heeft het college gevraagd twee scenario's hier uit te werken.

In scenario 1 blijft Molenlaan 4 in gebruik als ambtswoning en wordt ingezet op het verduurzamen van dit pand. Scenario 2 betreft het aankopen van een nieuwe duurzame ambtswoning van een lagere economische waarde. Het college heeft inzichtelijk gemaakt wat de financiële gevolgen zijn van beide scenario's en legt dit voor aan de commissie Middelen.

Besluit B&W

1. Beide scenario's voor te leggen aan de commissie Middelen om haar zienswijze kenbaar te maken (B-stuk)
2. De commissie te vragen een scenario te kiezen en het college de opdracht te geven om uitvoering te geven aan dit scenario

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Artikel 71 van de Gemeentewet
- Parijs akkoord 2015
- 'Notitie stand van zaken strategisch onroerend goed en verduurzaming' 2021

Bevoegdheid

Het college heeft de bevoegdheid om beslissingen te nemen met betrekking tot het onroerend goed van de gemeente, zoals aan- en verkoop en huur- en verhuurtransacties (privaatrechtelijke aangelegenheid). Deze beslissingen worden zoals altijd genomen binnen de kaders en principes die zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

In het geval de raad akkoord gaat met scenario 2, zijnde de aankoop van een nieuwe ambtswoning, wordt de raad later dit jaar gevraagd het benodigde krediet beschikbaar te stellen (A-stuk). In beide scenario's die voorliggen is de gemeente (als werkgever) bevoegd om een overeenkomst betreft het aanwijzen van een dienstwoning met de burgemeester aan te gaan.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad de profielschets voor de burgemeester goedgekeurd, waarin de beschikbaarheid van de ambtswoning als onderdeel van de burgemeestersvacature is opgenomen. Momenteel woont de zittende burgemeester in de ambtswoning. Op 10 maart 2021 heeft de commissie Middelen de Notitie Stand van Zaken Strategisch Onroerend Goed en Verduurzaming (B-stuk) besproken. Tijdens deze bespreking rees de vraag of de gemeente de ambtswoning verder wil verduurzamen of wil verkopen. Hierover is destijds geen besluit genomen. Het college heeft via het collegebericht 'Bespreeknotitie ambtswoning' op 23 november 2021 de raad geïnformeerd over drie mogelijke scenario's:

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

Op 8 december 2021 is deze bespreeknotitie verder behandeld in de commissie Middelen. De conclusie in de commissie was dat de verduurzaming van de ambtswoning voor jaarschijf 2022 nog niet aan de orde was. De drie scenario's zijn daarna uitgewerkt in de notitie 'Toekomstscenario's voor de ambtswoning aan de Molenlaan 4' en is besproken tijdens de extra raadsvergadering van 7 september 2023. Hieruit volgde dat scenario 3 werd uitgesloten met als gevolg dat er sowieso een ambtswoning ter beschikking wordt gesteld voor een nieuwe burgemeester, en is het college gevraagd de financiële gevolgen voor scenario 1 en 2 uit te werken. Het college heeft hiertoe advies ingewonnen bij een bureau en dit heeft geresulteerd in bijgevoegde rapportage.

Motivering

De raad heeft in de vergadering van 7 september gevraagd beide scenario's met behoud van een ambtswoning uit te werken. In dit voorstel is dit uitgewerkt en alleen een vergelijking gemaakt op basis van financieel technisch perspectief. Andere argumenten zijn in dit voorstel buiten beschouwing gelaten.

De financiële gevolgen van de twee scenario's zijn uitgewerkt in bijgevoegde rapportage, te weten:

1. Molenlaan 4 blijft in gebruik als ambtswoning en wordt verduurzaamd naar energie label A;
2. Een nieuwe duurzamere ambtswoning wordt aangekocht van een lagere economische waarde.

Uitgangspunt voor beide scenario's is dat de woning ook geschikt is voor een gezin en verduurzaamd is of wordt naar energie-label A. Daarnaast moet eventuele beveiliging van de woning mogelijk zijn, in de huidige vergelijking wordt alleen rekening gehouden met een alarmsysteem.

In de financiële uitwerking van beide scenario's wordt rekening gehouden met de exploitatielasten (klein onderhoud, beveiliging, belastingen en verzekeringen), de dotatie in de voorziening onderhoudslasten woningen en gebouwen voor groot onderhoud en wordt ingegaan op de kosten van verduurzaming. Daarnaast wordt apart ingegaan op de kapitaallasten. Hieronder de financiële vergelijking per scenario.

Scenario 1 Molenlaan 4 verduurzamen

De Molenlaan 4 betreft een gedateerde woning van 257m² die gemoderniseerd moet worden. Op dit moment beschikt de woning niet over een energielabel. Het pand moet verduurzaamd worden.

	Structureel	Incidenteel
Exploitatielasten (jaarlijks)	26.600	-
Dotatie groot onderhoud (jaarlijks)	22.500	
Verduurzamen naar A label (zie bijgevoegde rapportage)		78.000
Totaal	49.100	78.000

Het bedrag voor exploitatielasten en de dotatie groot onderhoud is structureel in de begroting opgenomen. De eenmalige uitgave groot onderhoud om te komen tot een A-label is reeds onderdeel van de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen. Dit bedrag blijkt eveneens uit de bijgevoegde rapportage.

Kapitaallasten

Het pand is inmiddels afgeschreven zodat kapitaallasten niet meer in de begroting zijn opgenomen. In de vergelijking wordt hier op teruggekomen.

Scenario 2 aankoop nieuwe duurzamere ambtswoning

Voor de uitwerking van scenario 2 is gekeken naar duurzame woonhuizen met een lagere economische waarde, met een oppervlakte van 135m² tot 150m², met 4 slaapkamers, en een tuin.

Het is de verwachting dat de incidentele kosten voor het eventueel verduurzamen tot een A-label en de structurele onderhoudskosten (zowel groot als klein onderhoud) lager uit zullen vallen bij een nieuw aan te kopen woning. Een bedrag kan daar nu nog niet aan worden toegekend.

Kapitaallasten

De aankooplasten worden geschat op € 770.000. Uitgaande van afschrijvingstermijn van 40 jaar (basis nota activabeleid) komt de afschrijving uit op € 19.250 per jaar. Zolang de boekwinst (=verkoopwaarde huidige woning minus aankoopwaarde vervangende woning) gelijk of hoger is dan de aankoopwaarde van de vervangende woning kunnen de kapitaallasten (rente en afschrijving) buiten beschouwing worden gelaten in de vergelijking van beide scenario's. Onder het kopje "vergelijking scenario's" wordt hier op ingegaan.

Vergelijking scenario's.

In het scenario bij verkoop van de huidige woning en aankoop van een kleinere woning ontstaat een incidentele boekwinst.

Opbrengst waarde huidige woning voor verduurzaming	1.540.000
Aankoopwaarde vervangende woning	770.000
Incidentele boekwinst	770.000

Kapitaallasten

Kapitaallasten spelen geen rol bij de vergelijking zolang de boekwinst gelijk of hoger is dan de aankoopwaarde van de vervangende woning. Dat komt omdat met de boekwinst de afschrijvingslasten van de vervangende woning volledig kunnen worden afgedekt. Er zijn wel regels in het Besluit begroting en verantwoording Gemeenten en Provincies (BBV) gesteld aan de verwerking van de aan- en verkoop in de begroting.

In het BBV is het 1-op-1 verrekenen van de opbrengst van de huidige woning met de aankoop van een vervangende woning niet toegestaan. Op de nieuwe vervangende woning dient te worden afgeschreven. De gemeente hoeft daarnaast niet te lenen voor de aankoop van het vervangende woning omdat de verkoopopbrengst voldoende is. In het BBV is bepaald dat toch rente moet worden toegerekend aan het pand. Zowel de rente als de afschrijving wordt hierna toegelicht.

Rente

De gemeente volgt het systeem van integrale financiering. Hierbij wordt de rente van alle leningen die de gemeente heeft doorbelast over alle activa (waaronder het vastgoed) dat de gemeente in eigendom heeft. Hierbij is het niet van belang of de gemeente heeft geleend om een specifiek activum aan te kunnen schaffen. Hoewel dus niet specifiek een lening aangetrokken is voor de aankoop wordt wel rente doorbelast op de woning. Omdat er geen lening wordt aangetrokken voor de koop van de vervangende woning (projectfinanciering) is het niet terecht rente te betrekken in de vergelijking.

Afschrijving

Financieel-technisch kan wel gerealiseerd worden dat de afschrijving budgettair neutraal in de begroting wordt opgenomen. De raad dient dan een bestemmingsreserve ter dekking van de kapitaallasten in te stellen ter hoogte van de aankoopwaarde van de vervangende woning (€ 770.000). Zolang de boekwinst gelijk is of hoger dan de aankoopwaarde van de vervangende

woning leidt dat niet tot exploitatielasten. De jaarlijkse onttrekking aan deze bestemmingsreserve is even hoog als de jaarlijkse afschrijvingslast van de vervangende woning (€ 19.250 per jaar) . Toch wordt geadviseerd dit niet op deze manier te doen. Het dekken van afschrijvingslasten uit een bestemmingsreserve komt de transparantie van de begroting niet ten goede. Immers omdat de lasten “geneutraliseerd” worden bevat de begroting geen ruimte voor kapitaallasten op het moment dat de woning weer vervangen moet worden na 40 jaar. Dan is de bestemmingsreserve leeg en ontstaan er wel nieuwe afschrijvingslasten. Daarnaast is er gedurende 40 jaar een administratieve last door het jaarlijks onttrekken van het beperkte bedrag aan de bestemmingsreserve. Gezien de beperkte hoogte van de afschrijvingslasten wordt geadviseerd deze lasten te verwerken in de begroting en hier geen bestemmingsreserve ter dekking van kapitaallasten tegenover te zetten.

Voorgesteld wordt daarom, indien gekozen wordt voor verkoop, over te gaan tot het storten van de boekwinst (€ 770.000) in de algemene reserve. Deze is voor de raad vrij te besteden na raadsbesluit (incidenteel middel).

Elementen die betrokken moeten worden bij de financiële vergelijking

Er zijn 3 elementen die bij een financiële vergelijking een rol spelen:

1. Onderhoudskosten/exploitatielasten
2. Eenmalige kosten verduurzaming
3. Compensatie huurkosten

Ad 1. Onderhoudskosten/exploitatie

Verwacht wordt dat de onderhoudskosten/exploitatielasten en de dotatie aan de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen voor groot onderhoud lager uit zullen vallen dan die van de huidige woning. Het bedrag is verder niet geconcretiseerd.

Ad 2. Eenmalige kosten verduurzaming

Tevens is het de verwachting dat de eenmalige lasten van verduurzaming bij de aankoop van een kleiner pand lager uitvallen dan de € 78.000 die opgenomen is voor het huidige pand. Op dit moment kan hier nog geen concreet bedrag aan verbonden worden.

Ad 3. Compensatie huurkosten

In de rechtspositieregeling voor burgemeesters is opgenomen dat voor huur van een burgemeesterswoning maximaal 18% van het salaris mag worden aangehouden. Belastingtechnisch dient rekening gehouden te worden met de getaxeerde verhuurwaarde (de waarde die de woning bij verhuur op de markt op brengt). Een burgemeester betaalt dus de getaxeerde huur maar wordt gecompenseerd door de gemeente voor dat deel dat uitgaat boven de genormeerde 18%. In 2023 ging het hierbij om € 14.500 aan compensatie voor de gemeente. Daarnaast ziet de belastingdienst het gecompenseerde bedrag als beloning in natura en belast zij dat. Ook hiervoor is compensatie van toepassing. Bij een goedkopere woning is het door de gemeente te compenseren bedrag lager omdat de getaxeerde mogelijke verhuurwaarde lager is.

Beveiliging

Met de Regeling beveiligingsmaatregelen (ingegaan op 1 januari 2024), die valt onder het Rechtspositiebesluit decentrale politieke ambtsdragers, krijgen decentrale bestuurders op basis van een individuele risicobeoordeling voortaan het recht op passende preventieve maatregelen rondom hun woning. Het kan bijvoorbeeld gaan om fysieke en elektronische maatregelen in en om het huis, zoals een alarmsysteem of maatregelen gericht op bewustwording en digitale weerbaarheid. Zo sluit de vernieuwde Regeling beter aan bij de behoeften van decentrale bestuurders. Om aan de kosten van preventieve maatregelen tegemoet te komen, ontvangen gemeenten en provincies een jaarlijkse tegemoetkoming ter hoogte van € 7.062 per organisatie (jaarlijks geïndexeerd) van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. Gezien bovenstaande tegemoetkoming en bestaande regelingen is het daarom zo dat financieel gezien beide scenario's voor wat betreft veiligheid gelijkwaardig zijn.

Verduurzaming en modernisering

In deze vergelijking zijn we uitgegaan van de verplichting voor gemeenten om hun vastgoed te verduurzamen tot een A-label. Het streven is dat het gemeentelijk onroerend goed in 2050 energieneutraal is. Het huidige pand tot energie neutraal te verbouwen zal naar verwachting uitdagend zijn. Op dit moment is echter niet duidelijk welke kosten dit met zich meebrengt voor beide scenario's. In beide scenario's wordt er van uitgegaan dat er nog kosten gemaakt moeten worden voor de modernisering van de keuken en of badkamer.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

- Het is denkbaar dat de nieuwe burgemeester geen gebruik wil maken van de woning.
- De waardes in de bijgevoegde rapportage reflecteren de huidige marktomstandigheden op de waardepeildatum. Het risico is dat de verkoopopbrengst lager kan uitvallen voor de Molenlaan 4.
- In scenario 2 is er op basis van de betreffende aanbodreferenties in een inschatting gemaakt van de gemiddelde vraagprijzen van woningen in verschillende oppervlakteklassen en met verschillende energie labels. Het kan zijn dat, bij aankoop van een nieuwe ambtswoning, de daadwerkelijke transactieprijs afwijkt van de in de rapportage beschreven bedragen.
- De berekende gemiddelde vraagprijzen in de rapportage zijn gebaseerd op aanbodreferenties, en de jaarlijkse afschrijving die wordt vermeld, is eveneens gebaseerd op deze gemiddelden en is daarom ook hypothetisch. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat in deze vraagprijzen eventuele economische veroudering, die zich heeft voorgedaan sinds het bouwjaar van de betreffende referenties tot aan het heden, is opgenomen. Ook deze kanttekening vergt dat indien gekozen wordt voor scenario 2 de tijd wordt genomen te zoeken naar een alternatief. Het college stelt voor daar 1 jaar voor te nemen.

Duurzaamheid

In beide scenario's dragen we bij aan het verduurzamen van ons vastgoed voorraad.

Financiën

Onder de scenario's is ingegaan op de financiële lasten. In de begroting is rekening gehouden met de kosten voor de huidige woning: structureel € 49.100 aan exploitatielasten en de dotatie in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen voor groot onderhoud. Daarnaast is in deze voorziening ook rekening gehouden met de eenmalige verduurzamingskosten van ongeveer € 78.000. Tevens is het de verwachting dat de exploitatielasten/dotatie groot onderhoud bij een kleinere vervangende woning lager uitvallen. Dit bedrag is niet geconcretiseerd in het rapport en afhankelijk van een eventueel aan te kopen woning. De begroting zou hiermee dan omlaag bijgesteld kunnen worden.

Het huidige pand heeft geen kapitaallasten. Onder het kopje "vergelijking scenario's" is toegelicht waarom de kapitaallasten in de vergelijking buiten beschouwing gelaten kunnen worden. De boekwinst (=verkoopwaarde huidige woning minus aanschafwaarde vervangende woning) moet dan wel even groot of groter zijn dan de aanschafkosten van het vervangende pand.

Begrotingswijziging bij scenario 1

In geval scenario 1 wordt gekozen (handhaven huidige woning) wijzigt de begroting niet.

Begrotingswijziging bij scenario 2

In geval scenario 2 (verkoop) wordt gekozen en de voorgestelde financieel technische verwerking onder het kopje "vergelijking scenario's" wordt gevolgd (afschrijving aan te kopen woning in de begroting verwerken en storting incidentele boekwinst in de algemene reserve) wijzigt de begroting als volgt:

Structurele wijziging begroting vanaf 2025

Het afschrijvingsbedrag van € 19.250 wordt structureel verwerkt in de begroting. Dit is verplicht op basis van het BBV. Dit bedrag komt ten laste van het begrotingssaldo.

Incidentele toevoeging algemene reserve 2024

Als de onder "vergelijking scenario's" voorgestelde verwerking wordt gevolgd wordt de bij verkoop gerealiseerde opbrengst gestort in de algemene reserve (dit moet een raadsbesluit zijn). De storting is gelijk aan de boekwinst en wordt ingeschat op € 770.000. Dit bedrag (incidenteel) staat de raad ter vrije besteding (na raadsbesluit).

Conclusie financieel

Onduidelijk is nog wat het voordeel op de exploitatie/onderhoudslasten en eenmalige verduurzamingskosten is bij verkoop. Het bedrag van compensatie is afhankelijk van de taxatiewaarde voor de verhuur van een vervangende woning maar zal bij een goedkopere woning lager uitvallen. Wel komt bij verkoop en verwerking zoals voorgesteld onder "vergelijking scenario's" een incidenteel bedrag beschikbaar van € 770.000. Daarnaast ontstaat er een structureel nadeel op het begrotingssaldo van € 19.250.

Samenwerking en communicatie

N.V.T. Het kopen en verkopen van onroerend goed is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Planning/uitvoering

Bij instemming met scenario 1, zal de werkgever een overeenkomst met de nieuwe burgemeester aangaan betreft de aanwijzing van een ambtswoning.

Bij scenario 2 zal de huidige ambtswoning aan de Molenlaan 4 worden verkocht. Vervolgens zal een anonieme zoekopdracht gegeven worden aan een makelaar. Het zoeken naar een alternatieve woning vergt tijd, het college stelt voor daar 1 jaar voor te nemen. De raad wordt dan gevraagd om krediet ter beschikking te stellen voor de aankoop van een nieuwe ambtswoning.

Bijlage(n)

Adviesrapport d.d. 5 januari 2024

'Toekomstscenario's voor de ambtswoning aan de Molenlaan 4' d.d. 7 september 2023