

Collegebesluit

Collegevergadering: 16 januari 2024

Zaaknummer : 1225431
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Concept Kaders Vastgoedbeleid Heemstede 2024

Kernboodschap

De gemeente heeft als uitgangspunt dat het alleen vastgoed bezit dat een bijdrage levert aan het verwezenlijken van beleidsdoelen of strategische doelen (kernbezit). Door actiever te sturen op dit 'kernbezit' en objecten te verkopen die niet (meer) aan deze doelstellingen voldoen, wordt ruimte gecreëerd voor eventuele aankopen, mochten die nodig zijn om beleid – of strategische doelen te realiseren. Vastgoedbeleid wordt vastgesteld met daarin een aanscherping van het afwegingskader, de bepalingen binnen het afwegingskader, de methodiek, de classificatie en het proces van sturen op het vastgoed. Met deze herijking wordt ook gekozen voor een transparant proces waarbij onder meer al het vastgoed dat in een deelportefeuille is geplaatst, jaarlijks wordt geëvalueerd.

Besluit B&W

1. In te stemmen met het concept Kaders Vastgoedbeleid Heemstede 2024;
2. De kaders uit het Vastgoedbeleid voor te leggen aan de commissie Middelen om haar zienswijzen kenbaar te maken (B-stuk) op de volgende punten:
 - de gemeente heeft als uitgangspunt dat het enkel vastgoed bezit dat een bijdrage levert aan het verwezenlijken van beleidsdoelen of strategische doelen;
 - het bestaande kader wordt aangescherpt door het voorgestelde afwegingskader te hanteren en het bestaande afwegingskader en de beslisboom (uit 2019) te laten vervallen;
 - de raad wordt jaarlijks op de hoogte gebracht van het totaaloverzicht van objecten die in aanmerking komen voor verkoop en in het geval van verkoop van een impactvol object geeft de raad vooraf een zienswijze.

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

Raad Gemeentewet Hoofdstuk IX (artikel 147-159)

Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV)

Financiële verordening 2023

Vastgoedbeleid 2019

'Toekomst Heemsteedse onroerend goedportefeuille' 2020

'Notitie stand van zaken strategisch onroerend goed en verduurzaming' 2021

Bevoegdheid

Het college is bevoegd besluiten te nemen met betrekking tot het gemeentelijk onroerend goed, als koop/verkoop, huur/verhuur. Het college doet dit op basis van kaders en uitgangspunten die zijn goedgekeurd door de raad. Daar waar het een besluit betreft over de verkoop van een impactvol object, zal het college specifiek een zienswijze voorleggen aan de raad. Jaarlijks zal inzicht worden gegeven in de opbrengsten van de mogelijke verkopen (incidentele opbrengsten) en verhuur (structurele opbrengsten).

Bestuurlijke achtergrond

In het oude vastgoedbeleid is een afwegingskader en beslisboom vastgelegd die er toe moest leiden dat panden als 'noodzakelijk' of 'niet noodzakelijk' geclassificeerd zouden gaan worden. Indien een object voldeed aan een van de volgende voorwaarden kon het geclassificeerd worden als 'noodzakelijk'. Deze voorwaarden waren: door de raad vastgestelde beleidsnota's, mogelijke ontwikkellocaties, cultuurhistorische waarde of identiteit Heemstede behouden (tafelzilver) en lange termijn strategie. Ondanks het oordeel niet-noodzakelijk kon worden besloten om een object toch in eigendom te houden. Het resultaat van dit ruime afwegingskader was dat alles als 'noodzakelijk' beschouwd werd en in de afgelopen jaren geen panden zijn verkocht. Daarmee is er geen ruimte voor flexibele inzet en strategische keuzes en gaan er financiële middelen, inzet en capaciteit naar objecten die geen wezenlijke bijdrage leveren aan beleids- of strategische doelen.

Motivering

Het uitgangspunt van deze herijking is dat de gemeente enkel vastgoed bezit dat een bijdrage levert aan het verwezenlijken van beleidsdoelen of strategische doelen. Hier gaat het om gericht en actiever op sturen met een helder proces.

Vervangend voorgesteld afwegingskader

Vastgoed blijft in eigendom als wordt voldaan aan (een van) de volgende voorwaarden:

- Afwegingskader beleidsportefeuille

- Het object is noodzakelijk voor eigen gebruik;
- Het object is noodzakelijk voor het verwezenlijken van een beleidsdoel (c.q. het accommoderen van functies uit beleidsnota's);
- Het object is noodzakelijk voor de uitvoering van een wettelijke taak.

- Afwegingskader strategische portefeuille:

- Het object bevindt zich op een potentiële ontwikkellocatie;
- Het object is van cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld monumentaal erfgoed) of zorgt voor het behoud van de Heemstedse identiteit en die waarde of dat behoud kan niet worden gewaarborgd door een andere partij (zie toelichting bij 2.3);
- Het object wordt commercieel verhuurd, draagt (tijdelijk) bij aan een positieve portefeuille-exploitatie en genereert zo inkomsten die de gemeente nodig heeft. Hierbij moet gelden dat het object behouden leidt tot significant meer financiële baten dan verkoop (minimaal 25% ten opzichte van de kostprijs). De kosten aan onderhoud, beheer en ambtelijke capaciteit worden hierin meegenomen;
- Het object is multi-inzetbaar

- Verkooplijst:

- Het object voldoet aan geen van bovenstaande bepalingen;

Dit betekent dat er drie concrete wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van het oude afwegingskader:

- voor objecten met cultuurhistorische waarde gaat gelden dat die objecten wel in aanmerking komen voor verkoop als gewaarborgd kan worden dat ook ná verkoop de cultuur-historische waarde behouden blijft
- als het object met de nieuwe classificatie niet behouden hoeft te worden (onder het oude afwegingskader dus 'niet noodzakelijk' is) gaan we actiever sturen en over tot verkoop.
- als een object multi-inzetbaar is, kan overwogen worden dit te behouden ten behoeve van de strategische portefeuille

Overige wijzigingen: proces

Het proces wordt op de volgende punten aangepast. Het uitgangspunt is dat vastgoed een faciliterend middel is om beleidsdoelen of strategische doelen te bereiken. Het proces moet helpen actiever te gaan sturen.

- Door het voorgestelde afwegingskader te hanteren worden de vastgoedobjecten geplaatst in twee deelportefeuilles: (1) de strategische portefeuille, (2) de beleidsportefeuille. Het vastgoed dat niet binnen deze deelportefeuilles valt, wordt toegevoegd aan het totaaloverzicht van objecten dat in aanmerking komt voor verkoop.
- Al het vastgoed dat in een deelportefeuille wordt geplaatst, wordt jaarlijks geëvalueerd. In deze evaluatie wordt overwogen of het vastgoed in dezelfde deelportefeuille moet blijven of elders moet worden ondergebracht. Dit resulteert in een cyclische beweging die ruimte biedt voor aanpassingen en ontwikkelingen. Jaarlijks wordt deze evaluatie samen met het totaaloverzicht van

objecten dat voor verkoop in aanmerking komt, ter kennisname naar de commissie Middelen gestuurd.

- Indien het college het voornemen heeft een impactvol object te gaan verkopen wordt vooraf een zienswijze gevraagd aan de raad. Bij een impactvol object moet gedacht worden aan objecten die een grote cultuurhistorische waarde hebben of zorgen voor het behoud van de identiteit van Heemstede.

Resultaat herijking

Het afwegingskader, de termen binnen het afwegingskader, de methodiek, de classificatie en het proces van sturen op het vastgoed worden aangepast. Met deze voorgestelde wijzigingen wordt ruimte gecreëerd voor een actiever vastgoedbeleid. Er ontstaat ruimte voor flexibele inzet en strategische keuzes en gaan er geen financiële middelen, inzet en capaciteit naar objecten die geen wezenlijke bijdrage leveren aan beleids- of strategische doelen. Dit creëert op termijn ruimte en kansen voor aanpassingen en ontwikkelingen bijvoorbeeld voor aankopen die vanuit strategische overwegingen of beleidsdoelstellingen noodzakelijk zijn.

Kader: focus op bebouwde percelen

De gemeente heeft circa 128 objecten (bebouwde en onbebouwde percelen) met uiteenlopende bestemmingen en functies. Deze herijking betreft alleen de bebouwde percelen (zie bijlage voor een overzicht). In de tweede helft van 2024 wordt het gronduitgiftebeleid herijkt en komt het huidige gronduitgiftebeleid uit 1998, (waarna nog wel in 2004 een wijziging is doorgevoerd ten aanzien van de grondprijzen) te vervallen en ligt de focus op de onbebouwde percelen.

Financiën

In principe heeft deze aanscherping van het vastgoedbeleid geen financiële consequenties. Indien het proces van aan- en verkoop snel gaat lopen zal worden gekeken of hier extra personele capaciteit voor moet worden vrijgemaakt.

Jaarlijks zal inzicht worden gegeven in de opbrengsten van de mogelijke verkopen (incidentele opbrengsten) en verhuur (structurele opbrengsten). Dit financiële overzicht zal ook als achtergrond worden meegestuurd bij eventuele aankopen (structurele kosten).

Samenwerking en communicatie

Vastgoed is een privaatrechtelijke aangelegenheid, daarom wordt geen publiekrechtelijke participatie doorlopen. In het geval van een eventuele aankoop worden de vastgestelde kaders en stappen van het participatiebeleid gevolgd.

Planning/uitvoering

Naar verwachting wordt in maart 2024 het definitieve vastgoedbeleid ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Bijlage(n)

1. Concept Kaders Vastgoedbeleid Heemstede 2024