

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 januari 2025

Zaaknummer : 1268659
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.H.A. Grummel
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Jaarlijkse evaluatie vastgoed portefeuille 2024

Kernboodschap

De gemeente heeft een basisbestand van panden in bezit die faciliterend zijn voor het verwezenlijken van beleidsdoelen (beleidsportefeuille) of strategische doelen (strategische portefeuille). Jaarlijks wordt de positionering van het vastgoed in de deelportefeuilles geëvalueerd. In deze evaluatie wordt overwogen of het vastgoed in dezelfde deelportefeuille moet blijven of elders moet worden ondergebracht.

Besluit B&W

1. In te stemmen met de indeling van het gemeentelijk vastgoed d.d. 1 december 2024
2. De indeling d.d. 1 december 2024 ter kennisname te brengen van de commissie Ruimte

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

‘Kaders Vastgoedbeleid Heemstede 2024’

Bevoegdheid

Het college is bevoegd besluiten te nemen met betrekking tot het gemeentelijk onroerend goed (privaatrechtelijke rechtshandelingen, artikel 160, eerste lid, aanhef en onder d, van de Gemeentewet), waaronder de indeling van het vastgoed in de verschillende deelportefeuilles en

plaatsing op de lijst potentiële verkopen. Het college doet dit op basis van het afwegingskader zoals vastgelegd in de 'Kaders Vastgoedbeleid 2024'.

Bestuurlijke achtergrond

Op 25 april 2024 heeft de gemeenteraad de 'Kaders Vastgoedbeleid Heemstede 2024' vastgesteld. Dit beleid is gericht op het beheren van vastgoed dat bijdraagt aan het bereiken van beleids- of strategische doelen (kernbezit). Om goed te kunnen sturen op deze doelen, wordt de vastgoedportefeuille ingedeeld in twee deelportefeuilles. Per deelportefeuille wordt de strategie en aanpak bepaald, wat de doelmatige inzet van het vastgoed te goede komt. Door actiever te sturen op dit kernbezit en vastgoed te verkopen dat niet langer aan deze doelen voldoet, kan ruimte worden gecreëerd voor mogelijke nieuwe aankopen om beleids- of strategische doelen te realiseren. Elk jaar wordt de indeling in de deelportefeuilles geëvalueerd. Hierin 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 indeling van het vastgoed ter kennisname naar de commissie Middelen gestuurd.

Motivering

De gemeente bezit alleen vastgoed dat een bijdrage levert aan het verwezenlijken van beleidsdoelen of strategische doelen zoals geformuleerd in de 'Kaders Vastgoedbeleid 2024'. Een object dat geen van beide doelen dient, wordt geplaatst op de lijst potentiële verkopen. Plaatsing op de lijst potentiële verkopen betekent niet dat direct tot verkoop van het object wordt overgegaan, mogelijke verkoop wordt bepaald aan de hand van de specifieke kenmerken van het object. Bij verkoop van een impactvol object krijgt de raad vooraf de gelegenheid om een zienswijze te geven.

Cultuurhistorisch vastgoed

Voor cultuurhistorisch vastgoed geldt eveneens het principe dat de eigendom hiervan een bijdrage dient te leveren aan het verwezenlijken aan beleids- of strategische doelstellingen en anders wordt het verkocht. De bescherming van cultuurhistorisch vastgoed kan ook op andere manieren worden gewaarborgd dan door de eigendom hiervan, namelijk door gebruik te maken van verschillende regelgevingsinstrumenten. Op basis van regelgeving, zoals de Erfgoedverordening Heemstede 2017, de Erfgoedwet en de Omgevingsverordening NH2020 zijn gebouwen geheel of gedeeltelijk beschermd als monument.

Molen

Op basis van het afwegingskader volgt dat de Molen geen van beide doelen dient en daarmee op de verkooplijst zou komen. Het object is echter van waarde voor het behoud van de Heemsteedse identiteit en wij schatten in dat het niet realistisch om een partij te vinden die kan waarborgen dat deze waarde behouden blijft. Daarom wordt het object geplaatst in de strategische portefeuille.

Voor de panden op de lijst potentiële gelden de volgende overwegingen:

Herenweg 35

Deze woning wordt verhuurd aan een particulier en dient daarmee geen beleidsdoel. Het valt ook niet onder de in de kaders vastgoed gedefinieerde strategische doelen. Verkoop van het object vindt plaats op een natuurlijk moment, zoals wanneer de huurovereenkomst eindigt.

Herenweg 20

Deze woning was onderdeel van de arbeidsvoorwaarden van de bosmedewerker van de gemeente. Het gebruik door de medewerker is geëindigd en er is besloten deze woning ook in de toekomst niet meer ter beschikking te stellen. Daarmee dient het geen beleidsdoel meer. Het valt niet onder de in de kaders vastgoed gedefinieerde strategische doelen. De verkoopopbrengst van dit object is opgenomen in de begroting 2025.

Groenendaal 4A

Deze woning wordt verhuurd aan een particulier en dient daarmee geen beleidsdoel. Het valt niet onder de in de kaders vastgoed gedefinieerde strategische doelen. Verkoop van het object vindt plaats op een natuurlijk moment, zoals wanneer de huurovereenkomst eindigt.

Groenendaal 4B

Deze woning wordt verhuurd aan een particulier en dient daarmee geen beleidsdoel. Het valt niet onder de in de kaders vastgoed gedefinieerde strategische doelen. Verkoop van het object vindt plaats op een natuurlijk moment, zoals wanneer de huurovereenkomst eindigt.

Meijerslaan 17

De ruimte is in gebruik gegeven aan een stichting en dient daarmee geen beleidsdoel. Het valt niet onder de in de kaders vastgoed gedefinieerde strategische doelen. Verkoop van het object vindt plaats op een natuurlijk moment, zoals wanneer de huurovereenkomst eindigt.

Duurzaamheid

De gemeente heeft een voorbeeldfunctie als het gaat om de verduurzaming van het eigen vastgoed. Besloten is om extra verduurzamingsmaatregelen uit te gaan voeren voor gemeentelijke gebouwen die nog niet wettelijk verplicht zijn, denk aan monumenten.

Financiën

De gemeente overweegt een aantal panden die geen beleids- of strategische doelen meer dienen, op de lijst potentiële verkopen te plaatsen.

Mogelijke financiële gevolgen bij plaatsing op een lijst potentiële verkopen

De gemeente waardeert de panden op de balans op basis van het Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) tegen de aankoopprijs wanneer het gaat om vastgoed met een maatschappelijke functie. Wanneer panden op een lijst potentiële verkopen komen te staan is er sprake van vastgoed met een bedrijfseconomische functie. Hierbij moet jaarlijks getoetst worden of de boekwaarde van het pand niet hoger is dan de zogenaamde directe opbrengstwaarde. Wanneer de directe opbrengstwaarde kleiner is dan de boekwaarde dient de gemeente het pand af te waarderen en het verlies in de exploitatie te verwerken. Deze situatie is voor genoemde panden niet waarschijnlijk op basis van de waardeinstijgingen van de afgelopen jaren.

Financiële gevolgen bij verkoop

Boekwinst

De verkoop van de panden genereert een directe incidentele opbrengst. Aangezien de aangeboden panden in eigendom van de gemeente zijn en in waarde zijn gestegen, is de verwachting dat de verkoopprijs hoger zal zijn dan de boekwaarde. Hierdoor ontstaat een boekwinst. De boekwinst wordt incidenteel verwerkt in de exploitatie. De raad zal hier een begrotingswijziging van worden voorgelegd. Ook zal de raad een voorstel worden voorgelegd of deze boekwinst aan de algemene reserve zal worden toegevoegd of vrij valt in het exploitatieresultaat van het boekjaar.

Vervallen exploitatiekosten

Door de verkoop van de panden vervallen kosten gerelateerd aan onderhoud, beheer en eventuele verduurzamingsmaatregelen. Hoewel met deze kosten in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) al rekening was gehouden, zal de voorziening voor onderhoudskosten door de verkoop komen te vervallen, dit creëert structurele baten binnen de begroting.

Verlies structurele opbrengsten

Enkele panden worden op dit moment verhuurd en genereren huurinkomsten. Verkoop van deze panden betekent een verlies van deze structurele inkomsten.

Begrotingswijziging

Zowel van de boekwinst als van de vervallen exploitatielasten- en inkomsten dient bij verkoop een begrotingswijziging te worden gemaakt. Hierbij is de boekwinst incidenteel en de exploitatie structureel van aard. De begrotingswijziging kan de raad worden voorgelegd bij de P&C cyclus of in een apart raadsvoorstel. De begrotingswijziging wordt gemaakt wanneer de verkoop wordt gerealiseerd.

Samenwerking en communicatie

Ruim voordat tot verkoop wordt overgegaan, worden de gebruikers hierover geïnformeerd.

Bijlage(n)

1. Indeling gemeentelijk vastgoed d.d. 1 december 2024