

# Collegebesluit

Collegevergadering: 20 december 2019

## ONDERWERP

Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille

## SAMENVATTING

Met de gemeentelijke opgave voor het verduurzamen van het onroerend goed, is het belangrijk om helder te hebben welke gebouwen en gronden voor de gemeente noodzakelijk zijn om te behouden in haar portefeuille. Er zijn voorwaarden opgesteld waaraan de portefeuille getoetst wordt. Voor het onroerend goed dat staat aangemerkt als niet noodzakelijk moet de toekomst worden bepaald. Dit kan zijn aanhouden of afstoten. Voor de noodzakelijke portefeuille wordt verduurzaming onderzocht.

Voor wat betreft de doorlichting op duurzaamheidsmaatregelen wordt nu vast gestart met de objecten die vallen onder 'wettelijk' en 'eigen gebruik'.

## JURIDISCH EN BELEIDSKADER

-

## BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de inhoud van de notitie "Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille" (kenmerk 719288);
2. De notitie voor te leggen aan de commissie Middelen om haar zienswijze kenbaar te maken (B-stuk).

## AANLEIDING

De gemeente staat voor een grote opgave voor het gemeentelijk onroerend goed. Voor het reguliere onderhoud van de gemeentelijke gebouwen is conform het recent vastgestelde MJOP veel geld nodig. Daarbovenop komt nog de verduurzaming van de gebouwen. Het is daarbij noodzakelijk een goed inzicht te hebben welke gebouwen en gronden noodzakelijk zijn voor de gemeentelijke portefeuille. Deze gebouwen komen dan in aanmerking voor verduurzaming. Voor het bepalen van noodzakelijk of niet noodzakelijk onroerend goed zijn voorwaarden opgesteld, waardoor een heldere afweging gemaakt kan worden. Dit is nodig omdat met de verduurzaming immers een groot beroep gedaan wordt op de inzet van publieke middelen.

Het gemeentelijk onroerend goed is zeer divers. Het noodzakelijke onroerend goed omvat zowel gebouwen als gronden. In de afweging zijn alleen die gronden meegenomen die een substantieel oppervlakte hebben en worden verhuurd of in erfpacht zijn uitgegeven. Stukjes snippergroen en openbare ruimte zijn hierbij niet aan de orde.

## MOTIVERING

### 1.1 Bezit van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich.

Het vastgoed ondersteunt de gemeente bij het uitvoeren van beleidsdoelen. Bij het beheer van dit vastgoed gaat het om de inzet ervan en om de efficiëntie van het beheer.

In de bijgevoegde notitie 'Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille' wordt een kader gegeven om te komen tot de afweging of een onroerend goed noodzakelijk of niet noodzakelijk is.

### 1.2 Selectiecriteria helpen bij het bepalen van de status van een pand

Een vastgoedobject behoort tot het noodzakelijk onroerend goed als het voldoet aan (een van) de volgende voorwaarden:

- Het object is noodzakelijk voor eigen gebruik\*;
- Ter verwezenlijking van een beleidsdoel; of
  - Maatschappelijke doelstellingen
  - Mogelijke ontwikkellocaties

# Collegebesluit

Collegevergadering: 20 december 2019

- Cultuurhistorische waarde of identiteit Heemstede behouden
- Lange termijn strategie
- Voor de uitvoering van een wettelijke taak.

\*Voor de bepaling welke panden noodzakelijk zijn voor eigen gebruik is uitgegaan van de huidige locaties. Een besluit om voor een zelfde functie een ander pand in te zetten, heeft uiteraard gevolgen voor de lijst. Zo is nu Molenlaan 4 in gebruik als burgemeesterswoning, maar er kan gekozen worden voor een ander pand.

### 1.3. Objectonderbouwing

Aan dit voorstel is ter informatie een overzicht toegevoegd van alle gemeentelijke objecten. Er is een beslisboom opgezet die voor elk object moet leiden tot de conclusie 'noodzakelijk' of 'niet noodzakelijk'. Het heeft tijd gekost om tot een bruikbaar model te komen dat op alle objecten toepasbaar is. Aard en omvang van objecten verschillen sterk. De impact van de te maken keuze kan voorts erg verschillen, zeker waar wij te maken hebben met huurders en/of gebruikers.

Er is voor gekozen om bij wijze van fasering eerst de twee categorieën 'wettelijk' en 'eigen gebruik' uit te werken en deze te laten doorlichten op duurzaamheidsmaatregelen. Dat zijn in de bijlage de nummers 1 tot en met 9. In de volgende fase wordt successievelijk voor alle andere panden en gronden bepaald of deze noodzakelijk zijn of niet noodzakelijk. Reden hiervoor is de verwachting dat die fase tot veel meer discussie zal leiden. Aangezien college en raad de gezamenlijke wens hebben om nu te starten met het verdere traject van verduurzaming van gemeentelijk onroerend goed, ligt het voor de hand om vast aan de gang te gaan met deze twee categorieën.

Het college geeft wel vast op voorhand aan dat panden en gronden die direct verbonden zijn met de Heemstedse identiteit altijd in de categorie 'noodzakelijk' zullen gaan vallen. Daarbij gaat het om het wandelbos Groenendaal – inclusief kinderboerderij, speeltuin, restaurant, monumentale woningen en molentje – en Het Oude Slot. Deze worden beschouwd als het Heemstedse tafelzilver. In de systematiek die nu wordt toegepast vallen deze panden en gronden niet onder de categorieën 'wettelijk' of 'eigen gebruik' en komen deze dus aan bod in de volgende fase, maar het college hecht er aan nu al dit standpunt vast mee te geven.

### FINANCIËN

Zolang de toekomst van de niet noodzakelijke objecten nog niet is vastgelegd, kan er geen bedrag aan worden gekoppeld voor eventuele opbrengsten/verliezen.

Afhankelijk van de gekozen marktstrategie bij een niet noodzakelijk object, wordt ten tijde van de eventuele verkoop duidelijk wat de verwachte opbrengst zal zijn. Deze opbrengst minus boekwaarde en kosten komt overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording ten goede van de algemene middelen. De raad kan apart besluiten een bedrag overeenkomende met de boekwinst in de (algemene) reserve te storten.

Van een structurele besparing op de exploitatielasten dient eerst de structurele taakstelling van € 38.500 voor optimalisatie onroerend goed te worden afgeboekt.

### PLANNING/UITVOERING

De commissie Middelen wordt haar zienswijze gevraagd over de in de bijgevoegde notitie 'Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille' opgenomen systematiek. Indien deze zienswijze positief is, zal het college de aangegeven panden in de categorieën 'wettelijk' en 'eigen gebruik' laten doorlichten op duurzaamheidsmaatregelen. Dit zal gebeuren in het eerste halfjaar van 2020. Dit zal een onderbouwd beeld gaan geven van de maatregelen die in het kader van deze verduurzaming nodig zijn en de financiële consequenties daarvan, op grond waarvan de raad kan besluiten of, en zo ja, daar geld voor vrijgemaakt gaat worden.

Voor alle andere panden en gronden zal in het tweede kwartaal van 2020 dezelfde systematiek worden toegepast en doorlopen. Het college is weliswaar bevoegd voor het

# Collegebesluit

Collegevergadering: 20 december 2019

doen van aan- en verkopen en huur en verhuur, maar zal de raad actief blijven informeren over de voortgang hierin. Waar er sprake gaat zijn van afstoten van onroerend goed, zal die informatie zodanig tijdig worden gegeven dat de raad niet voor een voldongen feit wordt gesteld en er dus altijd gelegenheid zal zijn, indien gewenst, om daarover van gedachten te wisselen.

## **PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE**

De gebruikers en/of huurders van gemeentelijk onroerend goed worden door middel van een brief geïnformeerd over de voortgang van dit project en overleg gevoerd om uitleg te geven over de te volgen methodiek en anderzijds om een helder beeld te krijgen van behoeftes en kansen. De uitkomsten van deze overleggen zullen betrokken worden bij het verdere proces.

## **DUURZAAMHEID**

Dit voorstel is nauw verbonden met het proces om te komen tot een duurzame gemeentelijke portefeuille, aangezien daarin alleen de panden die als noodzakelijk worden aangemerkt worden meegenomen. Voor de verdere verduurzaming is eerder een methodiek in beeld gebracht. Conform deze methodiek worden na vaststelling van de noodzakelijke gemeentelijk onroerend goedportefeuille per pand de mogelijkheden van verduurzaming, de daarvoor benodigde kosten en het proces uitgewerkt.

## **BIJLAGEN**

- kenmerk: 719288 notitie 'Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille'.
- kenmerk: 719368 Objectonderbouwing onroerend goedportefeuille