



Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille



Heemstede

Inleiding

Het hebben van onroerend goed is geen kerntaak van de gemeente Heemstede, daarom is het belangrijk om een standpunt in te nemen over hoe om te gaan met het gemeentelijke onroerend goed. Als eigenaar van ruim 60 objecten (panden en gronden) staan wij voor een grote opgave vanwege met name het groot onderhoud en de verduurzaming. Naast de inzet van publieke middelen, om aan deze opgave te kunnen voldoen, is een onderscheid in noodzakelijk en niet noodzakelijk onroerend goed relevant voor onze bedrijfsvoering. In deze notitie, en de beoordeling van noodzakelijk of niet noodzakelijk, zijn stroken snippergroen en de openbare ruimte niet meegenomen.

Met deze notitie willen wij een afwegingskader voorleggen op basis waarvan het gemeentelijke onroerend goed als noodzakelijk of niet noodzakelijk kan worden aangemerkt. Noodzakelijk zijn de objecten zonder welke de gemeente een deel van haar taken niet (goed) kan uitvoeren, bijvoorbeeld het gemeentehuis en de werf. Niet noodzakelijk onroerend goed betreft alle objecten die niet belangrijk zijn voor de gemeentelijke portefeuille.

Voor het niet noodzakelijke onroerend goed kunnen, aan de hand van een tweede toetsingskader, de maatschappelijke en financiële consequenties worden vastgesteld en daarmee de toekomst van dit onroerend goed worden bepaald.

Deze analyse betreft een globale inventarisatie van alle panden en gronden in eigendom van de gemeente Heemstede. Dit zijn meer dan 60 objecten. Om de resultaten van deze analyse hanteerbaar te houden is het niet mogelijk om alle complexiteit omtrent deze objecten weer te geven. In het geval van mutaties in de onroerend goedportefeuille moet er altijd individueel naar de objecten worden gekeken voordat hierover wordt besloten.

Verplichtingen

Ondanks dat het hebben van onroerend goed geen kerntaak van een gemeente is, kunnen wij hiertoe wel verplicht zijn. Wij hebben als overheidsinstantie de wettelijke taak om in bepaalde gevallen te voorzien in huisvesting. Daarnaast hebben wij ook de verplichting om zelf aan wet- en regelgeving te voldoen wanneer wij ons als marktpartij opstellen, zoals bij verhuur aan commerciële instellingen. Dit is opgenomen in de Wet Markt en Overheid (hierna: Wet MenO).

Wanneer de gemeente een economische activiteit verricht, zoals bij verhuur, dient rekening te worden gehouden met de gedragsregels uit de Wet MenO. Deze gedragsregels zijn de volgende:

- doorberekenen van de integrale kosten;
wanneer een economische activiteit wordt verricht, moeten minimaal de integrale kosten aan de afnemer worden doorberekend.
- bevoordelingsverbod;
eigen bedrijven mogen niet bevoordeeld worden boven andere ondernemingen die als concurrenten kunnen worden beschouwd.
- gegevensgebruik;
de gegevens die de overheid verkrijgt in verband met haar publiekrechtelijke bevoegdheden, mogen alleen worden gebruikt voor economische activiteiten indien deze gegevens ook aan derden beschikbaar kunnen worden gesteld.
- functiescheiding.
wanneer er zowel publiekrechtelijke taken als economische activiteiten worden uitgevoerd, mogen bij de uitvoering hiervan niet dezelfde personen betrokken zijn.

De naleving van deze gedragsregels moet gecoördineerd en gecontroleerd worden bij elke economische activiteit die de gemeente uitoefent. Indien, in specifieke gevallen, in het algemeen belang afgeweken wordt van deze regelgeving, dient dit gemotiveerd plaats te vinden.

Afwegingskader

Een object kan als noodzakelijk voor de Heemstedse portefeuille worden aangemerkt wanneer het aan één van de volgende voorwaarden voldoet:

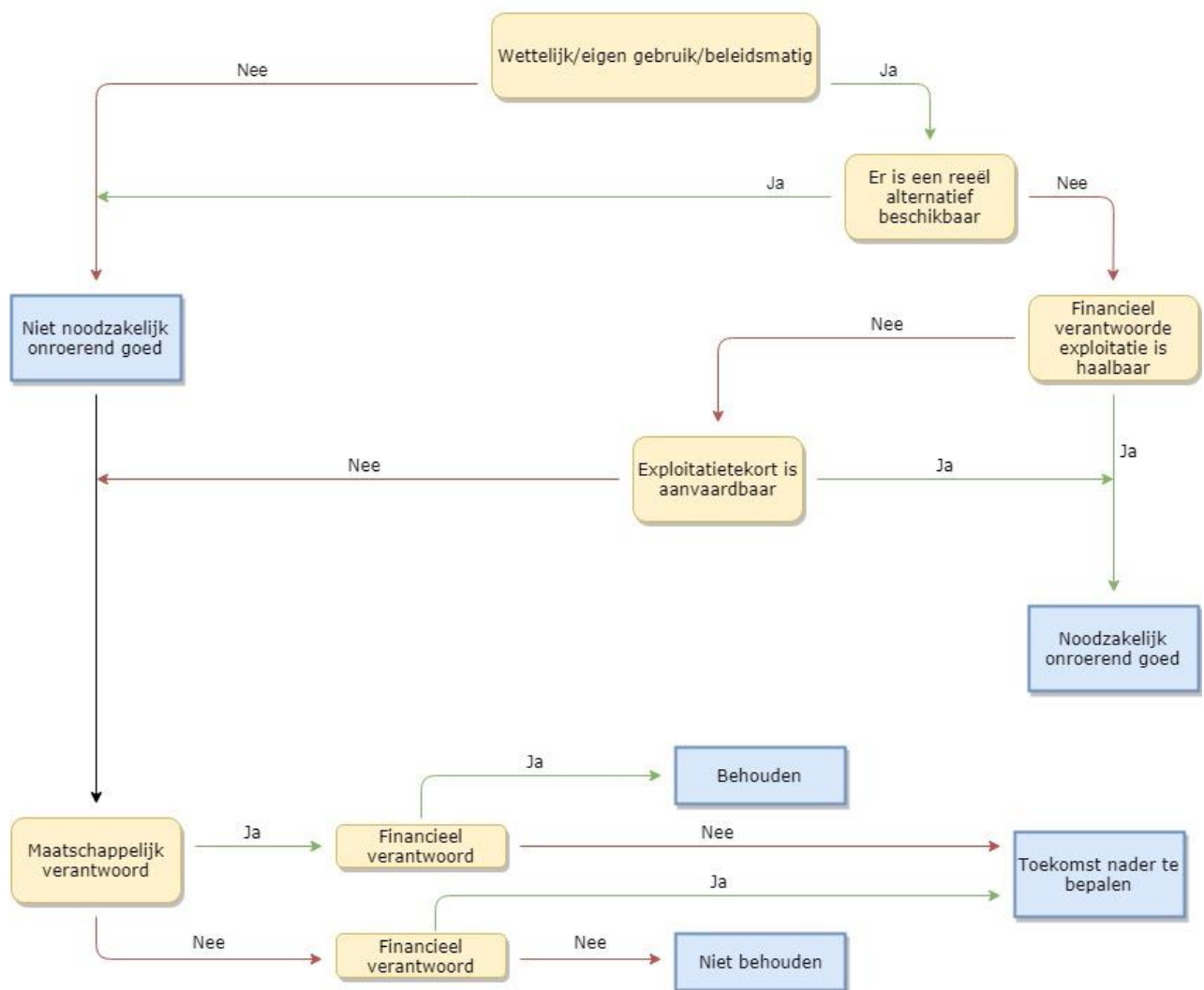
- Het object is noodzakelijk voor eigen gebruik;

- Het object is noodzakelijk ter verwezenlijking van een beleidsdoel; of
- Het object is noodzakelijk voor de uitvoering van een wettelijke taak.

Al het gemeentelijk onroerend goed dat voldoet aan in ieder geval één van deze gestelde voorwaarden, kan aangemerkt worden als noodzakelijk. Indien de objecten niet aan de voorwaarden voldoen, zijn deze niet noodzakelijk. In het geval dat het object niet noodzakelijk is, is het belangrijk om de financiële en maatschappelijke consequenties inzichtelijk te maken. Aan de hand daarvan kan een besluit worden genomen over de toekomst van het onroerend goed. Ondanks het niet noodzakelijke karakter, kan er alsnog voor gekozen worden om een object in de portefeuille te houden.

Met onderstaande beslisboom worden alle stappen, die per object doorlopen moeten worden, weergegeven.

Heemstedse onroerend goed portefeuille



Toelichting op afwegingskader

Stap 1: het object voldoet aan (een van) de voorwaarden

Ter ondersteuning van de uitvoering van de eigen taken van de gemeente en die van haar ambtenaren heeft de gemeente een aantal vastgoedobjecten nodig. Daarbij zijn er twee dienstwoningen die zijn gekoppeld aan de betreffende functies. Deze objecten zijn noodzakelijk voor eigen gebruik.

De functie, de locatie en/of karakteristiek van het vastgoedobject draagt bij aan de uitvoering van gemeentelijke doelstellingen. Maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld, moet onder meer sport, welzijns- of culturele instellingen faciliteren. De gemeente heeft een aantal wettelijke taken uit te voeren waarvoor het in bezit hebben van bepaald vastgoed noodzakelijk is, zoals scholen of een begraafplaats.

Stap 2: er is een reëel alternatief beschikbaar

Als stap 1 positief is beantwoord, moet er worden nagegaan of het wel noodzakelijk is om het object in eigendom te hebben voor het voldoen aan de gestelde voorwaarde(n).

Naast eigendom, zijn er voor de gemeente ook andere instrumenten beschikbaar, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan, wetgeving of huur. Als met een van deze instrumenten ook aan de voorwaarde(n) wordt voldaan, is het in eigendom hebben van het object niet nodig en kan deze alsnog als niet noodzakelijk worden aangemerkt.

Een goed voorbeeld hiervan is een gebouw met een monumentale waarde die de gemeente graag wil behouden. Indien dit gebouw beschermd wordt door een monumentale status, is bezit niet persé noodzakelijk om deze waarde te borgen.

Stap 3: financieel verantwoorde exploitatie is haalbaar

Wanneer het object noodzakelijk is, dient er gekeken te worden naar de exploitatie ervan. Uitgangspunt is dat er geen sprake is van verkapte of indirecte subsidies en minimaal de integrale kostprijs wordt berekend, tenzij een niet verantwoorde exploitatie politiek/bestuurlijk aanvaardbaar is (stap 4).

Stap 4: een exploitatietekort is politiek/bestuurlijk aanvaardbaar

Als een object stappen 1 en 2 positief heeft doorlopen, maar financieel niet verantwoord te exploiteren is, wordt daarna de afweging gemaakt of het exploitatietekort aanvaardbaar is. Is dat het geval, dan wordt een object alsnog aangemerkt als noodzakelijk.

Kanttekeningen

Noodzakelijk is een dynamisch begrip

De definitie of een onroerend goedobject noodzakelijk is, is als gevolg van gewijzigde beleidsdoelstellingen of de (on)mogelijkheden tot een verantwoorde exploitatie aan verandering onderhevig. Objecten dienen dus regelmatig opnieuw getoetst te worden aan de vastgestelde definitie van noodzakelijk onroerend goed.

Bij alle niet noodzakelijke objecten wordt per object besloten wat de toekomst daarvan is.

Niet noodzakelijk, en nu?

Het is niet vanzelfsprekend dat niet noodzakelijk betekent dat een object moet worden afgestoten. Er kunnen omstandigheden zijn waardoor het object (nog) niet verkoopbaar is, vanwege de omvang of vormgeving van een object, omdat het wordt verhuurd of omdat de marktomstandigheden niet gunstig zijn. Ook kan het zijn dat een pand voorziet in een bepaalde maatschappelijke behoefte. In een dergelijk geval kan de keus zijn om dat pand in bezit te houden. Uiteraard spelen de exploitatiekosten en de huuropbrengst een belangrijke rol in deze afweging.

Daarom wordt voor alle niet noodzakelijke objecten inzichtelijk gemaakt wat de maatschappelijke en financiële consequenties zijn.

Uitvoering

Het doorlopen van de beslisboom levert uiteindelijk een lijst op van al het noodzakelijke en niet noodzakelijke onroerend goed van de gemeente. In de eerste fase zijn de objecten die vallen onder 'wettelijk' en 'eigen gebruik' uitgewerkt.

Het noodzakelijke onroerend goed wordt meegenomen in verder onderzoek naar verduurzaming. De raad kan aan de hand daarvan bepalen of, en zo ja, daar geld voor vrijgemaakt gaat worden.

Voor de objecten die aangemerkt worden als niet noodzakelijk wordt gekeken naar de mogelijkheden, zoals verkoop, herontwikkeling of aanhouden. Indien blijkt dat verkoop van het object het meeste rendement oplevert, zal er een strategie worden bepaald om de uitvoering tot stand te laten komen.

=====

20 december 2019