

Zaaknummer : 936278
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Collegebericht: bespreeknotitie ambtswoning

Aanleiding

In het kader van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en de voorgestelde kwalificatie van de diverse panden als strategisch of niet-strategisch onroerend goed heeft de Commissie Middelen d.d. 10 maart 2021 aangegeven te willen spreken over de toekomst van de ambtswoning aan de Molenlaan 4. De wens om dit onderwerp te bespreken komt voort uit de afweging van de raad of zij de woning verder wil verduurzamen of wil verkopen. Om dit gesprek goed te kunnen voeren is meer inzicht nodig in het vastgoed, beheer, kosten en de maatschappelijke waarde die het gebruik van het object toevoegt voor Heemstede. In deze notitie is de betreffende informatie opgenomen.

1. Ambtswoning
2. Verduurzaming
3. Scenario's

1. Ambtswoning

Kroonbenoemde burgemeesters worden volgens de Gemeentewet geacht met ingang van de dag van benoeming in de gemeente te wonen. Aan de burgemeester kan in verband met de uitoefening van het ambt een woning ter beschikking worden gesteld. Dit kan een ambtswoning zijn, maar ook een andere woning. De burgemeester huurt of koopt dus deze woning niet van de gemeente. In het geval een woning ter beschikking wordt gesteld, betaalt de burgemeester o.g.v. artikel 3.5 Rechtspositiebesluit decentrale politieke ambtsdragers, voor het gebruik hiervan een eigen bijdrage bestaande uit een percentage (18%) van het brutosalaris. De eventuele meerkosten zijn voor de gemeente. Als de economische huurwaarde van de woning lager is dan deze procentuele bijdrage van het bruto salaris, dan moet de eigen bijdrage lager worden vastgesteld.

Er zijn burgemeesters die om financiële redenen afzien van een ambtswoning. De eigen bijdrage aan de woonlasten, een percentage van het brutosalaris, is in sommige gevallen hoger dan de hypotheeklasten van een eigen woning. Zeker bij de huidige rentestanden. Bovendien profiteert een burgemeester niet van hypotheekrenteaf trek en de groeiende waarde van de ambtswoning, in de vorm van overwaarde. Van de ruim 350 Nederlandse gemeenten hebben vijftien tot twintig gemeenten een ambtswoning.

Ter beschikking stellen Molenlaan 4

Voorafgaand aan de benoeming van de huidige burgemeester is er in de raad gesproken over het ter beschikking stellen van de ambtswoning. De raad heeft in de vergadering van 30 mei 2017 unaniem besloten de profielschets waarin een

ambtswoning ter beschikking wordt gesteld, vast te stellen. De huidige burgemeester heeft gesolliciteerd op een burgemeesters post waarbij de ambtswoning onderdeel is geweest van de opengestelde vacature. De terbeschikkingstelling geldt voor de duur van het dienstverband. Waarbij een tweede termijn geldt als de voorzetting van het betreffende dienstverband.

Gebruik

De woning aan de Molenlaan 4 wordt op dit moment bewoond door de huidige burgemeester. Zij is op 16 januari 2018 burgemeester geworden. Een burgemeester wordt elke keer benoemd voor een periode van 6 jaar. De gemeente heeft een overeenkomst met de burgemeester gesloten voor de ambtswoning en zij betaalt hiervoor een vergoeding. De burgemeester draagt zelf de gebruikelijke onderhoudskosten zoals een huurder die behoort te dragen voor geringe en dagelijkse reparaties

Bijdrage voor gebruik ambtswoning

De burgemeester betaalt een eigen bijdrage (€ 18.620 per jaar) voor de ter beschikking stelling van de woning. Bij de bepaling van de hoogte hiervan wordt gekeken naar de economische huurwaarde van de woning. De vaststelling van de huurwaarde gebeurt op basis van taxatierapporten of een beschikking van de Belastinginspecteur. Het college heeft hierin geen beleidsvrijheid. Daarnaast wordt de energierekening ook betaald door de burgemeester.

2. Verduurzaming

Verduurzaming van de gebouwen en de onroerend goedportefeuille dient ertoe te leiden dat het gemeentelijke onroerend goed in 2030 energieneutraal is. Dat is de ambitie zoals verwoord in het college-akkoord. Het is een wettelijke verplichting om vóór 2030 voor alle gemeentelijke gebouwen een A-label te hebben. Het huidige regeringsbeleid is er op gericht dat al het gemeentelijk vastgoed in 2050 energieneutraal is. De kosten om te komen tot een A label gaan voornamelijk om volledige isolatie en worden om kostentechnische redenen gecombineerd met groot onderhoud. De levensduur van het pand wordt door deze isolerende maatregelen niet verlengd. Bij het energieneutraal maken van objecten liggen de kosten veel hoger en gaat het om meer ingrijpende aanpassingen zoals het gebruik maken van warmtepompen, geothermie e.d. Ook hier wordt om kostentechnische redenen zoveel als mogelijk gekeken op het moment van vervanging van bestaande installatie. Er kan niet meer van groot onderhoud of vervanging worden gesproken.

Omschrijving object

De woning Molenlaan 4 heeft een WOZ waarde van €1.607.000,- (2021). De getaxeerde waarde bij verkoop zal hoger liggen. Het is geen monument. Bij de woning hoort een vrijstaande niet verwarmde garage / berging. De ambtswoning heeft momenteel energielabel G. Waarbij vermeld dient te worden dat na de aanpassingen in 2017 (vernieuwen alle draaiende delen inclusief beglazing (HR++ behalve de delen met glas in lood) – ook van de vaste delen), geïsoleerde zoldervloer (zolder niet in gebruik), het energielabel niet opnieuw is vastgesteld.

De kosten voor de verdere verduurzaming van de ambtswoning zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Groot regulier onderhoud volgens MJOP in 2022	Voorstel volgt voor verduurzaming object volgens DJMOP in 2022	Voorstel volgt voor Energie neutraal in 2022
<p>€ 33.170,-</p> <ul style="list-style-type: none"> Vernieuwen keuken (afgeschreven); Buitenschilderwerk; Vernieuwen dak erker; Vervangen CV ketel. <p>Aanvullende opmerking: Uitvoering in overleg met de huurder. Tijdens de uitvoering zal de begane grond niet beschikbaar zijn.</p>	<p>€ 78.764,-</p> <p>Transformeren naar A-label</p> <ul style="list-style-type: none"> Vervangen begane grondvloer (houten balken) door een betonvloer voorzien van lage temperatuur vloerverwarming en nieuwe vloerafwerking; 	<p>€ 80.000,-</p> <p>Wordt BENG (bijna energie neutraal)</p> <ul style="list-style-type: none"> Isolatie binnenzijde gevels; Warmtepomp plaatsen (en elektrische boiler voor warm tap water) als vervanging van CV ketel; PV panelen op dak garage en woning. Aanvullende opmerking: <p>Geheel energieneutraal maken is voor dit object (net) niet haalbaar.</p>

3. Denkbare scenario's

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

Scenario	Voordelen	Nadelen
1	<ul style="list-style-type: none"> Beschikbaarheid ambtswoning kan potentieel goede kandidaten trekken 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks nadeel van € 6.000,- op de begroting; Kosten transformatie naar A-label € 78.764,- Kosten energieneutraal maken € 80.000,-

2	<ul style="list-style-type: none"> - Beschikbaarheid ambtswoning kan potentieel goede kandidaten trekken - Totale kosten energieneutraal maken ad € 158.764,- vervallen 	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijkse afschrijvingslasten ad € 20.000,- (aankoop woning ad € 800.000,-) - Mogelijk extra kosten voor verduurzaming
3	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks nadeel van € 6.000,- op de begroting valt weg - Totale kosten energieneutraal maken van de woning ad € 158.764,- vervallen 	<ul style="list-style-type: none"> - Een woning vinden om te voldoen aan het woonplaatsvereiste kan in de huidige markt moeilijk zijn en mogelijk goede kandidaten ervan weerhouden te solliciteren naar de functie van burgemeester in Heemstede

Scenario 1. De Molenlaan 4 blijft in gebruik als ambtswoning

De exploitatielasten van de Molenlaan 4 (belastingen en verzekeringen, groot en klein onderhoud, alarmering etc.) bedragen € 13.750 per jaar. De woning is volledig afgeschreven zodat er geen sprake meer is van kapitaallasten over de aanschafwaarde. De kosten voor het transformeren naar een A-label (€ 78.764,-) zijn al opgenomen in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen en in 2021 ten laste van de algemene reserve gebracht. Met de kosten van het energieneutraal maken (€ 80.000) is nog geen rekening gehouden. Dit betreft groot onderhoud zodat hier niet op mag worden afgeschreven. De kosten van het komen tot een A-label en energieneutraal maken zijn geen onderdeel van de exploitatielasten van € 13.750.

Financieel effect op de begroting Heemstede

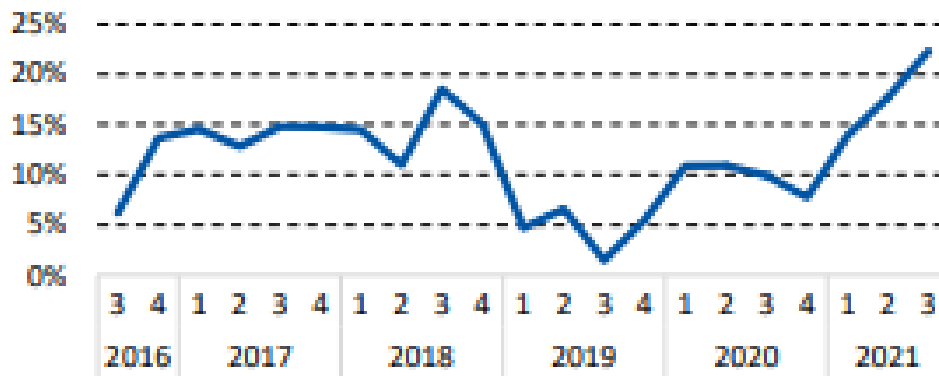
Het in gebruik geven van de woning aan een burgemeester leidt tot een nadeel in de begroting van € 6.000 (hierbij zijn zowel de vergoeding voor het gebruik als het fiscale nadeel op de loonbelasting voor de gemeente betrokken). Daarnaast staan nog te maken eenmalige kosten van € 80.000 voor het energieneutraal maken waarmee nog geen rekening is gehouden in de begroting. Deze kosten moeten ineens ten laste van de exploitatie in het uitvoeringsjaar worden gebracht.

Impact onderhoud vastgoed: Gezien de landelijke plicht en de ambities van de gemeente Heemstede kan in 2022 de woning worden verduurzaamd.

Scenario 2. De Molenlaan 4 wordt verkocht en er wordt een ambtswoning aangekocht van een lagere economische waarde

Dit vraagt naar een onderzoek over de verkoopbaarheid van Molenlaan 4 als het momentum daar is. Overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten komt de boekwinst ten gunste van het exploitatieresultaat van de gemeente. Het is mogelijk om een nieuwe ambtswoning aan te kopen. In onderstaande tabel (afkomstig van NVM, woningtransacties Marktoverzicht agglomeratie Haarlem Q3 2021) is te zien dat de vraagprijzen aan fluctuaties onderhevig zijn. Om deze reden kunnen nu geen aannames worden gedaan over eventuele verkoop- en/of aankoopwaarden.

Prijsontwikkeling



Financieel effect op de begroting Heemstede

De verkoop van de woning levert voldoende middelen op om een kleinere woning te kunnen terugkopen. Het aanschaffen van een nieuwe woning leidt tot kapitaallasten. Overeenkomstig het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is het verplicht op de woning af te schrijven. De afschrijvingstermijn is 40 jaar zodat de afschrijvingslast € 20.000 per jaar bedraagt bij een woning met een waarde van € 800.000. Deze € 20.000 is een structureel nadeel op de begroting. Hier tegenover staat de boekwinst door de verkoop van de huidige woning minus de aankoop van de nieuwe woning. Deze boekwinst komt ten gunste van het rekeningsresultaat in het jaar van verkoop of kan, als de raad hiertoe besluit toegevoegd worden aan de algemene reserve. Bij verkoop van het huidige pand hoeven de kosten voor het energieneutraal maken van € 80.000 niet meer gemaakt te worden en kunnen de reeds in het onderhoudsfonds opgenomen kosten voor het A-label vrij vallen in de exploitatie (€ 78.000). De nieuwe woning moet dan wel reeds energieneutraal zijn.

Impact onderhoud vastgoed: Kopers zijn bereid meer te betalen voor een energiezuinig huis, blijkt ook uit de uiteindelijke verkoopprijzen van rood en groen gelabelde huizen. Havlínová & Van Dijk (2019) laten zien dat huizen met een label A, B of C voor een hogere prijs worden verkocht dan woningen met label D. Ook

uit onderzoek van de Rabobank blijkt dat huishoudens met een koopwens bereid zijn meer te betalen voor een energiezuinig huis. De verkoop van de woning op termijn staat verdere verduurzaming, niet zijnde een investering om te komen tot een energie neutrale woning, in de weg.

Scenario 3. De Molenlaan 4 wordt op termijn verkocht

Indien de gemeenteraad daartoe besluit wordt de woning getaxeerd en verkocht. Zie verder onder 1 en 2.

Financieel effect op de begroting van Heemstede

Het structurele nadeel van € 6.000 (hierbij zijn zowel de gebruiksvergoeding als het fiscale nadeel op de loonbelasting voor de gemeente betrokken) valt weg.

Bij verkoop van het huidige pand hoeven de kosten voor het energieneutraal maken van € 80.000 niet meer gemaakt te worden en kunnen de reeds in het onderhoudsfonds opgenomen kosten voor het A label vrij vallen in de exploitatie (€ 78.000). Tevens valt de verkoopopbrengst (uitgaande van de WOZ waarde € 1.600.000) vrij in de exploitatie in het jaar van verkoop. De raad kan het besluit nemen deze boekwinst toe te voegen aan de algemene reserve.

Intelligent verduurzamen

Transformatie naar A label

Verduurzaming van gebouwen wordt zoveel mogelijk gecombineerd met het uitvoeren van groot onderhoud conform de planning in het MJOP. Dit geeft de mogelijkheid om werk met werk te maken. De kosten om te komen tot een A label gaan voornamelijk om volledige isolatie en worden om kostentechnische redenen gecombineerd met groot onderhoud. Op deze wijze wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om voor 2030 een A label te hebben.

Energieneutraal

Voor wat betreft het energieneutraal kan er voor worden gekozen hiermee te wachten tot een later moment en dit te koppelen aan het vertrek van de huidige burgemeester, dit geeft de kans om bij de keuze van verduurzamingsmaatregelen de laatste stand van de techniek te benutten.

Maatschappelijke waarde

De huizenprijzen in Heemstede zijn gemiddeld € 795.164 (2020). Het hebben van een representatieve ambtswoning kan voorkomen dat goede kandidaten voor de post van burgemeester worden afgeschrikt omdat zij niet over voldoende eigen financiële middelen beschikken om voor representatieve huisvesting te zorgen.