

Kaders Vastgoedbeleid 2024 Gemeente Heemstede

Samenvatting

Het bezit van vastgoed is voor de gemeente Heemstede geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke en bestuurlijk gewenste doelen te bereiken. Daarvoor wordt een zogenaamd kernbezit aangehouden. Dit is een basisbestand van panden die bijdragen aan de gewenste gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze panden verkopen we niet. Om tot dit kernbezit te komen gaan we actiever en strategischer sturen op ons vastgoedbezit.

In dit vastgoedbeleid zijn de visie en ambities op het gemeentelijk vastgoed aangepast aan nieuwe ontwikkelingen, zoals de toenemende behoefte aan huisvesting van bijzondere doelgroepen. De besluiten over het afwegingskader en het proces voor aankoop en verkoop zijn aangescherpt. Dit zijn 'Toekomst Heemstedse onroerend goed portefeuille' 2020 en 'Notitie stand van zaken strategisch onroerend goed en verduurzaming' 2021.

Dit vastgoedbeleid is niet volledig anders dan het voorgaande vastgoedbeleid, maar op de volgende drie voorname punten is het aangescherpt:

- We gaan **terug naar een 'kernbezit'**: uitgangspunt is dat de gemeente enkel een vastgoedobject bezit wanneer dit een faciliterend middel is voor het verwezenlijken van beleidsdoelen of strategische doelen. Wanneer dat niet (meer) het geval is, stoten we het object af. Op dit uitgangspunt sturen we actiever met een helder proces.
- Via het **aangescherpte afwegingskader** hebben we een onderverdeling gemaakt van het gemeentelijk onroerend goed in twee deelportefeuilles. De twee deelportefeuilles zijn de beleidsportefeuille en de strategische portefeuille. De overige panden worden geplaatst op de verkooplijst: een totaaloverzicht van panden die in aanmerking komen voor verkoop.
- Het **proces is aangescherpt**. Al het vastgoed dat in een deelportefeuille is geplaatst, wordt periodiek (jaarlijks) geëvalueerd. Hierin wordt overwogen of het vastgoed in dezelfde deelportefeuille moet blijven of elders moet worden ondergebracht. Indien het college overweegt om een 'impactvol object' te verkopen, wordt eerst een zienswijze gevraagd aan de raad.

De praktische aanpassingen zijn gemaakt in het afwegingskader, de bepalingen binnen het afwegingskader, de methodiek, de classificatie en het proces van sturen op het vastgoed. Met deze wijzigingen is ruimte gecreëerd voor een actiever vastgoedbeleid.

Er ontstaat ruimte voor flexibele inzet en strategische keuzes en er 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.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1. Visie en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt de visie op gemeentelijk vastgoed en vastgoedbeleid aangegeven.

Hoofdstuk 2. Afwegingskader vastgoedbeleid

Dit hoofdstuk beschrijft de indeling in twee deelportefeuilles, gevolgd door de manier waarop vastgoedobjecten worden gepositioneerd op basis van het afwegingskader en hoe dit periodiek wordt beoordeeld.

Hoofdstuk 3. Proces vastgoedbeleid

Dit hoofdstuk beschrijft de taken en bevoegdheden en behandelt hoe we omgaan met het beoordelen van vastgoedobjecten.

Hoofdstuk 4 Overige beleidskaders

Hierin staan de beleidskaders over eigendom, aankoop, verkoop, verhuur, onderhoud en verduurzaming. Daarna komen de uitgangspunten per deelportefeuille aan bod.

Hoofdstuk 5 Beleidsportefeuille: huidige invulling

Dit hoofdstuk geeft een korte weergave van het aanwezige beleid ten aanzien van accommodaties zoals beschreven in de geldende beleidsnota's.

Hoofdstuk 1 Visie en uitgangspunten

Vastgoed wordt gedefinieerd als alle onroerende eigendommen van de gemeente, inclusief de grond en gebouwen die daarop staan. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen vastgoed en accommodaties.

Vastgoed omvat alle eigendommen, terwijl accommodaties specifiek verwijzen naar maatschappelijk vastgoed in de beleidsportefeuille.

Vanaf 2019 is een aantal voorstellen door het college aan de raadscommissie Middelen en de gemeenteraad voorgelegd over het gemeentelijk vastgoed. Deze voorstellen gingen over het (groot) onderhoud, het strategisch karakter van het gemeentelijk vastgoed en over de verduurzaming hiervan. Ook is er een afwegingskader voor het gemeentelijk vastgoedbezit vastgesteld.

Het hebben van vastgoed biedt de gemeente kansen. We realiseren ons dat het ook verantwoordelijkheden met zich meebrengt. De gemeente Heemstede heeft circa 128 objecten (bebouwde en onbebouwde percelen) met uiteenlopende bestemmingen en functies. In deze visie richten wij ons op de gebouwde objecten. In de tweede helft van 2024 wordt het gronduitgiftebeleid herijkt en ligt de focus op de onbebouwde percelen. Zie voor een overzicht Bijlage II: vastgoedlijst.

Het vastgoed van een gemeente wordt meestal aangehouden om een ondersteunende rol te vervullen in het realiseren van beleidsdoelstellingen van de gemeente. Een gemeente kan ook vastgoed bezitten dat vanuit strategisch oogpunt nodig is om ruimtelijke projecten te realiseren of te voldoen aan (urgente) maatschappelijke opgaven. Zo heeft de gemeente Heemstede ook vastgoed in eigendom dat voorziet in de eigen huisvestingsbehoefte.

De gemeente wil via het vastgoedbeleid actiever en strategischer sturen op het vastgoedbezit zodat dit leidt tot een optimale, effectieve en efficiënte inzet van ons vastgoed ten behoeve van deze doelen. Daarvoor wordt een zogenaamd kernbezit aangehouden.

Het vastgoedbeleid dient als kader om afwegingen te maken. Hierdoor kunnen keuzes om, indien noodzakelijk, vastgoed aan- of te verkopen, weloverwogen en transparant gemaakt worden. Ook creëren we flexibiliteit om adequater te kunnen reageren op actuele gebeurtenissen en behoeften. Wanneer het gaat over het faciliteren van beleid door het beschikbaar stellen van huisvesting (accommodaties) hoeft dat niet per se plaats te vinden in gemeentelijk eigen vastgoed. Ook vastgoed in eigendom van derden kan geschikt zijn om beleidsondersteunende (maatschappelijke) functies te huisvesten.

Om het huidige vastgoedbeleid te vernieuwen, en te komen tot het kernbezit, is het afwegingskader aangescherpt. De gemeente bezit enkel vastgoed dat een bijdrage levert aan het verwezenlijken van beleidsdoelen of strategische doelen. Een object dat volgens het afwegingskader niet noodzakelijk is, wordt toegevoegd aan de verkooplijst.

Beleidsdoelen

Dit zijn doelstellingen die voortkomen uit vigerend en nog te ontwikkelen beleid (zoals sport, cultuur, onderwijs en maatschappelijke ontwikkelingen, waaronder opvang van aandachtsgroepen met urgente woonbehoefte), maar ook doelstellingen met betrekking tot cultuurhistorisch vastgoed.

Strategische doelen

Het omvat vastgoed voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook multi-inzetbare gebouwen. Laatstgenoemde is vastgoed waarbij de gemeente ruimte houdt om op urgente maatschappelijke vraagstukken in te springen. Hierbij kan gedacht worden aan het accommoderen van bijzondere doelgroepen en aan het huisvesten van vluchtelingen om pieken in de migratie op te vangen. Onder strategisch vastgoed scharen wij ook vastgoed dat (tijdelijk) bijdraagt aan een positieve portefeuille-exploitatie. Dit geldt echter alleen ten aanzien van het behoud van vastgoed en niet voor aankoop.

Hoofdstuk 2 Afwegingskader vastgoedbeleid

In het voorgaande vastgoedbeleid van de gemeente Heemstede is voor alle gebouwen in de onroerend goed portefeuille een afwegingskader opgesteld (2019). Dit heeft geleid tot een classificatie van elk pand als 'noodzakelijk' of 'niet- noodzakelijk'.

Deze voorwaarden waren:

- Door de raad vastgestelde beleidsnota's
- Mogelijke ontwikkellocaties
- Cultuurhistorische waarde of Heemstedse identiteit behouden (tafelzilver)
- Lange termijn strategie

Het gemeentelijk vastgoed dat voldeed aan in ieder geval een van deze gestelde voorwaarden werd aangemerkt als noodzakelijk. Indien de objecten niet aan de voorwaarden voldeden, waren deze niet noodzakelijk. In het geval dat het object niet noodzakelijk was, was het belangrijk om de maatschappelijke en financiële consequenties inzichtelijk te maken. Aan de hand daarvan werd een besluit genomen over de toekomst van het object. Ondanks het oordeel 'niet-noodzakelijk' kon worden besloten om een object in eigendom te houden.

Het doorlopen van het vorige afwegingskader heeft de afgelopen jaren als resultaat gehad dat bijna al het gemeentelijk vastgoed als noodzakelijk werd beschouwd. Wij concludeerden dat het vorige afwegingskader voor het gemeentelijk vastgoed te ruim was, en de kaders en het proces aanscherping nodig hadden. In het nieuwe kader rechtvaardigen we niet langer dat een object ondanks het ontbreken van noodzakelijkheid behouden moet worden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

2.1 Indeling vastgoedportefeuille

Om goed te kunnen sturen op beleidsmatige en strategische doelen, delen we de vastgoedportefeuille op in twee deelportefeuilles. Per deelportefeuille bepalen we de strategie en de aanpak, wat de doelmatige inzet van het vastgoed ten goede komt.

Beleidsportefeuille

In de beleidsportefeuille is vastgoed ondergebracht dat noodzakelijk is voor eigen gebruik, ter verwezenlijking van een beleidsdoel (accommodaties) of vastgoed dat noodzakelijk is voor de uitvoering van een wettelijke taak.

Strategische portefeuille

Vastgoed in de strategische portefeuille heeft de gemeente om strategische redenen in bezit. Het betreft hier in de eerste plaats vastgoed voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen en multi-inzetbare gebouwen. Objecten die je commercieel kan verhuren, kunnen voor een constante stroom aan inkomsten zorgen en om die reden behouden worden. Van belang hierbij zijn ook de kosten die gemoeid zijn bij het behouden van het object, waarbij rekening moet worden gehouden met de inzet van ambtelijke capaciteit. Wanneer de gemeente om deze redenen toch het object in beheer wil houden, is dat een strategische overweging en wordt het object ondergebracht in de strategische portefeuille.

2.2 Afwegingskader voor vastgoedbeleid

Om te bepalen in welke deelportefeuille een object wordt geplaatst, moeten een aantal afwegingen en keuzes worden gemaakt. Onderstaand afwegingskader geeft richting aan dit proces. De kaders richten zich op de vragen wanneer de gemeente vastgoed in eigendom heeft. Door het hanteren van deze kaders worden keuzes consistent en transparant gemaakt. Het afwegingskader dat wij hanteren is zo ingericht dat een vastgoedobject niet in beide portefeuilles kan vallen.

Een object dient een beleidsdoel en als het dat niet doet, dient het een strategisch doel. Wanneer het dat ook niet dient, resteert het plaatsen van het object op de verkooplijst.

Afwegingskader beleidsportefeuille

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

Afwegingskader strategische portefeuille

1. Het object bevindt zich op een **potentiële ontwikkellocatie**;
2. 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);
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 huurniveau in ieder geval kostprijs dekkend is en dat het object behouden leidt tot een substantieel voordeel. De kosten aan onderhoud, beheer en ambtelijke capaciteit worden hierin meegenomen;
4. Het object is **multi-inzetbaar** (zie toelichting bij 2.4).

Verkooplijst

Vastgoed dat niet (meer) bijdraagt aan het realiseren van beleidsdoelen of strategische doelen en waarvoor ook geen nieuw doel in het vooruitzicht ligt, komt op de verkooplijst. Dat is het totaaloverzicht van panden die in aanmerking komen voor verkoop. De termijn waarop dit plaatsvindt, wordt per

object bepaald. Soms zijn objecten niet verkoopbaar of verkoopbaar te maken. Op dat moment komt de optie om het te slopen aan de orde.

Indien het object niet voldoet aan de bovenstaande bepalingen van het afwegingskader, wordt het op de verkooplijst geplaatst.

2.3 Cultuurhistorisch vastgoed

Voor cultuurhistorisch vastgoed geldt eveneens het principe dat het eigendom een bijdrage dient te leveren aan het verwezenlijken van beleids- of strategische doelstellingen en anders wordt toegevoegd aan de verkooplijst.

De bescherming van cultuurhistorisch erfgoed kan ook op andere manieren worden gewaarborgd dan door eigendom hiervan, namelijk door gebruik te maken van verschillende regelgevingsinstrumenten. Op basis van regelgeving zijn gebouwen geheel of gedeeltelijk beschermd als monument. Regelgeving die daarbij leidend zijn, zijn: Erfgoedverordening Heemstede 2017, Erfgoedwet (rijksmonumenten) en Omgevingsverordening NH2020 (provinciale monumenten). Een beschermd monument mag niet worden verwaarloosd of afgebroken. In- en externe wijzigingen mogen alleen als een vergunning is afgegeven om te voorkomen dat erfgoedwaarden (zonder grondige afweging vooraf) verloren gaan.

In het geval van verkoop kan worden onderzocht of het object kan worden overgedragen aan een instelling die het handhaven van monumenten ten doel heeft.

Als de instandhouding bij verkoop van cultuurhistorisch vastgoed niet door een nieuwe eigenaar gegarandeerd kan worden, heeft de gemeentelijke overheid de taak om voor deze monumenten te zorgen en komen ze niet in de verkoopportefeuille. Daarnaast kan de cultuurhistorische waarde van panden worden beschermd door bij verkoop een sloopverbod en/of een verkoopregulerend beding in de overeenkomst op te nemen.

De gemeente werkt aan een erfgoedvisie met daaraan gekoppeld een uitvoeringsagenda. Hiervoor is de wens om tussen gemeentelijk monument of geen status, één of meer extra instrumenten te krijgen, om ervoor te zorgen dat het karakter en karakteristieke elementen behouden blijven, maar ontwikkelingen mogelijk blijven.

2.4 Multi-inzetbare gebouwen

Een flexibele schil aan vastgoed is nodig om calamiteiten op te vangen. Daarom is het belangrijk dat een deel van de vastgoedportefeuille bestaat uit multi-inzetbare gebouwen. Als een functie wegvalt, is het gebouw snel(ler) geschikt te maken voor een andere functie waar op dat moment behoefte aan is. Dit betekent dat we gebouwen in onze portefeuille willen hebben die de mogelijkheid bieden om snel tot een andere ruimtelijke indeling te komen. Concreet valt te denken aan panden met flexibele wanden of de aanwezigheid kleine en grote ruimten. Het verhuren van panden voor 365 dagen, 24 uur per dag geeft niet de flexibiliteit die sommige beleidsdoelen nodig hebben. Zeker maatschappelijke initiatieven missen vaak de financiële middelen om langdurige huurverplichtingen aan te gaan. Door het ontwikkelen van een flexibel concept is er ruimte voor kleine buurtinitiatieven, grotere maatschappelijke initiatieven en de mogelijkheid om in te springen bij opkomende huisvestingsbehoeften (pieken in de migratie) en maatschappelijke opvang of urgente maatschappelijke opgaven die niet door de markt worden opgepakt.

Hoofdstuk 3 Proces vastgoedbeleid

Het positioneren van vastgoed in een deelportefeuille is geen eenmalige handeling en het is evenmin een statisch gegeven. Veranderingen in beleid, exploitatie, technische overwegingen en een veranderende vastgoedvraag kunnen leiden tot een betere aansluiting van de strategie op een andere deelportefeuille. Zo kan bijvoorbeeld voor panden in het beleidsportefeuille geconcludeerd worden dat het maatschappelijk rendement op een andere locatie hoger kan zijn. Daarmee kan het pand in de verkoopportefeuille terechtkomen.

Dit impliceert dat al het vastgoed in een deelportefeuille wordt geplaatst en jaarlijks wordt 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 ter kennisname naar de commissie Middelen gestuurd.

Juridisch gezien is het college bevoegd over de periodieke beoordeling. Het college zal voorafgaand aan de besluitvorming over de mogelijke verkoop van een impactvol object altijd de zienswijze van de raad vragen. Bij impactvol object moet gedacht worden aan objecten die een grote cultuurhistorische

waarde hebben of zorgen voor het behoud van de identiteit van Heemstede of een getaxeerde waarde hebben van meer dan €1.000.000.

Hoofdstuk 4 Overige beleidskaders

Het vastgoedbeleid richt zich op de motivaties achter het gemeentelijk vastgoedbezit en de strategieën voor het verwerven, afstoten, verhuren, onderhouden en verduurzamen ervan. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving.

Het doel van het gemeentelijk vastgoedbeleid is het bieden van een kader om afwegingen te maken en daardoor tot een optimale, effectieve en efficiënte inzet bij het beheer van het gemeentelijk vastgoed.

4.1 Aankoop

De gemeente Heemstede koopt alleen vastgoed aan als het niet mogelijk is om met eigen vastgoed en/of vastgoed van derden (eventueel door te huren) bij te dragen aan de beleidsdoelen of strategische doelen.

Slechts in uitzonderlijke gevallen kan afgeweken worden van dit kader. In dergelijke gevallen moet de aankoop een goed onderbouwde meerwaarde aantonen. Het kan wenselijk zijn om als gemeente grip te houden op een object in plaats van het over te laten aan stakeholders.

Bij aankoop van vastgoed is er altijd een taxatie om de marktwaarde van het object te bepalen.

4.2 Proces verkoop

Het besluit om vastgoed te verkopen wordt genomen op basis van periodieke en systematische beoordeling van onze portefeuille. Met behulp van het afwegingskader bepalen waar het betreffende object ge(her)positioneerd moet worden, dan wel geplaatst op de verkooplijst. Dit is eerder toegelicht in hoofdstuk 3.

Als het object wordt opgenomen op de verkooplijst, gaat de gemeente over tot verkoop. Het moment van de verkoop wordt bepaald op basis van de specifieke kenmerken van het object, rekening houdend met de marktomstandigheden. We streven altijd naar een verkoop onder de meest gunstige voorwaarden waaronder marktconformiteit. Indien noodzakelijk neemt de gemeente een verkoopregulerend beding op. In situaties waarin de verwachting is dat de verkoop nog geruime tijd zal duren, wordt tijdelijke verhuur of leegstandsbeheer gekozen. Daarnaast kan het besluit om te verkopen zich voordoen op natuurlijke momenten, zoals wanneer een huurder of gebruiker vertrekt en het huurcontract wordt beëindigd, of wanneer een potentiële koper zich aandient die bereid is het object van de gemeente over te nemen, inclusief de bijbehorende verplichtingen.

Bij verkoop wordt altijd eerst een marktwaarde bepaald door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur.

Indien de marktwaarde (directe opbrengstwaarde) lager uitvalt dan de boekwaarde van het te verkopen vastgoed dient direct afwaardering plaats te vinden in de financiële administratie op basis van het BBV.



4.3 Verhuur

De Wet Markt en Overheid is op 1 juli 2014 in werking getreden. Het doel van deze wet is om een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen te realiseren om zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan.

Eén van de regels is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen.

In de praktijk betekent dit dat de gemeente bij de verhuur van het (maatschappelijk) vastgoed altijd huurtarieven moet hanteren die ten minste de kostprijs van de verhuur dekken, ongeacht wie de huurder is. In nieuwe huurovereenkomsten wordt daar meteen vanuit gegaan.

Met inachtneming van de belangen van huurders, worden bestaande huurcontracten geëerbiedigd. Nieuwe huurtarieven worden toegepast op natuurlijke overgangsmomenten, zoals herziening van het huurcontract of bij de komst van een nieuwe huurder.

Voor commerciële partijen worden marktconforme huren in rekening gebracht, waarbij het huurniveau minimaal kostprijsdekkend is. De hoogte van de huur varieert per gebouw, aangezien elk gebouw zijn eigen exploitatiekosten heeft die de huurprijs bepalen. Voor het bepalen van een marktconforme huur wordt een makelaar/taxateur ingeschakeld.

Bij het bepalen van een kostprijsdekkende huur dienen alle exploitatielasten te worden betrokken (zoals kapitaallasten, belastingen, groot en klein onderhoud, kosten van nutsvoorzieningen etc.) alsmede de loonkosten ureninzet van gemeentelijk personeel ten gunste van het pand.

Raad voor Onroerende Zaken

De gemeentelijke huurcontracten worden opgesteld aan de hand van de meest recente huurmodellen, inclusief de daarbij behorende algemene bepalingen, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Wij maken deze modellen "Heemstede-specifiek".

Doordat wij deze modelovereenkomsten aanhouden, bevordert de gemeente transparantie, kwaliteit en uniformiteit. Als de modelovereenkomsten door de ROZ wijzigen, is het uitgangspunt dat wij meegaan in deze ontwikkeling.

Met betrekking tot de scheiding van de verantwoordelijkheid tussen de eigenaar en de huurder voor beheer en onderhoud aan en in het gebouw, voegen we een demarcatielijst conform de ROZ toe bij de huurovereenkomst. Eventuele afwijkingen in deze demarcatielijst leggen we duidelijk vast.

Tijdelijke verhuur en leegstand

Wanneer de verwachting is dat verkoop nog lange tijd zal duren, is tijdelijke verhuur een mogelijkheid. Bij tijdelijke verhuur wordt in eerste instantie gezocht naar een maatschappelijke invulling. Het uitgangspunt is om voor deze panden een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen.

Voor een goed functionerende, flexibele vastgoedportefeuille is leegstand van een paar procent te verantwoorden. In de gemeente Heemstede is het leegstandspercentage vrijwel nihil. Door ervoor te zorgen dat er enige mate van leegstand is, kan er sneller en flexibeler worden ingespeeld op de vraag naar ruimte.

Uiteraard proberen we leegstand in het algemeen te verminderen, omdat dit kosten met zich meebrengt; de eigenaarskosten voor onderhoud, verzekering etc. lopen door terwijl daar geen huurinkomsten tegenover staan.

4.4 Selectieprocedure

Uitgangspunt is dat wij gemeentelijk vastgoed verkopen en verhuren met een openbare selectieprocedure. Hierdoor is de uitgifte van vastgoed transparant en geven wij marktpartijen de mogelijkheid dat zij - onder de gestelde selectiecriteria - vrij kunnen mededingen.

Voor elke uitgifte stellen wij objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op, conform het gelijkheidsbeginsel (Didam-arrest). Het college zal doorgaans voor elke verkoop een openbare verkoopprocedure met dergelijke selectiecriteria vaststellen. Deze criteria zijn afhankelijk van het te verkopen of te verhuren object.

Een openbare selectieprocedure kan worden overgeslagen en een directe toewijzing (één-op-één gunning) kan plaatsvinden als het op voorhand vaststaat, of dit redelijkerwijs kan worden aangenomen, dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor toewijzing. Dit gebeurt op basis van objectieve, meetbare en redelijke criteria. Dit betreft een bevoegdheid van het college. Het college zal zijn voornemen tot deze directe toewijzing tijdig bekendmaken, zodat iedereen hiervan op de hoogte kan zijn. Het college legt uit waarom zij van mening is dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de toewijzing.



De redenen voor een directe toewijzing kunnen variëren, bijvoorbeeld omdat de uitgifte voortvloeit uit een eerdere overeenkomst of afspraak, of omdat de toewijzing noodzakelijk is op basis van prestatie-eisen in het woonbeleid.

Bij de verkoop van vastgoed is de Wet Bibob van toepassing om te voorkomen dat de gemeente ongewild betrokken raakt bij of bijdraagt aan criminele activiteiten. Dit omvat het beoordelen van de integriteit van betrokken partijen en het nemen van passende maatregelen om te voorkomen dat vastgoedtransacties worden misbruikt voor criminele doeleinden.

De boekwinst bij de verkoop van een object komt overeen met het Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) ten gunste van het exploitatieresultaat van het lopende boekjaar. Via een raadsbesluit kan de raad besluiten de boekwinst te reserveren voor een specifiek doel of ten gunste van de algemene reserve te laten komen.

Financieel inzicht vastgoedportefeuille

Het financiële inzicht in de vastgoedportefeuille kan worden verbeterd om daarmee de financiële resultaten beter te kunnen voorspellen. Er is nu geen ruimte om schommelingen of onvoorziene zaken op te vangen.

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

4.5 Verduurzaming

De gemeente heeft een voorbeeldfunctie als het gaat om de verduurzaming van het eigen vastgoed. Verduurzaming van de gebouwen en de onroerendgoedportefeuille dient ertoe te leiden dat het gemeentelijke onroerend goed in 2050 energieneutraal is. Dat sluit aan bij de ambitie van het Nota Duurzaam Heemstede 2020-2024.

Daarnaast is het een wettelijke verplichting dat voor 2030 alle, conform de huidige wetgeving aangegeven gemeentelijke gebouwen voorzien zijn van een A-label.

De gemeente Heemstede heeft tevens besloten extra verduurzamingmaatregelen uit te gaan voeren voor gemeentelijke gebouwen die nog niet wettelijk verplicht zijn. Denk aan monumenten. Dit betekent dat onze vastgoedportefeuille en het vastgoedbeheer en -management moeten aansluiten op deze duurzaamheidsambitie.

Er bestaan mogelijkheden om de exploitatielasten van onze gebouwen aanzienlijk te verminderen door te investeren in energiebesparingsmaatregelen.

Dit veroorzaakt een ogenschijnlijke "split-incentive", namelijk dat de gemeente als verhuurder investeert in energiebesparende maatregelen en de huurder een lagere energierekening krijgt. Het financiële voordeel komt niet direct terecht bij de verhuurder die de investering heeft gedaan.

Een Green Lease biedt daarvoor een uitkomst. Dit is een huurcontract waarin ook concrete afspraken vastgelegd worden tussen gemeente en huurder over duurzaam beheer en gebruik van een gebouw en hoe de baten en de lasten te verdelen tussen gemeente en huurder. Investeringskosten van de gemeente kunnen bijvoorbeeld worden doorbelast aan de huurder en/of kostenbesparingen van de huurder als gevolg van de verduurzaming kunnen deels worden afgestaan aan de verhuurder.

4.6 Onderhoud

Voor de inspectie van onze gebouwen maken we gebruik van de NEN 2767-methodiek. Op basis van deze inspectie wordt het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Deze methodiek hanteert een conditiescore van 1 tot 6, waarbij 1 staat voor uitstekend en 6 voor zeer slecht.

Voor het vastgoed streven we naar een minimale conditiescore van 3 voor elk bouwelement. Dit komt overeen met een redelijk onderhoudsniveau dat doorgaans als voldoende wordt beschouwd door vastgoedeigenaren.

Per object kan hiervan worden afgeweken op basis van de plaatsing in een deelportefeuille of op basis van contractuele afspraken. Voor de verkoopportefeuille geldt onderhoudsniveau 'matig' (4).

Conditie- niveau	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend / Nieuwbouw	Geen gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering

3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering, functie niet in gevaar
4	Matig	Kans dat functie in gevaar is
5	Slecht	Veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slecht / sloop	Technisch rijp voor sloop

Tabel 3.1: NEN 2767 'Conditie meten voor gebouw en installatiedelen'

Hoofdstuk 5 Beleidsportefeuille: huidige invulling

Het hebben van vastgoed is geen doel op zich. Accommodatiebeleid geeft aan hoe wij omgaan met accommodaties en bepaalt de wijze waarop wij dat vastgoed inzetten ter ondersteuning (meestal huisvesting) van de uitvoering van vastgesteld beleid. Vanuit het beleid wordt bepaald welke functies belangrijk zijn en de huisvestingsvraag wordt daarvan afgeleid. Daarbij speelt de vraag of we dit zelf moeten doen of dat we dit overlaten aan marktpartijen en corporaties. Er is bij het opstellen van deze kadernota nog geen aparte nota voor het accommodatiebeleid voor maatschappelijk vastgoed. Het accommodatiebeleid voor onderwijs en sport is wel in separate notities beschreven. In dit hoofdstuk hebben wij kort samengevat wat er in de geldende beleidsnota's staat over het accommoderen van beleidsondersteunende functies.

Accommodatieplan Sociaal Domein (gemeentelijke panden gehuurd door WIJ Heemstede) *WIJHeemstede / DeLuifel*

De Luifel heeft één hoofdgebruiker, WIJ Heemstede. De algemene doelstelling van WIJ Heemstede is de sociale basis in Heemstede te versterken, onder meer met focus op verschillende doelgroepen, het stimuleren van vrijwilligerswerk en het aanbieden van maatschappelijk werk. Dit doet WIJ Heemstede op de locaties De Luifel, Plein1, de Molenwerf en in de wijk. De Luifel wordt door WIJ Heemstede naast het eigen gebruik ook verhuurd voor theateractiviteiten. De vraag is of deze faciliterende functie nog past bij de rol van WIJ Heemstede. Stichting Podia Heemstede (SPH) gebruikt de theaterzaal voor het programmeren van circa 35 voorstellingen per jaar.

De theatervoorzieningen zijn verouderd en de mobiele tribune is afgeschreven en dringend aan vervanging toe.

Daarnaast is het huidige gebouw De Luifel niet duurzaam en geeft de inrichting praktische problemen; de centrale ruimte heeft niveauverschil en dit is voor sommige bezoekers een hindernis. De mogelijkheden voor de toekomst van de Luifel en de activiteiten van WIJ Heemstede en SPH moeten nader worden onderzocht.

Bijzondere positie onderwijsvastgoed

Gemeenten hebben de wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende huisvesting voor onderwijs en bewegingsonderwijs (met uitzondering van het beroepsonderwijs). Dit is verankerd in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO), de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) en de Wet op de Expertise Centra (WEC). Deze zorgplicht betekent dat gemeenten zorgen voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting en leerpakketten, herstel van constructiefouten en herstel en vervanging bij schade door bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld vandalisme of schade door weersomstandigheden). De wijze waarop deze zorgplicht (omvang, berekening en aanvraagprocedures) invulling krijgt, is vastgelegd in de verordening voorziening huisvesting onderwijs gemeente Heemstede 2015 en het Integraal Huisvestingsplan Basisscholen (IHP).

Cultuurnota

Gemeentelijke atelierruimtes

De gemeente heeft vijf ateliers in het "Hildebrandhuis" in eigendom. De huidige kunstenaars werken in het atelier en sommige geven daar ook les. Het is een hecht kunstenaarsgezelschap. Gedurende het Kunstlijnweekend zijn de meeste ateliers open. Er vindt weinig doorstroming van kunstenaars plaats.

We gaan het gemeentelijke atelierbeleid de komende periode herijken, waardoor meer doorstroming plaatsvindt, zodat ook jongere kunstenaars aan bod komen. Denk hierbij aan tijdelijke in plaats van permanente huurovereenkomsten. Tevens wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een "broedplaats" waarbinnen verbindingen worden gelegd met andere terreinen, zoals sport en onderwijs. Hierbij wordt gekeken naar de huidige locatie, maar ook naar andere locaties in Heemstede.

Accommodaties sport

Accommodaties spelen een centrale rol in het sport- en beweegbeleid. Niet bij alle accommodaties geldt er echter een verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente speelt alleen een rol bij die sportaccommodaties die niet of onvoldoende door particulier initiatief kunnen worden gerealiseerd of in stand gehouden.

Sportcentrum en sportpark Groenendaal

De gemeente is eigenaar van Sportcentrum Groenendaal (zwembad en sporthal) en Sportpark Groenendaal met alle daarbij behorende voorzieningen, aanhorigheden en installaties (de accommodaties), uitgezonderd de kantines en kleedkamers op het Sportpark Groenendaal. Deze zijn in eigendom van de vereniging of de respectievelijke stichtingen boven de verenigingen. Sportfondsen Groenendaal Heemstede bv huurt van de gemeente deze gemeentelijke accommodaties én beheert en exploiteert deze.

Tennisaccommodaties

De gemeente is eigenaar van de grond waarop tennis- park HBC is gelegen zonder opstallen, bestaande uit 7 kunstgrasbanen met baanverlichting en een kunstgra- soefenbaan zonder baanverlichting. De gemeente heeft een huurovereenkomst gesloten met Tennisvereniging HBC. De tennisvereniging HBC is eigenaar van het club- huis met kleed- en wasruimten alsmede opslagruimten. De gemeente is tevens eigenaar van de grond waarop tennispark Groenendaal is gelegen zonder opstallen, bestaande uit 13 gravelbanen, waarvan 8 met baanver- lichting. De gemeente heeft een huurovereenkomst ge- sloten met Tennisvereniging Merlenhove. De Stichting Tennispark Groenendaal is eigenaar van het clubhuis met kleed- en wasruimten.

Gymnastiekzalen

De gemeente is eigenaar van 2 gemeentelijke gymnastiekzalen, de zaal Van der Waalslaan en de zaal aan de Offenbachlaan. De zalen worden gebruikt voor het bewegingsonderwijs van kinderen van het basisonderwijs. De zalen worden hiernaast voor een gering bedrag (per uur) verhuurd aan derden. Dit ten behoeve van sport in georganiseerd én ongeorganiseerd verband en het sociaal-cultureel werk. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd aan Heemstedenaren om ook op ongeorganiseerde wijze en niet in competitieverband te sporten en/of te bewegen.

Sportakkoord I en II

Overkoepelend doel van deze sportakkoorden: iedereen moet in Heemstede met plezier kunnen sporten en bewegen. Naast de klassieke sporten, zoals voetbal en hockey, vallen zoveel mogelijk beweegactiviteiten binnen het sportakkoord. Zowel georganiseerd als ongeorganiseerd bewegen (ongeorganiseerd is kort gezegd: sporten en bewegen in de openbare ruimte).

Voor de jeugd horen de 5 scoutingverenigingen ook bij het palet aan beweegmogelijkheden binnen Heemstede. Deze is meegenomen in het Sportakkoord.

Plein 1

De multifunctionele accommodatie Plein1 heeft als doel een accommodatie te zijn met een integraal (preventief) aanbod aan voorzieningen en activiteiten op het vlak van zorg, welzijn en (lees)cultuur, waar iedereen welkom is. Inwoners kunnen elkaar ontmoeten en eenvoudig met maatschappelijke organisaties in contact komen. Plein1 heeft een voorbeeldfunctie op het gebied van inclusiviteit. Er werken veel vrijwilligers en er komen mensen met en zonder beperking. Uit de recente bezoekersenquête en gesprekken met de gebruikers blijkt dat de tevredenheid over Plein1 groot is en dat partners elkaar steeds beter weten te vinden. Het pand wordt intensief gebruikt.

Regionaal conceptplan opvang asielzoekers Kennemerland

Heemsteedse Dreef 156

De gemeenten in regio Kennemerland werken samen aan de opgave om huisvesting voor asielzoekers te realiseren. De zoektocht naar opvang voor alleenstaande minderjarige vluchtelingen (amv'ers) is gestart naar aanleiding van een oproep van de staatssecretaris van eind vorig jaar. Dit heeft geresulteerd in de aankoop van bovenstaand pand.

Regeling opvang ontheemden Oekraïne

Kerklaan 61

Princehof Glipperdreef 55-57

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de opvanglocaties van Oekraïense vluchtelingen. Er zijn vele grote en kleine locaties in heel Nederland. Hier wordt gezorgd voor onderdak, voedsel, dagbesteding en zorg. Per gemeente is de opvang anders geregeld en zien de locaties er anders uit.

Huisvesting statushouders/Regeling opvang ontheemden Oekraïne

Glipperdreef 53-53A

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, worden ze statushouders (of vergunninghouders).

Ze gaan dan deel uitmaken van de Nederlandse samenleving. Dat betekent dat ze hier wonen, werken, naar school gaan en een sociaal leven opbouwen. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze statushouders aan gemeenten. Die moeten hun passende woonruimte aanbieden.

Vastgesteld bij raadsbesluit van 25 april 2024

Bijlage 1 Intern proces

Een proces biedt inzicht in wie welke taken uitvoert en welke bevoegdheden zij hebben, wie verantwoordelijk is voor het opstellen van contracten en waar belangrijke documenten worden gearchiveerd. Bovendien moeten de beleidsafdelingen precies weten hoe zij een aanvraag voor een vastgoedlocatie kunnen indienen en hoe deze aanvraag binnen de organisatie wordt afgehandeld.

Om een effectieve implementatie van vastgoedbeleid en vastgoedbeheer binnen onze organisatie te waarborgen, zijn duidelijke verantwoordelijkheden toegewezen aan het domein Ruimte. Hierbij is sprake van een heldere en eenduidige toedeling van verantwoordelijkheden met betrekking tot ontwikkeling, beheer en exploitatie van het vastgoedeigendom van de gemeente.

De beleidsafdeling of het programma formuleert de ruimtevraag vanuit haar beleidsveld en treedt op als opdrachtgever. Zij zijn hierbij verantwoordelijk voor het beleidsoverleg met de gebruikers, de prognoses en inhoudelijke programmering en de structurele financiële dekking. De beleidsafdeling verstrekt eventueel subsidie aan huurders wanneer deze niet (geheel of gedeeltelijk) in staat zijn de huur op te brengen. De huurder huurt vastgoed van de gemeente op basis van standaard huurmodellen van de ROZ. In bepaalde gevallen hoeft de huurder niet de eindgebruiker te zijn.

De huurder kan subsidie krijgen als deze niet (geheel of gedeeltelijk) in staat is zijn huur op te brengen. Deze subsidie komt van de beleidsafdeling. Naast deze huursubsidie kan de huurder subsidie krijgen voor het uitvoeren van werkzaamheden of een programma. Bij het verstrekken van subsidie opereert de gemeente als publiekrechtelijk orgaan.

De huisvestingsaanvraag komt bij voorkeur uit de bestaande portefeuille. Hierbij wordt gekeken naar de beschikbaarheid en de geschiktheid van de panden. Is een pand niet geschikt, dan wordt onderzocht of het mogelijk is het pand met een aantal aanpassingen wel geschikt te maken.

Voor niet beleidsondersteunend vastgoed is het uitgangspunt de markt tenzij deze hier niet in voorziet.

Vastgoedorganisatie

De noodzaak om de vastgoedorganisatie op orde te hebben, vloeit voort uit de publieke rol die de gemeente heeft als eigenaar van grond en gebouwen. Die positie vraagt immers om een gelegitimeerde, zorgvuldige, transparante en (kosten)efficiënte handelwijze.

De afgelopen periode is gewerkt aan de centralisatie van het vastgoedmanagement. Centralisatie houdt in dat eigendom, beheer en exploitatie van het vastgoed (vastgoedmanagement) binnen één team is gebracht en dat het vastgoed faciliterend is aan het onderliggende beleid dat wordt ontwikkeld (sport, cultuur, welzijn, opvang ontheemden, etc).

VBS online

Van belang is dat de registratie en het beheer van de gemeentelijke eigendommen op orde zijn. De basisinformatie moet volledig zijn en makkelijk raadpleegbaar. De informatie over de onroerend goed portefeuille was versnipperd over diverse afdelingen. Er is 2022 een vastgoedbeheersysteem aangeschaft, namelijk VBS online. Om dit systeem succesvol te implementeren, moesten we eerst zorgen dat de basis op orde was. Vervolgens is het systeem gevuld en gekoppeld aan de gemeentelijke gegevensbestanden. Begin 2024 is het systeem operationeel.

Accountant

Waardering vastgoed

Vastgoed wordt gewaardeerd op de balans en er wordt op afgeschreven. Het Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) schrijft voor dat moet worden vastgelegd of het gaat om vastgoed met een maatschappelijke functie dat duurzaam wordt geëxploiteerd (met een functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn of maatschappelijke opvang en/of zorg) of een bedrijfseconomische functie (vastgoed wordt bijvoorbeeld verhuurd om duurzaam opbrengsten te genereren en/of staat in de verkoop). Afhankelijk van de functie vindt waardering op de balans plaats. Waardering vindt verplicht plaats tegen historische kostprijs maar bij vastgoed met een bedrijfseconomische functie dient jaarlijks de directe opbrengstwaarde te worden vastgesteld (bijvoorbeeld met een taxatie) en dienen waardedalingen (als de directe opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde) financieel verwerkt te worden. Waardestijgingen mogen zowel bij maatschappelijk als bedrijfseconomisch vastgoed niet financieel worden verwerkt op basis van het BBV. De functie van het vastgoed dient te worden vastgelegd in het vastgoedbeheersysteem alsmede de (jaarlijkse) waardebeoordeling.

Verhuur

Voor de rechtmatigheidsverantwoording en het aantonen van een correcte administratie moet een actueel proces voor de aansluiting en verantwoording van verhuuropbrengsten vastgesteld zijn. Bovendien

moet periodiek de juiste werking van het proces worden aangetoond door lijncontroles die door de organisatie worden uitgevoerd. Bij een lijncontrole wordt op basis van een steekproef een vooraf vastgesteld aantal transacties geheel gevolgd en getoetst aan de procesbeschrijving. Daarnaast wordt dit gedocumenteerd ("zichtbaar vastgelegd"). Verder moet door de organisatie jaarlijkse een volledighedscontrole worden gemaakt. Hierbij wordt getoetst aan externe systemen waarin het eigendom van de gemeente is vastgelegd (zoals het kadaster). Vervolgens wordt getoetst en vastgelegd of deze objecten ook in het vastgoedbeheersysteem voorkomen en zo nee, waarom niet. Doel is de mogelijke verhuuropbrengst vast te stellen en deze vervolgens aan te sluiten met de werkelijke verhuuropbrengsten in de financiële verslaglegging. Afwijkingen dienen hierbij verklaard te worden en het volledige proces dient gedocumenteerd te worden.

Verkoop/aankoop

Aan- en verkoop van vastgoed dient onderbouwd te zijn met een bestuurlijk behandelvoorstel waarbij voldaan wordt aan de eisen uit de financiële verordening. Hierin is onder meer opgenomen wanneer de raad vooraf een zienswijze moet worden gevraagd. Het college dient periodiek een lijncontrole te uit te voeren op de aan- en verkooptransacties. Omdat het aantal transacties beperkt is betekent dat doorgaans dat alle aan- en verkooptransacties getoetst moeten worden. Belangrijk onderdeel hierbij is dat bij aankoop, verkoop en wijzigingen in het vastgoed het fiscaal kernteam vooraf wordt geraadpleegd.

Belastingdienst

Ten aanzien van de fiscaliteit kent elk object zijn eigen btw-behandeling, afhankelijk van het gebruik. Bij wijzigingen in het gebruik moet ook de btw- behandeling opnieuw worden vastgesteld. Het team Vastgoed en het fiscaal kernteam dienen te beschikken over een actueel en gelijkloidend vastgoeddossier. Dit kan met behulp van het vastgoedbeheersysteem (VBS). Dit systeem dient onder meer al het vastgoed te bevatten met daarbij een kwalificatie van het gebruik (zoals maatschappelijke of bedrijfseconomisch functie). Tevens wordt per vastgoedobject aangegeven welk btw-regime van toepassing is. Dit dient gedocumenteerd onderbouwd te zijn (zoals de onderbouwing van minimaal 90% btw-belaste activiteiten door de huurder indien btw-belaste verhuur overeengekomen is). Ook een eventuele herzieningsperiode wordt vastgelegd. Periodiek doet de vakafdeling een toets op het verlopen van herzieningsperiodes en de juistheid van de btw- behandeling.

Bijlage 2 Vastgoedlijst

Nummer	Benaming	Straat	Huisnummer
1	Gemeentewerf	Cruquiusweg	49
2	Speeltuín (en kiosk)	Groenendaal	5
3	Gymzaal	Offenbachlaan	1
4	De Princehof	Glipperweg	55-57
5	Woning	Glipperweg	53-53A
6	Tramhuisje	Prinsenlaan	2
7	Toiletgebouw	Groenendaal	?
8	Ambtswoning burgemeester	Molenlaan	4
9	't Meerlnest	Voorweg	49
10	Multifunctioneel gebouw	Bosboom Toussaintlaan	18
11	Kindcentrum De Molenwerf "Piere-wiet"	Molenwerfslaan	9
12	De Luifel	Herenweg	96
13	Opvang	Lieven de Keylaan	24
14	Woning	Herenweg	35
15	Schaftruimte wandelbos	Groenendaal	2
16	Gymzaal	Van der Waalslaan	35
17	Algemene begraafplaats (meerdere gebouwen)	Herfstlaan	1, 3, 3A en 3B
18	Activiteitencentrum De Molenwerf	Molenwerfslaan	11
19	Plein1	Julianaplein	1
20	Raadhuis	Raadhuisplein	1
21	Woonhuis tuinmanswoning Groenendaal	Herenweg	20

Nummer	Benaming	Straat	Huisnummer
22	Oude Slot (meerdere gebouwen)	Ingenieur Lelylaan	2, 4, 6
23	Fonteinhuis (scouting Paschalis Balyon)	Glipper Dreef	199 F
24	Kinderboerderij	Burgemeester Van Rappardlaan	1
25	Woning	Groenendaal	4A
26	Woning	Groenendaal	4B
27	Restaurant Groenendaal	Groenendaal	3
28	Pomphuis (en de watertoren 2028)	Watertoren (Nijverheidsweg 5)	2
29	Molen	Burgemeester Van Rappardlaan	3
30	Voormalige Bronsteemavo	Overboslaan	26-32
31	Naschoolse opvang BSO's	Diverse adressen	div.
32	Opvang	Kerklaan	61
33	Scholen	Diverse adressen	-
34	Sportpark	Sportparklaan	6, 8, 8a, 10, 14, 16, 18
35	Tennispark HBC	Ringvaartlaan	2
36	RCH Honk- Softbal	Ringvaartlaan	4
37	Tennispark Groenendaal	Groenendaal	1
38	MACH	Cruquiusweg	43
39	Scouting WABO	Groenendaal	6

40	Kom in mijn tuin en kwekerij	Herenweg	16
41	Heemstedse Dreef 156	Heemstedse Dreef	156
42	Samen MeerGroen	Meijerslaan	17