

Bijlage: Testcases Maatschappelijk Vastgoed Ons perspectief

Betreft: Uitwerking testcases behorende bij de notitie Maatschappelijk Vastgoed Ons perspectief.

Aanleiding

De raad behandelt het Perspectief op vastgoed in de Beelvormende commissie van 2 oktober. Naast belangrijke uitgangspunten wordt ook het vastgoedinstrumentarium vastgesteld. In aanvulling op de informatie daarover zijn er twee testcase uitgewerkt. Deze zijn als bijlage toegevoegd aan het initiërende document Maatschappelijk Vastgoed, Ons perspectief.

Doel van deze uitwerking is om het stappenplan en het keuzeprocess in de praktijk te tonen. Er zijn twee verschillende vastgoedobjecten als voorbeeld uitgewerkt. Omdat de cases als voorbeeld dienen is niet alle achtergrondinformatie uitgezocht. De uitwerking van deze cases wordt nu niet ter besluitvorming aangeboden.

De case Brandspuithuisje is uitgekozen om een klein monumentaal object te toetsen aan de criteria. De Diamant is gekozen omdat het een voorbeeld is van een vastgoedobject waar al langer geen beleidsdoelen mee gediend worden.

Uitwerking Perspectief op vastgoed Case Brandspuithuisje

Betreft: Uitwerking Case Brandspuithuisje door toepassing van vastgestelde criteria

Inleiding

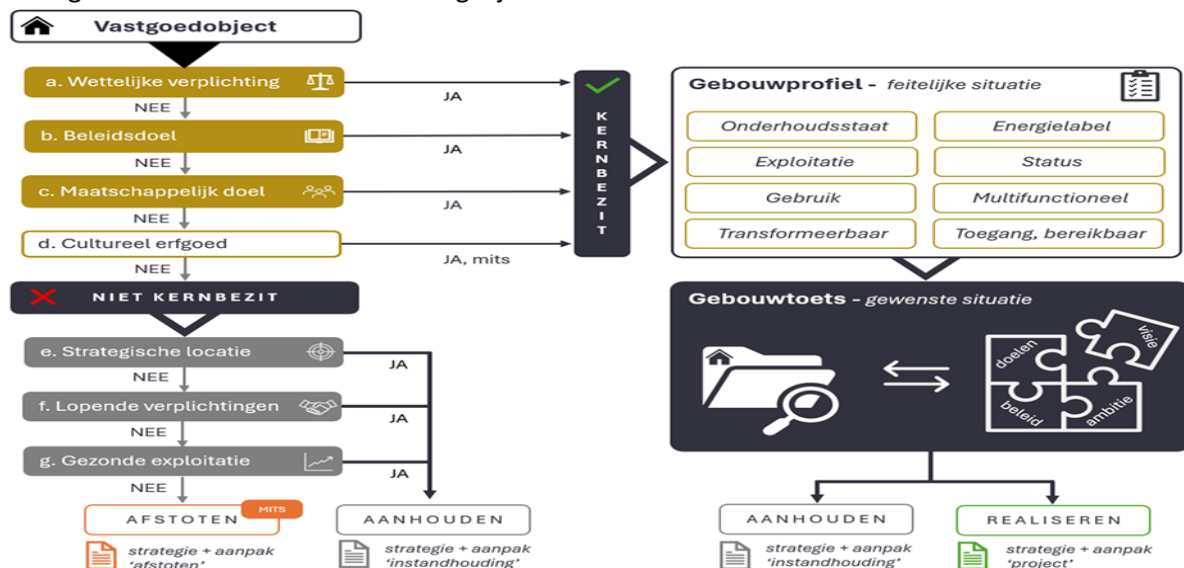
Het Brandspuithuisje is een klein gebouwtje (18m²) aan de Rozengracht in Harlingen. Het is een Rijksmonument met een gevelsteen 1767 en het herbergde Brandspuit nr. 1. *Zie ook link onder aan de pagina.* Het rechter gedeelte wordt verhuurd aan de burens als opslagruimte. Het linker gedeelte wordt gebruikt voor de regeling van rioolpompen. Verder staat het leeg en wordt gebruikt door de brugwachters om de brugslingers in te leggen.



Hoofdvraag: Past het brandspuithuisje binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Doel Instrumentarium en route

Het toepassen van kaders in combinatie met een beslisboom biedt een beoordeling van de belangrijkste kaders en overwegingen ter voorbereiding van besluitvorming. Een vastgoedcase wordt opgebouwd op basis van harde concrete feiten, aangevuld met sociaal maatschappelijke afwegingen. Weergave stroomschema en keuzemogelijkheden



https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://loodjes.nl/Publicaties/Brandspuitpenningen%2520van%2520Harlingen%2520De%2520Beeldenaar%2024-3.pdf&ved=2ahUKewi638HL66OIAxXC-AIHHZs_BAQQFnoECAyQAQ&usg=AOvVaw0cHrQ0nfK1eTtH0ccl6yv

Het perspectief op vastgoed bestaat uit de volgende criteria:

- **Doelgericht bezit:** We hebben alleen maatschappelijk vastgoed in eigendom als dit aantoonbaar bijdraagt aan de gemeentelijke doelen;
- **Afstoten:** Gebouwen die niet bijdragen aan de vastgestelde doelen stoten we af;
- **Gezonde Portefeuille:** We hebben een gezonde vastgoedportefeuille waarvan nut en noodzaak duidelijk is;
- **Flexibiliteit:** Ons vastgoed kan nu en in de toekomst flexibel worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden als cultuur, sport en zorg om Harlingen leefbaar te houden;
- **Ondersteuning alternatieven:** We zijn bereid om ons vastgoed in te zetten bij initiatieven vanuit de samenleving;
- **Financiële balans:** We investeren met respect voor de financiële balans in ons vastgoed.

Bovenstaande vertaalt zich naar praktische overwegingen waarbij centraal staat dat de nut en noodzaak van gemeentelijk vastgoed afgewogen wordt. Dit uitgangspunt draagt bij aan een realistische en verantwoorde gemeentelijke begroting.

Brandspuithuisje kernbezit of geen kernbezit

Wettelijke verplichting

Nee Geen wettelijke verplichtingen vanuit landelijke of gemeentelijke regels of wetten. Wel is er een bestaand huurcontract waar rekening mee gehouden moet worden.

Gemeentelijke beleidsdoelen

Ja Het huisje wordt ingezet voor gemeentelijke beheerdoelstellingen. In het huisje is de regelapparatuur voor het bergbezinkbassin aangelegd (zie foto). Dit bergbezinkbassin ligt onder het aangrenzende pleintje.

Maatschappelijk doel

Nee Het huisje wordt niet gebruikt om maatschappelijke doelen te dienen. Er zijn ook geen initiatieven bekend.

Cultureel Erfgoed

Ja Het huisje is een rijksmonument in gemeentelijk eigendom.

De gemeente zet zich in voor het behoud van monumentale panden, maar heeft niet als doel om monumenten in eigendom te hebben. Voor monumenten geldt ook dat deze een maatschappelijke functie dienen te vervullen. Indien dit niet het geval is wordt onderzocht en bepaald welke keuze er wordt gemaakt in het wel of niet aanhouden van het gebouw.

Ja, mits...

Het Brandspuithuisje draagt niet bij aan een maatschappelijke functie (bijdrage aan de samenleving) binnen de gemeente. Een eerder initiatief om er een openbaar toilet van te maken is gestrand omdat het veel te klein was. Het huisje draagt niet bij aan de doelen van de vastgoedportefeuille en staat daarmee op nominatie voor een alternatieve invulling met behoud van de monumentale status.

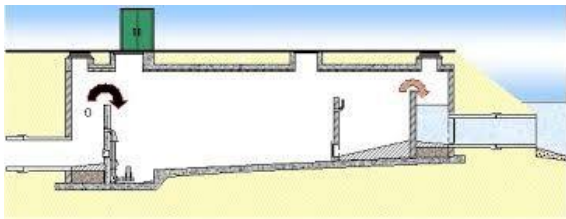
Conclusie:

Het brandspuithuisje is een rijksmonument dat (nog) niet ingezet wordt voor het behalen van maatschappelijke doelen. Uitgezocht moet worden of er nog mogelijkheden zijn.

Afweging belangen en uitgangspunten Vastgoed

Beheer en Veiligheid; besturingskast bergbezinkbassin

De riooloverstort is van groot belang voor het opvangen van water. De aansturing moet behouden blijven.



Bij extreme regen, als het riool overloopt, wordt het gemengde water (riool en hemelwater) eerst in een betonnen bak opgeslagen om het vuil te laten zakken. Zo kan er later relatief schoon water overstorten naar het oppervlakte. Om alles aan te sturen is een regelkast noodzakelijk. Deze regelkast staat in het brandspuithuisje. Bij een alternatief gebruik van het huisje moet de regelapparatuur mogelijk verplaatst worden. De kosten worden geschat op € 10.000, - Daarnaast moet er op het pleintje een regelkast geplaatst worden.

Huurcontract

Het verhuurcontract van de burelen wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd. Bij een alternatief gebruik moet daar rekening mee worden gehouden.

Financieel overzicht

De kosten voor onderhoud zijn laag. Het huisje vraagt weinig onderhoud. Naast verfwerk is vooral het in standhouden van het voegwerk.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Tot 9 jaar
€ 874	7214	987	874	1147	1147	1837	1124	6964	€ 21021

Gemiddelde kosten: € 2350 p/j

Alternatief gebruik en beheer

Een monumentaal pand dat geen gemeentelijke functie meer dient, komt onder vastgoed in beeld voor alternatieve invulling. Het in bezit hebben van een monument is geen doel op zich. Voorwaarde voor alternatief beheer of invulling is dat het monument onder de huidige regelgeving behouden blijft voor Harlingen. Alternatieve aanvullende invulling lijkt binnen de gemeentelijke organisatie niet mogelijk. Het kleine oppervlakte maakt het erg lastig om een directe connectie te maken met een maatschappelijk doel. Een alternatief kan zijn om een externe partij te vragen om onderzoek te doen naar de mogelijkheden.

Monumentenstichting Harlingen

De monumentenstichting Harlingen zet zich in voor het herstel en instandhouding van rijks en gemeentelijke monumenten in Harlingen. Een belangrijk doel is het vergroten van de belangstelling voor monumenten. Omdat de stichting geen winstoogmerk kent en het algemeen belang dient passen de doelstellingen binnen de definitie van een maatschappelijk doel.

Conclusie:

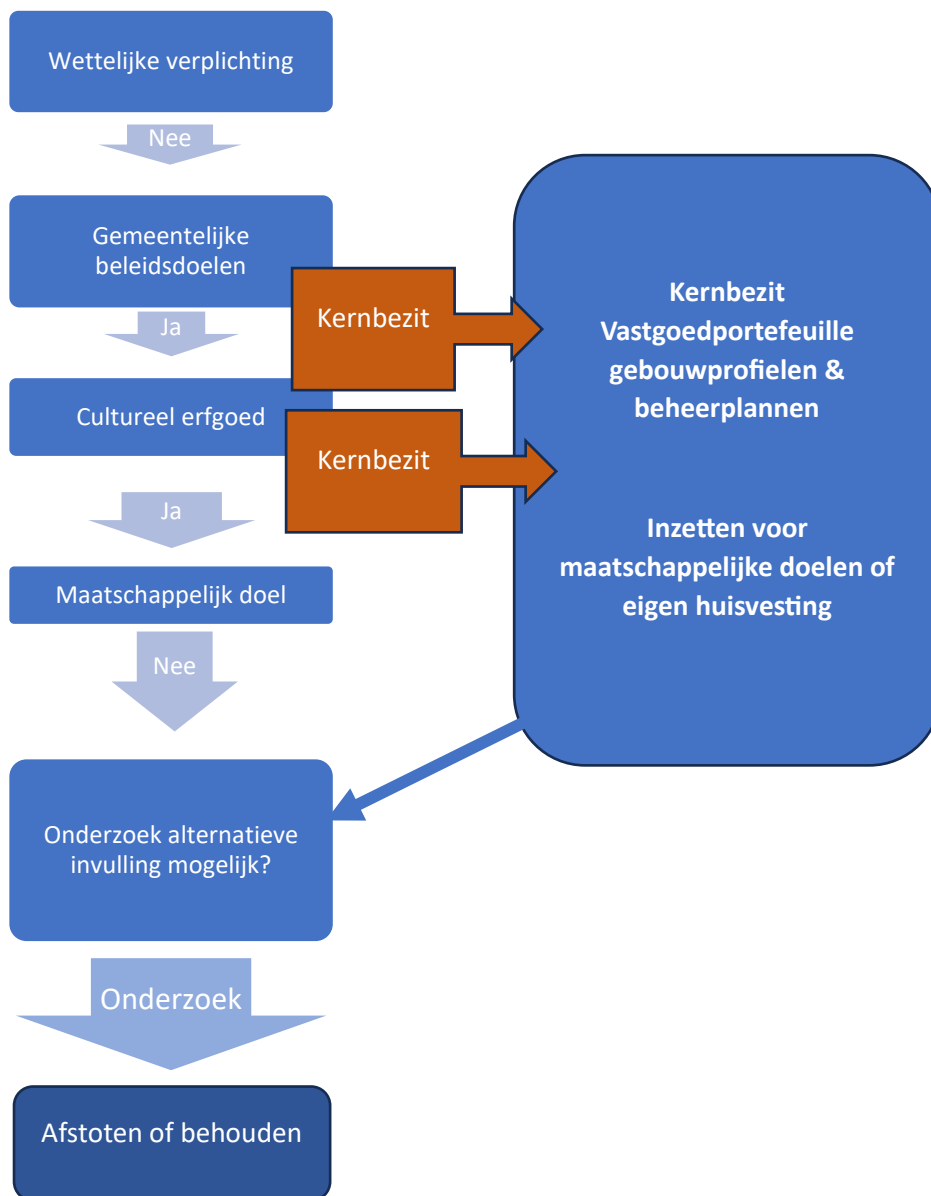
Het brandspuithuisje wordt niet ingezet om een maatschappelijk doel te behalen. Omdat het zo klein is heeft de gemeente geen betere invulling kunnen vinden dan het huidige gebruik. Omdat de gemeente met haar vastgoedperspectief streeft naar een maatschappelijke invulling van monumentale gebouwen is het raadzaam om een externe partij te vragen naar een betere oplossing.

Advies:

- Stel vast dat het brandspuithuisje als erkent monument nu niet ingezet wordt voor maatschappelijke doelen;

- Onderzoek of een beheerstichting of monumentenstichting dat wel kan;
- Behoudt de beheerfunctionaliteit van de besturingskast voor de overstort en stel dat als voorwaarde richting een beheerstichting;
- Beoordeel of een alternatief plan wel voldoende bijdraagt aan een maatschappelijk doel en bepaal of het brandspuithuisje wel of niet over kan gaan naar een externe partij;
- Zijn er geen mogelijkheden meer, accepteer dan de huidige situatie waarin tegen geringe kosten een monument behouden blijft voor Harlingen.

Proces Traject Vastgoed



Op basis van vastgoedcriteria gemeentelijke beleidsdoelen (riool overstort) en cultureel erfgoed wordt het brandspuithuisje toegevoegd aan kernbezit, mits aantoonbaar ingezet voor een maatschappelijk doel.

Het huisje wordt niet ingezet voor een maatschappelijk doel.

Onderzoek mogelijkheden:

- Alsnog gemeentelijke doel onderzoeken;
- Externe beheerpartij met een maatschappelijk doel vragen;

Eindresultaat:

- Alsnog gemeentelijke invulling gevonden;;
- Externe partij neemt het beheer over;
- Geen invulling gevonden, geen externe beheermogelijkheden, dan wordt de huidige beheersituatie geaccepteerd.

Uitwerking Perspectief op vastgoed Case De Diamant

Betreft: Uitwerking Case De Diamant door toepassing van vastgestelde criteria

Inleiding

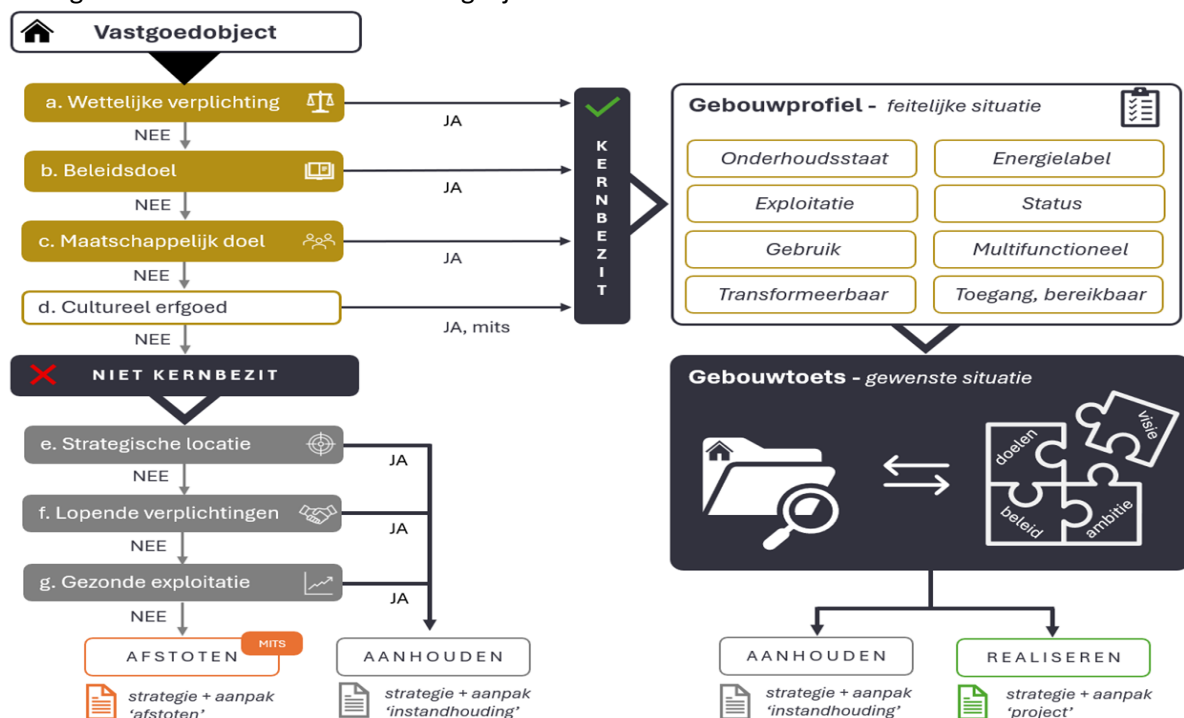
In 2019 is door de gemeenteraad het besluit genomen om het pand te slopen. Uitvoering van het sloopbesluit is vervolgens opgeschort, omdat eerst een onderzoek werd uitgevoerd naar de mogelijkheid van realisatie van verschillende initiatieven.

De gemeente heeft in oktober 2024 het nieuwe vastgoedbeleid vastgesteld. Hiermee zijn een aantal instrumenten en kaders vastgesteld voor de beoordeling van het gemeentelijk vastgoed. In deze notitie worden de kaders en instrumenten toegepast op de Diamant.

Doel Instrumentarium en route

Het toepassen van kaders in combinatie met een beslisboom biedt een beoordeling van de belangrijkste kaders en overwegingen ter voorbereiding van besluitvorming. Een vastgoedcase wordt opgebouwd op basis van harde concrete feiten, aangevuld met sociaal maatschappelijke afwegingen.

Weergave stroomschema en keuzemogelijkheden:



Uitwerking Case De Diamant

Het perspectief op vastgoed bestaat uit de volgende criteria:

- **Doelgericht bezit:** We hebben alleen maatschappelijk vastgoed in eigendom als dit aantoonbaar bijdraagt aan de gemeentelijke doelen;
- **Afstoten:** Gebouwen die niet bijdragen aan de vastgestelde doelen stoten we af;
- **Gezonde Portefeuille:** We hebben een gezonde vastgoedportefeuille waarvan nut en noodzaak duidelijk is;
- **Flexibiliteit:** Ons vastgoed kan nu en in de toekomst flexibel worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden als cultuur, sport en zorg om Harlingen leefbaar te houden;
- **Ondersteuning alternatieven:** We zijn bereid om ons vastgoed in te zetten bij initiatieven vanuit de samenleving;
- **Financiële balans:** We investeren met respect voor de financiële balans in ons vastgoed.

Bovenstaande vertaalt zich naar praktische overwegingen waarbij centraal staat dat de nut en noodzaak van gemeentelijk vastgoed afgewogen wordt. Dit uitgangspunt draagt bij aan een realistische en verantwoorde gemeentelijke begroting.

De Diamant is een voormalig schoolgebouw dat sinds 2019 niet meer gebruikt wordt door het onderwijs. Vanaf die tijd is het onzeker wat de toekomst van het gebouw is. Er zijn verschillende initiatieven of voorstellen ingediend. In deze case werken we vanuit het perspectief van Maatschappelijk Vastgoed de case uit. Daarbij wordt het vastgestelde instrumentarium toegepast.

De Diamant Kernbezit of geen kernbezit

De Diamant heeft nu geen bestemming en het is niet duidelijk of en op welke wijze de Diamant onderdeel uitmaakt van de vastgoedportefeuille.

Wettelijke verplichting

Nee: De onderwijsinvulling is verdwenen en daarmee de wettelijk verplichte functie van het object ook verdwenen. Er zijn geen alternatieve wettelijke verplichte invullingen in beeld voor het gebouw.

Gemeentelijke beleidsdoelen (draagt het gebouw bij aan...)

Nee: Ondanks eerder onderzoek is er op dit moment geen primair gemeentelijk beleid waarmee het in de portefeuille houden van dit object noodzakelijk blijft. Er zijn geen aanwijzingen op mogelijke nieuwe initiatieven vanuit het gemeentelijk beleid voor het gebouw.

Uitleg: Conclusie Jongerenwerk en ouderenwerk (RIB25-06-2024; Toekomst voor jongerenwerk en ouderenwerk in relatie tot de Diamant):

Op dit moment is het daarom niet exact duidelijk wat er voor het behalen van de doelstellingen van de gemeente Harlingen nodig is qua faciliteren van ruimten en locaties, omdat dit onderzoek en beleid nog in ontwikkeling is. Het is mogelijk dat uitbreiding van ruimten of andere locatie niet nodig is. Mocht dit wel het geval zijn, dan is de Diamant niet de enige uitbreidingsmogelijkheid voor het jongerenwerk. Andere opties zijn bijvoorbeeld schoolgebouwen, Nieuw Zuid of andere ruimten in het Vierkant.

Maatschappelijk doel (initiatieven)

Nee: Eerdere maatschappelijke initiatieven hebben het niet gehaald. Onderzoek naar invulling door o.a. de muziekschool, Tiny houses (2020) en het initiatief van de huidige bewoners, zijn als niet haalbaar beoordeeld. Dit heeft vooral te maken met de onredelijke verhouding van investeringen versus kapitaalvernietiging en subsidies die nodig zijn.

Aanvullende informatie van eerdere onderzoeken of initiatieven:

De specifieke uitkering Regeling huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)

Hoewel de ligging van het voormalig schoolgebouw zich leent voor een invulling van tijdelijke huurwoningen voor aandachtsgroepen, is de staat van het zestig jaar oude gebouw dermate slecht dat er flink geïnvesteerd moet worden voordat deze voor verhuur geschikt is.

Bewoning

De gemeente heeft voortzetting van het huidige gebruik (bewoning) als niet haalbaar of gewenst beoordeeld:

- De gemeente Harlingen treedt niet op als verhuurder van woningen;
- Het gebouw is volgens het bestemmingsplan "het Oosterpark" niet bestemd voor woondoeleinden;
- Met instandhouding en verbouw/aanpassing van het gebouw t.b.v. bewoning zouden onevenredig veel kosten gemaakt worden ten opzichte van een beperkt aantal wooneenheden;
- De gemeente Harlingen treedt niet op als verhuurder van woningen;

Ja, misschien toch...

Er lopen nog enkele aanvragen of tekenen van interesse. Er zijn op dit moment een zestal partijen in beeld voor een alternatieve invulling van het gebouw. De initiatieven lopen uiteen van commerciële verhuurconstructies tot sportverenigingen die meer ruimte willen hebben. Navraag leert dat deze partijen nog altijd interesse hebben in de locatie en het gebouw.

Bovenstaande initiatieven kunnen alleen in behandeling genomen worden als er een businesscase ingediend wordt. De volgende onderdelen moeten minimaal terugkomen in de business case om een goede beoordeling kunnen maken:

- De achtergrond, beschrijf de redenen voor het starten van het initiatief;
- De aansluiting op de gemeentelijke of maatschappelijke doelen;
- Alle mogelijke opties die zijn overwogen en welke locaties nog meer in beeld zijn;
- De te verwachten toegevoegde waarde van het initiatief;
- De belangrijkste risico's (ook voor de gemeente);
- De investeringen die nodig zijn;
- De tijdsplanning van het plan;
- Een analyse van de investeringen afgezet tegen de te verwachten baten.

Cultureel erfgoed

Nee Er is geen sprake van cultureel erfgoed.

Resumé:

De Diamant behoort niet tot het kernbezit. Het eigendom vloeit niet (meer) voort uit een wettelijke verplichting. Er is vanuit verschillende (maatschappelijke) beleidsonderdelen gekeken naar het object. Vooral voor jeugd- en ouderenwerk leek het object geschikt. Omdat niet duidelijk is welke ruimte dit onderdeel vraagt is in de Raadsinformatiebrief van 25-06-2024, *Toekomst voor jongerenwerk en ouderenwerk in relatie tot de Diamant*, geconcludeerd dat de Diamant niet meer in beeld is. Hoewel de locatie als geheel mogelijkheden biedt, moet er te veel geïnvesteerd of aangepast worden in het aanpassen van het vastgoedobject.

Conclusie 1: De Diamant behoort niet tot het kernbezit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

NB: de beoordeling betreft het object en niet de locatie!!

Traject niet kernbezit

Strategische positie

In de huidige staat zijn er weinig strategische ontwikkelingsmogelijkheden. Het gebouw is beperkt in volume, de staat van onderhoud is slecht en de functionaliteitsmogelijkheden (functies aan het gebouw toekennen) zijn beperkt. Geen reden tot het aanhouden van het object. De locatie zelf behoort mogelijk wel tot een potentiële ontwikkelingsvlek en maakt deel uit van de ruimtelijke ontwikkelstrategie.

Lopende verplichtingen

Bestaande verplichtingen via Carex worden jaarlijks automatisch verlengd. Het gebouw is beschikbaar na een vastgestelde opzegtermijn. Er zijn geen verdere contractuele verplichtingen. Geen reden tot het aanhouden van het object.

Gezonde exploitatie

De onderhoudskosten worden beperkt tot het absolute wettelijk verplichte minimum. Via de Carex constructie wordt er nog invulling gegeven aan het gebouw waarmee de vaste lasten deels gedekt worden. Vanaf het moment dat er alternatieve invulling gezocht wordt waarbij de gemeente eigenaar blijft, zal er fors geïnvesteerd moeten worden in het gebouw om het in de toekomst bruikbaar te maken. Eerder onderzoek wees uit dat een minimale investering van € 290.000 noodzakelijk is om de gebouwschil functioneel te maken. Daar komen dan nog installatiekosten en noodzakelijke bouwkundig kosten in dienst voor een gebruiker bij. Het betreft hier niet een revitalisering van een gebouw, maar pure instandhouding.

De kosten zijn nu betrekkelijk laag. Dat gaat veranderen als de gemeente besluit het gebouw zelf in eigendom te houden. Er zal dan geïnvesteerd moeten worden waardoor de afschrijving van het gebouw omhoog gaat. Bij het eigendom voor de langere termijn zal het gebouw moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen die gesteld worden aan de gemeentelijke portefeuille. Er is geen sprake van een monumentale status.

Op basis van de gegevens die we nu kennen mag geconcludeerd worden dat een gezonde exploitatie waarbij het gebouw opbrengsten genereert voor een lange termijn toekomst, moeilijk haalbaar is.

Afstoten mits

Indien er bij een object geen sprake is van een strategische positie, een lopende verplichting en/of gezonde exploitatie dient er een afstootstrategie opgesteld te worden voor het vastgoedobject.

Inspanningsverplichting instandhouding

Als een locatie of gebouw als niet kernbezit wordt gedeut betekent dat niet dat een gebouw ook direct afgestoten wordt. Er is sprake van een overbruggingsperiode waarin zeker gesteld wordt dat er geen andere opties zijn. Deze periode bedraagt maximaal vier jaar. Omdat er de afgelopen jaren al diverse pogingen mislukt zijn mag geconcludeerd worden dat de interesse er is, maar dat de haalbaarheid van dezelfde initiatieven lastig is. Op basis van de huidige informatie en de inspanningsverplichting zouden de huidige initiatiefnemers de kans moeten krijgen om een businesscase op te stellen.

Conclusie 2: Het gebouw De Diamant staat op nominatie voor afstoting uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Ontwikkellocatie

De laatste initiatiefnemers krijgen de kans om een concrete case in te leveren. Alleen als er een concreet haalbare case gepresenteerd wordt aan het college wordt de afstoting van het gebouw

herroepen. Omdat de gemeente het Didam-arrest respecteert moet er een publicatieproces volgen waarin openbaar gevraagd wordt met initiatieven te komen.

Afstootstrategie

- Verkopen of behouden om strategische redenen

Vanuit het vastgoedperspectief staat het gebouw op nominatie verkoop. Verkoop is alleen een optie als de ondergrond geen strategische positie heeft binnen het gemeentelijk grondbeleid.

- Slopen of behouden

Als blijkt dat de locatie een strategische positie heeft binnen het ruimtelijk ontwikkelperspectief komt de focus te liggen op de grond en de locatie. Een eerste inventarisatie wijst uit dat er sprake is van een ontwikkellocatie.

Conclusie 3: De Diamant behoort tot het strategisch vastgoed omdat de grond een potentiële ontwikkellocatie is. Het is aan te bevelen om de locatie aan te houden en het gebouw te slopen.

Advies binnen de kaders van het perspectief op Vastgoed:

- Onderzoek eenmalig via een officiële publicatie of initiatieven van externe partijen alsnog een maatschappelijk doel dienen en of een businesscase voor de langere termijn haalbaar is;
- Als er geen haalbare case naar voren komt, besluit dan om het pand te slopen en de locatie beschikbaar te houden voor mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.

Bijzonder ontwikkeling m.b.t. de locatie

Onderzoek vanuit de afdeling beheer wijst uit dat er onder extreme weersomstandigheden serieuze wateroverlast kan ontstaan voor de aanliggende wijk. Er is al berekend dat er 4500m³ berging noodzakelijk is. Dit moet worden gezocht op de locatie van de Diamant. Omdat de gemeente de veiligheid van de wijkbewoners voorop stelt krijgt de functie waterberging prioriteit. Op dit moment is duidelijk dat het gebouw de Diamant daarvoor moet wijken. Een eventueel toekomstige ontwikkeling zal gecombineerd moeten worden met dit gegeven.

Deze autonome ontwikkeling levert een geheel nieuw kijk op de locatie. Omdat de waterberging noodzakelijk is, moet het huidige gebouw wijken. Daarmee complementeert dit het perspectief vanuit vastgoed. Een eventueel toekomstige ontwikkeling binnen de ontwikkelstrategie zal in overeenstemming moeten gebeuren met de waterberging.

Eindadvies Case De Diamant

Vanuit het vastgestelde perspectief op vastgoed zijn de conclusies:

- Dat het gebouw geen onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke vastgoedportefeuille;
- Dat de inspanningsverplichting voor instandhouding mogelijk nog een haalbare businesscase oplevert vanuit de samenleving;
- Dat er dus een eenmalige publicatie geplaatst moet worden om initiatiefnemers die kans te geven;
- Dat bij het uitblijven van een haalbare case de Diamant gesloopt wordt en toegevoegd wordt aan het strategische grondbezit voor toekomstige ontwikkelingen.

Doordat er in het vastgoedproces een inventarisatieronde beleidsonderdelen zit, is er een autonome ontwikkeling waterberging naar voren gekomen.

Deze ontwikkeling leidt tot het advies om:

- Eerst de noodzakelijke waterberging vast te stellen en te ontwerpen;
- Het gebouw de Diamant op te offeren aan dit doel en te slopen;
- Geen publicatie voor maatschappelijke initiatieven in te zetten;
- De eerder ingediende initiatieven te berichten dat er voorlopig geen objectontwikkeling plaats vindt omdat de Diamant verdwijnt;
- De grondlocatie toe te voegen aan het strategisch grondbezit binnen de ontwikkelstrategie voor grond.

Uitwerking Case De Diamant

Proces Traject Vastgoed

