

Technische vragen PRO Heiloo d.d. 15 september 2026

Onderwerp: Nota Vastgoedbeleid gemeente Heiloo

Vraag A. Wanneer zal het college de raad informeren over de indeling van de portefeuille van (thans) 36 objecten naar kernportefeuille en niet-kernportefeuille en de overwegingen om objecten tot de niet-kernportefeuille te rekenen?

Antwoord:

De Nota Vastgoedbeleid bevat de kaders voor de indeling van de vastgoedportefeuille in een kern- en niet-kernportefeuille. Een object behoort tot de kernportefeuille als het gebruik ervan bijdraagt aan gemeentelijke taken en beleidsdoelstellingen. Na vaststelling van de Nota Vastgoedbeleid wordt de huidige vastgoedportefeuille aan de hand van deze uitgangspunten nader beoordeeld. De uitkomst van deze beoordeling, inclusief de onderbouwing van de indeling en eventuele vervolgstappen, wordt aan de raad teruggekoppeld. Het college streeft ernaar de raad hierover in het tweede kwartaal van 2027 te informeren.

Vraag B. Onder 3.2.2. staat vermeld m.b.t. kwalificatie als activiteit m.b.t. het algemeen belang: "Hiervoor is een Algemeenbelangbesluit nodig die voldoet aan wet- en regelgeving, te nemen door de gemeenteraad".

B1. Wanneer zal het college de raad informeren over de objecten/percelen die in aanmerking komen voor zo'n "Algemeenbelangbesluit" en waarover de raad (eventueel opnieuw) moet besluiten?

Antwoord:

De Nota Vastgoedbeleid leidt op zichzelf niet tot een Algemeenbelangbesluit voor individuele objecten of activiteiten. Eerst wordt beoordeeld voor welke activiteiten en objecten een dergelijk besluit noodzakelijk of wenselijk is. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de aard van de activiteit, de maatschappelijke functie, de wijze van exploitatie en de gevolgen voor marktpartijen. Wanneer uit deze inventarisatie blijkt dat voor bepaalde activiteiten een Algemeenbelangbesluit nodig is, wordt dit afzonderlijk aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarbij wordt per activiteit gemotiveerd waarom sprake is van een algemeen belang en waarom toepassing van de uitzondering noodzakelijk wordt geacht. Dit sluit aan bij de systematiek van de Wet Markt en Overheid, waarbij overheden in beginsel de gemaakte kosten moeten doorberekenen en alleen onder voorwaarden van deze gedragsregels kunnen afwijken.

B2. Welke criteria zal het college hiervoor concreet voorstellen om te hanteren (zie ook pagina 17, onder 3.2.2)?

Antwoord:

Bij het opstellen van een eventueel Algemeenbelangbesluit wordt aangesloten bij de motiveringscriteria zoals opgenomen in de Nota Vastgoedbeleid. Daarbij wordt ingegaan op:

- De aard en de duur van de economische activiteit die in het kader van het algemeen belang wordt uitgevoerd;*
- De locatie waar de economische activiteit wordt verricht;*
- De motivering waarom de economische activiteit in het kader van het algemeen belang plaatsvindt en wat het algemeen belang is waardoor ingrijpen door de gemeente gerechtvaardigd is;*
- De hoogte van de integrale kostprijs en de reden waarom deze integrale kostprijs niet gehanteerd kan worden;*

- *De motivering welk maatschappelijk tarief naar het oordeel van de gemeente wel gerechtvaardigd is;*
- *De motivering welke gevolgen het Algemeenbelangbesluit voor overige belanghebbenden heeft en waarom die gevolgen gerechtvaardigd zijn.*

Op basis hiervan wordt per situatie gemotiveerd waarom een Algemeenbelangbesluit noodzakelijk en gerechtvaardigd is.

Vraag C. Volgens de nota kan sprake zijn van situaties met kostprijs-dekkende huur en van situaties met marktconforme huur.

C1. Ingeval sprake is van kostprijs-dekkende huur, krijgen die huurders dan van de gemeente inzage in de wijze van berekening van de (integrale) kostprijs van hun huur?

Antwoord:

De Nota Vastgoedbeleid gaat uit van een transparante en inzichtelijke opbouw van de huurprijs en de huurders kunnen inzage krijgen indien gewenst.

C2. Kunnen huurders tegen de vaststelling van een kostprijs-dekkende huur bezwaar maken, bijvoorbeeld als ze menen dat te hoge en/of niet-onderbouwde kosten door de gemeente in aanmerking worden genomen bij de vaststelling?

Antwoord:

De huurprijs maakt onderdeel uit van de privaatrechtelijke huurovereenkomst tussen de gemeente en de huurder. De gemeente zorgt voor een transparante en inzichtelijke opbouw van de huurprijs. De huurder kan desgewenst een toelichting krijgen op de berekening en de gehanteerde uitgangspunten. De afspraken over de huurprijs en eventuele wijzigingen daarvan worden vastgelegd in de huurovereenkomst.

De vaststelling van de kostprijsdekkende huurprijs is in beginsel geen afzonderlijk bestuursrechtelijk besluit waartegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar of beroep openstaat. Dit neemt niet weg dat een huurder de hoogte en onderbouwing van de kostprijsdekkende huurprijs ter discussie kan stellen.

C3. Stel dat een kostprijs-dekkende huur door de gemeente wordt vastgesteld en bepaalde posten (zoals meerjarige onderhoudskosten) worden niet gemaakt, krijgen de huurders dan een teruggaaf?

Antwoord:

Nee, niet automatisch. De kostprijsdekkende huur is niet gebaseerd op de onderhoudskosten die in een afzonderlijk jaar daadwerkelijk worden gemaakt. Voor de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde van de onderhoudskosten over meerdere jaren, zoals opgenomen in het MJOP. Het MJOP wordt periodiek geactualiseerd. Hierdoor wordt rekening gehouden met onderhoudskosten die zich over verschillende jaren kunnen voordoen. Als in een bepaald jaar minder onderhoudskosten worden gemaakt dan geraamd, betekent dit niet dat de huurder automatisch geld terugkrijgt. Als uit een actualisatie van het MJOP blijkt dat de kosten structureel veranderen, kan dit wel aanleiding zijn om de huurprijs opnieuw te bekijken.

Vraag D. Volgens de nota staan huurinkomsten los van eventuele subsidies. Vermeld is: "de huur is verbonden aan het gebruik van het gehuurde object, terwijl een subsidie een afzonderlijke, inhoudelijke afweging is gebaseerd op het maatschappelijk belang van de activiteit van de huurder. Zo worden twee verschillende geldstromen duidelijk van elkaar gescheiden."

D1. Kunt u toelichten hoe het college subsidiebesluiten aan de raad wil voorleggen ingeval een huurder daartoe een verzoek indient?

Antwoord:

De Nota Vastgoedbeleid maakt een duidelijk onderscheid tussen huur en subsidie. De huur heeft betrekking op het gebruik van het gemeentelijk vastgoed. Een subsidie is bedoeld als bijdrage aan een activiteit die de gemeente vanuit maatschappelijk oogpunt belangrijk vindt. De Nota Vastgoedbeleid introduceert geen nieuwe procedure voor het aanvragen of verstrekken van subsidies. Een subsidieverzoek van een huurder wordt daarom niet als onderdeel van het huurcontract of het vastgoedbesluit behandeld. Het verzoek wordt beoordeeld binnen het daarvoor geldende gemeentelijke subsidiekader en de bestaande bevoegdheidsverdeling.

D2. Worden dergelijke subsidiebesluiten van jaar tot jaar genomen of kunnen dit meerjarige besluiten zijn?

Antwoord:

Dit wordt niet geregeld in de Nota Vastgoedbeleid. De looptijd van een subsidie volgt uit het toepasselijke subsidiekader en de betreffende subsidieregeling.

D3. Hoe is de relatie tussen het nemen van dit type subsidiebesluiten en het jaarlijkse gemeentelijke begrotingsproces?

Antwoord:

De Nota Vastgoedbeleid bevat geen aparte werkwijze voor het opnemen van subsidiebesluiten in de jaarlijkse begroting. De financiële gevolgen van huur en subsidie worden wel afzonderlijk inzichtelijk gemaakt binnen de reguliere planning- en controlcyclus. Subsidiebesluiten worden behandeld binnen het bestaande subsidiekader en de reguliere begrotingscyclus. De raad stelt de financiële kaders vast via onder meer de begroting en tussentijdse rapportages.

Vraag E. In de nota wordt op meerdere plaatsen het belang van verduurzaming van (maatschappelijk) vastgoed vermeld. In Nederland kennen wij in dat verband de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA), zie bv. <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/dumava/aanvraagproces> en <https://www.rvo.nl/nieuws/meer-kans-subsidie-verduurzaming-maatschappelijk-vastgoed>

E1. Brengt het college bij de huidige inventarisatie van de 36 objecten ook in kaart bij welke objecten een verduurzamingsopgave ligt waarvoor wellicht een DUMAVA subsidie aangevraagd zou kunnen worden?

Antwoord:

De Nota Vastgoedbeleid beschrijft dat bij de verdere uitwerking van de verduurzamingsopgave per object wordt bekeken welke verduurzamingsmaatregelen nodig en wenselijk zijn en hoe deze kunnen worden gefinancierd. Beschikbare subsidiemogelijkheden worden daarbij betrokken.

E2. Heeft Heiloo tot heden aanvragen voor DUMAVA subsidies ingediend en/of toegezegd gekregen?

Antwoord:

Deze vraag ziet op de uitvoering van het gemeentelijke verduurzamingsbeleid en de concrete subsidieaanvragen. Dit valt niet rechtstreeks onder de Nota Vastgoedbeleid.

De volgende DUMAVA- subsidieaanvragen zijn gedaan:

- *Sporthal Het Vennewater; ingediend op 3 juni 2025 en die aanvraag is toegekend op 14 augustus 2025. Het subsidiebedrag bedraagt € 880.895,60;*
- *De Hoed; ingediend op 29 oktober 2024 en die aanvraag is toegekend op 10 januari 2025. Het subsidiebedrag bedraagt € 87.321,38*
- *De Kring; ingediend op 29 oktober 2024 en die aanvraag is toegekend op 9 januari 2025. Het subsidiebedrag bedraagt € 83.139,40*