Strategische vastgoedanalyse overig gemeentelijk onroerend goed gemeente Bloemendaal

Opdrachtgever:
Gemeente Bloemendaal

Samenstelling:
Doriene Bakker
Dennis Coenraad

Referentienummer:
916264/20170728adr01

Datum:
28 juli 2017

Vestiging Amsterdam
Zekeringstraat 46
Postbus 59112
1040 KC Amsterdam

Vestiging Eindhoven
Venturelab-s
Klokgebouw 126
5617 AB Eindhoven

Vestiging Zwolle
Burg. Drijbersingel 25
Postbus 652
8000 AR Zwolle

ICSadviseurs

Managementsamenvatting

De gemeente Bloemendaal is vanuit haar vastgoedbeleid en financiële doelstellingen volop bezig met het herinrichten van de vastgoedportefeuille. Als onderdeel hiervan is het noodzakelijk een plan te hebben voor het overige gemeentelijke vastgoed (niet zijnde onderwijsgebouwen, woningen en het gemeentehuis). Dit betreft in totaal 37 locaties.

Het voorliggende onderzoek geeft inzicht in deze locaties, de noodzaak om locaties te behouden vanuit de doelen in het gemeentelijk beleid dan wel de mogelijkheden om locaties af te stoten. Voor deze laatste groep is tevens gekeken wat de locaties indicatief kunnen opbrengen bij verkoop.

De portefeuille met het overige gemeentelijke vastgoed is heel divers van samenstelling: locaties voor kinderopvang, cultuur en sport, weilanden, maar ook locaties aan de Zeeweg ten behoeve van horeca en recreatie die in erfpacht zijn uitgegeven.

Uit de beschouwing van de locaties komt naar voren dat alleen de twee locaties die onderdeel uitmaken van de ontwikkeling Vitaal Vogelenzang behouden dienen te worden door de gemeente, vanuit het oogpunt van deze ontwikkeling. Voor andere locaties is het eigendom geen voorwaarde; het is wel zo dat een aantal activiteiten/functies behouden dient te blijven in de betreffende kernen, maar huisvesting op een eigendomslocatie van de gemeente is niet noodzakelijk.

Hieruit kan echter niet geconcludeerd worden dat al deze locaties ook daadwerkelijk afgestoten kunnen worden. De gemeente wil zich beperken tot haar kerntaken en wil daar waar mogelijk overgaan tot verkoop van vastgoed, maar dient ook op een maatschappelijk verantwoorde wijze met haar vastgoed en activiteiten om te gaan. Voordat locaties beschikbaar komen, dient voor sommige functies op de betreffende locatie eerst andere huisvesting gevonden te worden. Dat lijkt in een aantal gevallen niet mogelijk.

Daarnaast zijn er activiteiten in de gemeente, zoals theater Caprera en Thijsse's Hof, die zijn ingebed in de Bloemendaalse samenleving. Als met het in eigendom houden van deze locaties de continuïteit van de activiteiten het meest gewaarborgd is, dan kan dit prevaleren boven het vanuit beleid niet in eigendom hoeven hebben van een locatie.

Verder zijn er locaties waarvan de verkoopopbrengsten nihil zijn, omdat deze locaties geen mogelijkheden bieden voor (her)ontwikkeling. Omdat de exploitatiekosten voor de gemeente ook beperkt zijn, biedt verkoop geen financieel voordeel.

Een aantal locaties is financieel wel interessant om te verkopen en biedt ook mogelijkheden tot herontwikkeling. Deze locaties en de indicatieve opbrengst zijn in de onderstaande tabel gegeven.

Opbrengstpotentie kansrijke locaties voor verkoop

Locatie		*Indicatieve opbrengst*
Wilhelminalaan 2a	Bennebroek	€ 343.617
Bispinckpark 44-45	Bloemendaal	€ 998.896
Dennenweg 15	Bloemendaal	€ 1.840.902
Zeeweg 78	Overveen	€ 232.000

Er is nog een groot aantal andere locaties die incidenteel een hoge opbrengst kunnen genereren. Dit betreft echter locaties die momenteel verhuurd zijn, dan wel in erfpacht zijn uitgegeven, en de opbrengst uit verkoop wordt tenietgedaan door het verlies aan inkomsten uit huur en canon.

De gemeente dient derhalve te balanceren tussen het maatschappelijke en het financiële effect van verkoop en tussen incidentele inkomsten uit verkoop en structurele inkomsten uit verhuur en erfpacht. Indien een locatie de kansen biedt voor verkoop dan staat de gemeente hier zeker voor open, zoals al is gebleken uit de verkoop van haar vastgoed in recente jaren. Iedere opgave is echter maatwerk en voordat een locatie te gelde gemaakt kan worden, is nader onderzoek naar bijvoorbeeld bestemmings-opties van een locatie en eventuele herhuisvesting van huidige functies nodig.

Inleiding

De gemeente Bloemendaal is vanuit haar vastgoedbeleid en financiële doelstellingen volop bezig met het herinrichten van de vastgoedportefeuille. Voor het onderwijsvastgoed (inclusief gymzalen) en twee niet-schoolgebouwen wordt een integraal huisvestingsplan opgesteld. Verder onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor (versnelde) verkoop van gemeentelijke woningen.

De gemeente wil voor het overige gemeentelijke vastgoed ook een plan opstellen, waarin de vastgoedstrategie voor dit deel van de portefeuille wordt bepaald. Vragen die hierbij spelen zijn: welk vastgoed kan de gemeente beter in eigen bezit houden gezien de relatie met de doelen van het gemeentelijk beleid en de beoogde maatschappelijk gewenste effecten? Wat zijn de mogelijkheden om de kosten te beperken en schulden af te lossen door verkoop van gemeente-eigendommen?

Het plan dient daarnaast inzicht te geven in de aanpak van het afstoten van de objecten, die vanuit het gemeentelijk beleid niet noodzakelijk in eigendom gehouden hoeven te worden.

ICSadviseurs heeft dit plan in opdracht van de gemeente opgesteld, dat in de voorliggende rapportage is beschreven.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de locaties die in het kader van dit onderzoek in kaart zijn gebracht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de relevante uitgangspunten uit de beleids-documenten van de gemeente Bloemendaal.

Dit leidt tot de indeling van de locaties in vier categorieën:

1. Behoud locaties, activiteiten zijn belangrijk voor gemeente;
2. Behoud locaties, locaties zijn strategisch belangrijk voor gemeente;
3. Afstoten locaties, wel behouden activiteiten binnen gemeente;
4. Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde.

In hoofdstuk 3 worden de categorieën en de indeling van locaties in de betreffende categorieën toegelicht.

In hoofdstuk 4 wordt de indicatieve opbrengstpotentie van de mogelijk af te stoten locaties gegeven.

1. Inventarisatie → 2. Beleidskader → 3. Categorisering → 4. Financiën

1. Inventarisatie

In totaal zijn in het onderzoek 37 locaties meegenomen. Een deel van deze locaties bestaat uit een aantal deelpercelen. Op de volgende pagina's is een overzicht gegeven van de onderzochte locaties.

Er is een inventarisatie uitgevoerd om alle relevante gegevens per locatie inzichtelijk te maken en een breed inzicht in de locaties te krijgen. De informatie heeft betrekking op:

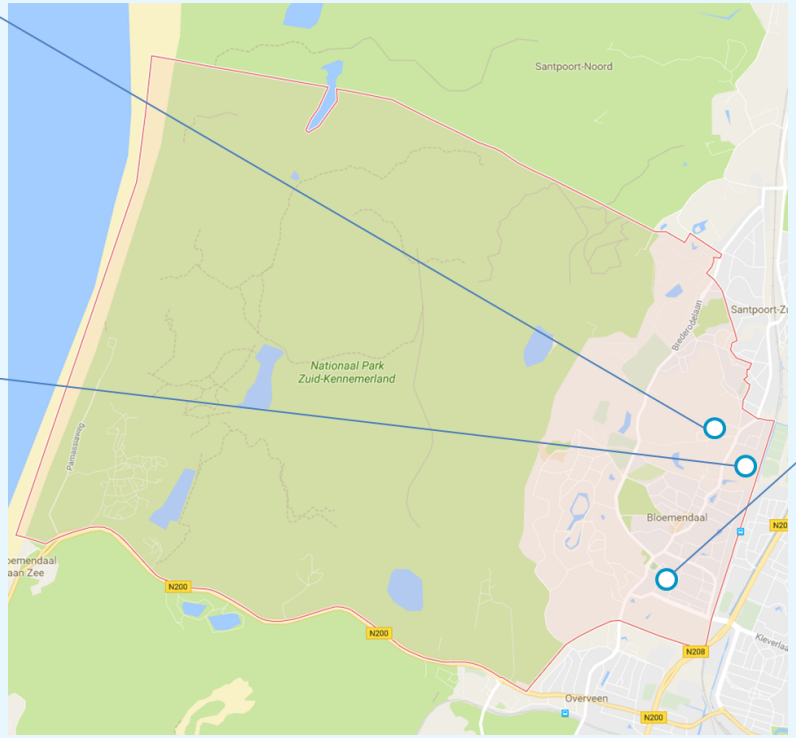
- Algemene gegevens:
    - Adresgegevens;
    - Huidige gebruik van een locatie;
    - Kadastrale gegevens.
- Technische staat van de gebouwen op een locatie.
- Strategisch perspectief dat de gemeente heeft voor de activiteiten, de locatie en eventueel aanwezige gebouwen in gemeentelijk eigendom
  Juridische gegevens:
    - Contracten voor huur, erfpacht of ingebruikgeving;
    - Inkomsten uit huur, erfpacht of ingebruikgeving;
    - Huurtermijnen.
- Financiële gegevens:
    - Boekwaarden;
    - Exploitatiegegevens;
    - WOZ-waarden;
    - Taxatiewaarden.

Hiervan is een database opgesteld in een separaat Excel-bestand. Tevens zijn van alle locaties kansenkaarten opgesteld. Nevenstaand is een voorbeeld gegeven. In de bijlage zijn alle kansenkaarten gegeven.

Bloemendaal

Dennenweg 15	
Omvang kavel	3.875 m² bvo
Omvang opstallen	1.412 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -17.238
Verkoopwaarde	€ 1.840.902
Verkooppotentie	Goed
Technische staat	Redelijk

Grondbezit Tuinbouwvereniging Veen en Duin	
Omvang kavel	
Omvang opstallen	*n.v.t.*
Exploitatiesaldo	€ 4.785
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*n.v.t.*



Bispinckpark 44-45	
Omvang kavel	1.430 m² bvo
Omvang opstallen	520 m2 bvo
Exploitatiesaldo	€ -3.220
Verkoopwaarde	€ 998.896
Verkooppotentie	Goed
Technische staat	Redelijk

Voorbeeld kansenkaart

1. Inventarisatie

Nr.	Naam	Adres	Plaatsnaam
1	Brandweerpost incl. stallingen, kantine/leslokalen	Wilhelminalaan 2a	Bennebroek
	Buurtvereniging Zwaanshoek (t.b.v. stalling buurtbus)		
2	Bispinckpark 44-45	Bispinckpark 44-45	Bloemendaal
3	Kinderdagverblijf Les Petits - Aerdenhout	J.Stolberglaan 27	Aerdenhout
	Buitenschoolse opvang Les Petits		
	Peuterspeelzaal Les Petits		
4	Grondbezit in gemeente Hillegom	Oosteinderpolder	Hillegom
5	Grondbezit in gem.Hillegom, nabij tankstation aan Delek Nl BV	Bartenweg 1	Hillegom
6	Grondbezit in gem.Hillegom, complex Zandlaan verhuurd BATV	Zandlaan, Hillegom	Hillegom
7	Zendhuisje verhuurd aan KPN B.V.	Hoge Duin en Daalseweg 21c	Bloemendaal
	Zendhuisje verhuurd aan Gereformeerde kerk van Bloemendaal		
8	Wilhelmina Uitzichttoren	Hoge Duin en Daalseweg 5	Bloemendaal
9	Stichting Thijsse's Hof	Mollaan 4	Bloemendaal
10	Grond onder terras van 't Pannekoekenhuisje in het Bloemendaalse Bos (erfpacht)	Mollaan 2	Bloemendaal
11	Reddingsbrigade Bloemendaal	Zeeweg 78	Overveen
12	Scouting Elswoutgroep	Bergweg 3	Bloemendaal
13	Cricket Club Bloemendaal (Clubhuis)	Donkerelaan 14	Bloemendaal
	Kleedkamers Donkerelaan		
	Koepel Donkerelaan		
14	Centraal service punt Bennebroek	Kerklaan 6	Bennebroek
15	Dorpshuis Vogelenzang	Henk Lensenlaan 2a	Vogelenzang
16	Openluchttheater Caprera Bloemendaal	Hoge Duin en Daalseweg 2a, 2b en 4	Bloemendaal
	OLT, Amphi theater		
	OLT, Kleedruimte		
	OLT, Berging		
	OLT, Kaartverkoop/Trafo Hoofdingang		
	Paviljoen openluchttheater = Restaurant		
	Kaartverkoophuisje P-terrein		
17	De Hertenkamp	Lage Duin en Daalseweg 11	Bloemendaal
	Stallen Oosterse kap Hertenkamp		
18	Buurtvereniging Overveen bruikleen (gebouw & terrein)	Vrijburglaan 17 - 27	Overveen
	Les Petits Kinderdagverblijven B.V. ca 1/3 van gebouw t.b.v. peuterspeelzaal		
	Les Petits Kinderdagverblijven B.V. ca 1/3 van gebouw t.b.v. BSO		
19	Restaurant De Hemelse Pannenkoek (erfpacht)	Zeeweg 3	Overveen
20	Restaurant de Bokkedoorns incl. voormalige woning	Zeeweg 53	Overveen
21	Camping Bloemendaal	Zeeweg 72	Overveen
22	Duna (erfpacht)	Zeeweg 80	Overveen
23	Cafe restaurant 't Eindpunt (erfpacht)	Zeeweg 82	Overveen

1. Inventarisatie

Nr.	Naam	Adres	Plaatsnaam
24	Snackbar Henry (erfpacht)	Zeeweg 96	Overveen
25	Vakantiepark Qurios (erfpacht)	Zeeweg 97	Overveen
26	Poort van Bloemendaal (erfpacht)	Zeeweg 98	Overveen
27	Restaurant Orbit (erfpacht)	Zeeweg 100	Overveen
28	Restaurant Brouwerskolkje, restaurant & woning (erfpacht)	Brouwerskolkweg 5	Overveen
29	Paradijsvogel (gedeelte verhuurd aan Les Petits Kinderdagverblijven B.V.)	Henk Lensenlaan 3	Vogelenzang
30	Voormalige gymzaal	Kerklaan 6	Bennebroek
31	Kinderdagopvang Somili Holding B.V. (erfpacht)	Deken Zondaglaan 5a	Vogelenzang
32	Robinson Kinderopvang B.V. (recht van opstal)	Willinklaan 8	Bennebroek
33	Grondbezit Tuinbouwvereniging Veen en Duin	Veen en Duinpad	Bloemendaal
34	Gebouw Diverse Diensten	Dennenweg 15	Bloemendaal
	Centrum Jeugd en Gezin - gedeelte gebouw		
	Veiligheidsregio Kennemerland (gedeelte gebouw) 100 m2		
	Partou B.V. gedeelte van gebouw 150 m2		
35	HOED en tandarts	Zandvoorterweg 71 en 71a	Aerdenhout
36	Weilanden Caprera	Brederodelaan	Bloemendaal
37	Weilanden Veen en Duin	Kennemerweg	Bloemendaal

2. Beleidskader

Om te kunnen bepalen wat het toekomstperspectief van een locatie is en welke waarde een locatie heeft voor de gemeente, is het formuleren van het beleidskader een cruciale stap.

Een aantal vragen dat langskomt om het beleidskader te kunnen formuleren, is:

- Wat ziet de gemeente als haar beleidsdoelen en welke activiteiten dragen daaraan bij?
- Welke rol speelt het vastgoed hierin?
- Met welke activiteiten/gebruikers heeft de gemeente een subsidierelatie en waar dient de subsidie op te worden ingezet?

Wij hebben de beschikbare beleidsdocumenten hiervoor geanalyseerd en de bevindingen besproken met de projectgroep. In de volgende paragrafen worden de voor het onderzoek relevante zaken behandeld.

Collegeprogramma

In het collegeprogramma is geformuleerd dat gemeentelijk bezit dat niet bijdraagt aan de gemeentedoelstellingen geleidelijk verkocht kan worden. Met de opbrengst daarvan wordt duurzaam omgegaan en wordt niet direct geïnvesteerd in nieuwe projecten.

In het collegeprogramma wordt expliciet gesproken over de twee bibliotheekvoorzieningen in de gemeente. De bibliotheek in Bloemendaal wordt niet verplaatst (valt buiten de scope van het onderzoek, omdat de bibliotheek niet in een gemeentelijk pand is gehuisvest) en er blijft een bibliotheek in Bennebroek.

Tevens is benoemd dat de gemeente woningcorporaties wil ondersteunen bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Ten eerste door bij vrijkomende nutsgebouwen (gebouwen met een maatschappelijk gebruik zoals scholen) het gebouw tegen taxatiewaarde en de onderliggende grond tegen de waarde van grond voor sociale woningbouw aan de corporaties aan te bieden. Ten tweede door bij te dragen in de grondprijsverschillen voor de bouw van specifieke huisvesting voor bijzondere groepen, met als voorwaarde dat deze woningen gedurende de gehele exploitatietermijn als sociale huurwoningen worden verhuurd.

Beleidsplan Maatschappelijke Ondersteuning Bloemendaal 2012-2015

Het is belangrijk dat mensen mee blijven doen aan de samenleving. Om dit te faciliteren wil de gemeente collectieve voorzieningen als een buurthuis behouden. Dit zijn aantrekkelijke plaatsen in wijken en buurten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar ze een luisterend oor vinden.

Tegelijkertijd wordt gesteld dat het leefbaar maken en houden van de vijf dorpskernen van Bloemendaal niet door de gemeente alleen kan gebeuren. Dat is mede de eigen verantwoordelijkheid van bewoners en andere gebruikers.

Bij de onderzochte locaties zitten drie van deze dorpshuizen/servicepunten. Het belang voor het behoud van de activiteiten is evident, de vraag is of de gemeente deze activiteiten dient te faciliteren (middels eigendom en beheer van vastgoed).

Sportnota Sport op eigen benen

De gemeente Bloemendaal heeft het eigendom van nagenoeg alle sportcomplexen binnen haar gemeente reeds overgedragen. Dit sluit ook aan bij het geformuleerde beleid van de gemeente. Alleen op het complex van de cricketvereniging aan de Donkerelaan in Bloemendaal is vastgoed nog in eigendom van de gemeente (clubhuis, kleedkamers en koepel).

2. Beleidskader

Woonvisie Bloemendaal 2012-2016

In de Woonvisie zijn de kernpunten van het woonbeleid van gemeente gedefinieerd:

1. Het bevorderen van de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/ exclusief) van de woningmarkt. Hiermee wil de gemeente de doorstroming vergroten, waardoor zowel in de sociale sector als in de vrije sector meer eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen;
2. De gemeente wil dat corporaties scheefwonen door middel van huurverhogingen ontmoedigt. Tegelijkertijd moeten er meer vrije sector huurwoningen in het segment tot € 900,- worden verhuurd, zodat er een aanbod wordt gecreëerd voor startende en doorstromende huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen of willen kopen;
3. Het bevorderen van de bouw en verkoop van eengezinswoningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom constructie, teneinde meer aanbod in het middeldure koopsegment te creëren en beschikbaar te houden voor middeninkomens en doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen. Door de MGE constructie in combinatie met een antispeculatie beding blijven deze woningen beschikbaar voor het middensegment wanneer bewoners doorstromen.

Deze kernpunten zijn input voor de doorrekening van de opbrengstpotentie van mogelijk af te stoten locaties (hoofdstuk 5).

Structuurvisie 2011

In de structuurvisie wordt de gemeente in grofweg drie zones verdeeld:

- Kust- en duinzone (Duinlandschap);
- Landgoederenzone (Landgoederen, villaparken en open strandvlakten);
- Dorpenzone (Dorpen aan de westelijke stadsrand).

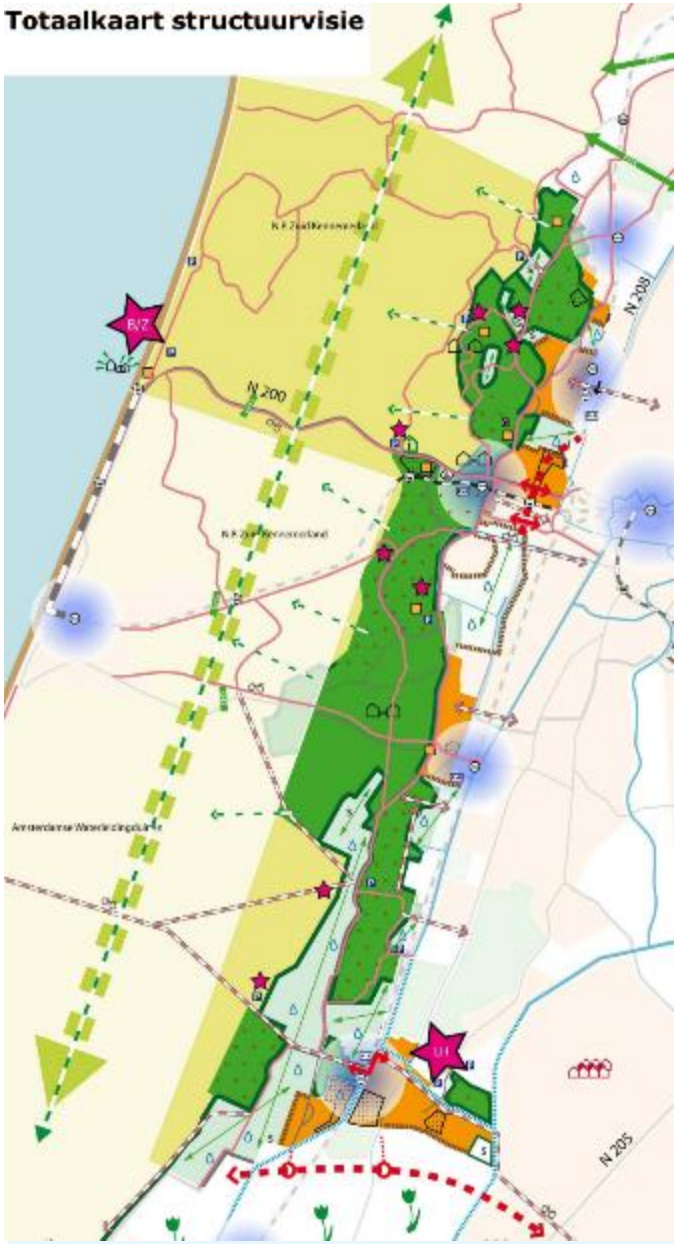
Voor deze drie zones is een toekomstvisie neergelegd. Voor de kust- en duinzone dient de continuïteit van het natuurgebied te worden gewaarborgd. In het duingebied worden verder geen woningen of voorzieningen toegevoegd.

In de landgoederenzone dient de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de landgoederen en de open strandvlakten, behouden te blijven. Versnippering van deze percelen en landgoederen wordt tegen gegaan. Het cluster Duin en Daal (de onderzochte locaties Caprera, Thijsse's Hof en Hertenkamp) is een icoon met uiteenlopende functies, welke vitaal moeten blijven. Er kan gezocht worden naar nieuwe functies om het cluster te versterken, maar ontwikkelingen als woningbouw zijn uitgesloten.

Het openluchttheater Caprera en de directe omgeving vormen een van de identiteitsdragers van de gemeente.

Binnen de dorpenzone zijn zes zoeklocaties voor woningbouw gedefinieerd. Van de locaties in dit onderzoek is alleen het centrumgebied van Vogelenzang in beeld, als onderdeel van Vitaal Vogelenzang.

Totaalkaart structuurvisie



3. Categoriseren

1. en 2. Behoud locaties, activiteiten en/of locaties zijn belangrijk voor gemeente

Locaties die activiteiten huisvesten die belangrijk zijn voor de gemeente en behouden dienen te worden, dan wel locaties die vanwege de strategische ligging belangrijk zijn om te behouden. Op basis van de inventarisatie en het beleidskader vallen de volgende locaties tot deze categorie.

Dorpshuis Vogelenzang	Henk Lensenlaan 2a	Vogelenzang
Paradijsvogel (gedeelte verhuurd aan Les Petits Kinderdagverblijven B.V.)	Henk Lensenlaan 3	Vogelenzang

Activiteit

Op beide locaties is een aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd dat in iedere kern aanwezig dient te blijven. In het Beleidsplan Maatschappelijke Ondersteuning is hierover geformuleerd dat meedoen aan de samenleving belangrijk is en dat behoud van collectieve voorzieningen (dorpshuis, jeugdhonk, dagbesteding ouderen) een belangrijk voorwaarde hiervoor is.

Locatie

Het faciliteren van de huisvesting voor dorpshuizen en voor kinderopvang op zich is geen voorwaarde om deze voorzieningen in stand te houden, elders in de gemeente is dit niet het geval. Echter, in dit specifieke geval is behoud van de locaties en gebouwen van belang vanwege de bredere ontwikkelingen in het kader van Vitaal Vogelenzang. Hierbij wordt het aanbod van buurt-, sport- en onderwijsvoorzieningen ten behoeve van Vogelenzang in zijn geheel bezien. Het verkennen van de mogelijkheden om deze voorzieningen te clusteren kan leiden tot heroverweging ten aanzien van deze accommodatie en locatie. Het optimaliseren van de exploitatie en de toegevoegde waarde van de buurt-, sport- en onderwijsvoorzieningen in zijn geheel zijn hierbij leidend.

3. Categoriseren

3. Afstoten locaties, wel behouden activiteiten binnen gemeente

Locaties die activiteiten huisvesten die belangrijk zijn voor de gemeente Bloemendaal of voor de Bloemendaalse samenleving, maar waarvan de locatie niet noodzakelijk in eigendom van de gemeente hoeft te zijn en mogelijk zelfs niet op de huidige locatie gehuisvest hoeft te worden. Een aantal locaties huisvest activiteiten die belangrijk zijn voor de gemeente.

Op basis van de inventarisatie en het beleidskader vallen de volgende locaties onder deze categorie.

Brandweerpost incl. stallingen, kantine/leslokalen	Wilhelminalaan 2a	Bennebroek
Buurtvereniging Zwaanshoek (t.b.v. stalling buurtbus)		
Wilhelmina Uitzichttoren	Hoge Duin en Daalseweg 5	Bloemendaal
Stichting Thijsse's Hof	Mollaan 4	Bloemendaal
Reddingsbrigade Bloemendaal	Zeeweg 78	Overveen
Scouting Elswoutgroep	Bergweg 3	Bloemendaal
Cricket Club Bloemendaal (Clubhuis)	Donkerelaan 14	Bloemendaal
Kleedkamers Donkerelaan		
Koepel Donkerelaan		
Centraal service punt Bennebroek	Kerklaan 6	Bennebroek
Openluchttheater Caprera Bloemendaal	Hoge Duin en Daalseweg 2a, 2b en 4	Bloemendaal
OLT, Amphi theater		
OLT, Kleedruimte		
OLT, Berging		
OLT, Kaartverkoop/Trafo Hoofdingang		
Paviljoen openluchttheater = Restaurant		
Kaartverkoophuisje P-terrein		
De Hertenkamp	Lage Duin en Daalseweg 11a	Bloemendaal
Stallen Oosterse kap Hertenkamp		
Gebouw Diverse Diensten	Dennenweg 15	Bloemendaal
Centrum Jeugd en Gezin - gedeelte gebouw		
Veiligheidsregio Kennemerland (gedeelte gebouw) 100 m2		
Partou B.V. gedeelte van gebouw 150 m2		

3. Categoriseren

3. Afstoten locaties, wel behouden activiteiten binnen gemeente

Wilhelminalaan 2a, Bennebroek

Activiteit

Het voorzien in brandweervoorzieningen is een taak van de Veiligheidsregio. Behoud van deze activiteiten is zeker belangrijk voor de gemeente, maar het is geen activiteit onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Locatie

Een beslissing over de locaties van brandweerposten ligt bij de Veiligheidsregio. Ten aanzien van de verkoop van de locatie zijn er twee mogelijkheden:

- aan de Veiligheidsregio;
- bij een besluit van de Veiligheidsregio om deze voorziening elders te huisvesten is verkoop aan de markt en herontwikkeling met woningbouw de meest reële optie. De locatie is reeds in beeld als zoeklocatie voor sociale woningbouw. Herbestemming van het bestaande gebouw is geen optie.

Een combinatie van beide opties is ook mogelijk, afhankelijk van de ruimtebehoefte van de Veiligheidsregio.

Wilhelmina Uitzichttoren, Bloemendaal

Activiteit

De uitzichttoren heeft een culturele en toeristische waarde voor de gemeente, in die zin draagt het behoud van de uitzichttoren bij aan gemeentelijke doelstellingen.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang en ook geen voorwaarde voor de invulling van culturele en toeristische doelstellingen. De toren is nu openbaar toegankelijk en kan voor een koper alleen interessant zijn als er opbrengsten tegenover staan. Nader bekeken dient te worden of het openhouden van de uitzichttoren voor het publiek een doorslaggevende behoefte is voor de voorwaarden waaronder de locatie verkocht kan worden. Een mogelijk geïnteresseerde partij zou het naastgelegen pannenkoekenrestaurant kunnen zijn. In de huidige situatie zijn de kosten voor de gemeente beperkt.

Stichting Thijsse's Hof, Bloemendaal

Activiteit

De heemtuin van Jac P. Thijsse is momenteel op deze locatie gevestigd. De heemtuin heeft een grote bekendheid en heeft daarmee een culturele en toeristische waarde. In die zin draagt de heemtuin bij aan gemeentelijke doelstellingen.

3. Categoriseren

3. Afstoten locaties, wel behouden activiteiten binnen gemeente

Locatie

De locatie heeft geen strategische waarde, maar ook geen herbestemmingsmogelijkheden en ontwikkelpotentie, zoals benoemd in de structuurvisie. Indien de heemtuin ophoudt te bestaan zal de locatie openbaar groen worden en komt het onderhoud voor rekening van de gemeente. Financieel gezien zijn verkoop aan het stichtingsbestuur voor een symbolisch bedrag of consolidatie van de huidige situatie daarmee de meest logische toekomstscenario's.

Reddingsbrigade Bloemendaal

Activiteit

De vestiging van de reddingsbrigade in dit gebied is belangrijk ten behoeve van de veiligheid op het strand en in zee. Behoud van deze activiteit is derhalve van groot belang.

Locatie

Indien een andere geschikte locatie beschikbaar is voor de reddingsbrigade, dan kan de huidige locatie afgestoten worden.

Scouting Elswoutgroep, Bloemendaal

Activiteit

De scouting heeft een recreatieve waarde voor de gemeente, behoud van deze activiteiten past bij de gemeentelijke doelstellingen.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang en ook geen voorwaarde voor de invulling van recreatieve doelstellingen. De locatie kan derhalve afgestoten worden; mogelijk aan de scouting, al heeft dit effect op de subsidierelatie. De locatie kan ook afgestoten worden aan derden, een aandachtspunt is dat het gebouw een rijksmonument is en de locatie te midden van sportvoorzieningen ligt.

Cricket Club Bloemendaal

Activiteit

De cricket club voorziet in sportactiviteiten die bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van gezondheid, bewegen en sociale cohesie. Daarnaast worden de kleedkamers ook ingezet ten behoeve van het onderwijs.

3. Categoriseren

3. Afstoten locaties, wel behouden activiteiten binnen gemeente 4/4

Locatie

De Cricket Club is al eigenaar van het clubhuis en heeft interesse in het overnemen van de overige voorzieningen. Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang en ook geen voorwaarde voor de invulling van sportieve/recreatieve doelstellingen. De kleedkamers worden nu door de gemeente ter beschikking gesteld aan het onderwijs. Over het gebruik van de kleedkamers door het onderwijs zal afstemming moeten plaatsvinden in geval van verkoop.

Centraal servicepunt Bennebroek

Activiteit

Op het centraal servicepunt is een aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd: bibliotheek, wmo-loket, gemeenteloket. De aanwezigheid van de gemeentelijke loketten is als voorwaarde gesteld bij de fusie van Bloemendaal en Bennebroek. Daarnaast is het wenselijk dat een bibliotheekvoorziening in Bennebroek behouden blijft.

Locatie

Het faciliteren van de huisvesting voor deze voorzieningen op zich is geen voorwaarde om deze voorzieningen in stand te houden, daarnaast zijn de voorzieningen niet gebonden aan deze locatie. Echter, de meerwaarde van het clusteren van deze voorzieningen voor de leefbaarheid is wel een punt van aandacht. Alvorens tot afstoten van de locatie overgegaan kan worden, dient daarom eerst naar alternatieve huisvesting van de gemeentelijke functies gekeken te worden. De verwachting van de gemeente is dat dit aanbod niet aanwezig is.

Openluchttheater Caprera, Bloemendaal

Activiteit

Het openluchttheater heeft een culturele en recreatieve waarde voor de gemeente, in die zin draagt het behoud van het theater bij aan gemeentelijke doelstellingen.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang en ook geen voorwaarde voor de invulling van culturele en recreatieve doelstellingen. In de structuurvisie is duidelijk benoemd dat herontwikkeling van de locatie niet mogelijk is. Daarnaast is er geen andere geschikte plek voor het openluchttheater. Overdracht van het eigendom aan de stichting Caprera is daarmee de meest voor de hand liggende optie.

3. Categoriseren

3. Afstoten locaties, wel behouden activiteiten binnen gemeente 3/4

Hertenkamp, Bloemendaal

Activiteit

Het hertenkamp heeft een recreatieve functie. Het bestuur dat het hertenkamp in stand houdt, betaalt geen huur en ontvangt geen (verdere) subsidie.

Locatie

De locatie van het hertenkamp heeft geen strategische waarde, maar ook geen herbestemmingsmogelijkheden en ontwikkelpotentie, zoals benoemd in de structuurvisie. Indien het hertenkamp ophoudt te bestaan zal de locatie openbaar groen worden en komt het onderhoud voor rekening van de gemeente. Financieel gezien zijn verkoop aan het stichtingsbestuur voor een symbolisch bedrag of consolidatie van de huidige situatie daarmee de meest logische toekomstscenario's.

Dennenweg 15, Bloemendaal

Activiteit

Aan de Dennenweg 15 is een aantal maatschappelijke voorzieningen gezamenlijk gevestigd. De clustering van deze voorzieningen wordt gezien als meerwaarde voor de leefbaarheid en vindbaarheid, en de activiteiten en diensten die hier worden aangeboden zijn van maatschappelijk belang. In het Beleidsplan Maatschappelijke Ondersteuning is hierover geformuleerd dat meedoen aan de samenleving belangrijk is en dat behoud van collectieve voorzieningen (als centrale servicepunten) een belangrijk voorwaarde hiervoor is.

Locatie

Het faciliteren van de huisvesting voor deze voorzieningen op zich is geen voorwaarde om deze voorzieningen in stand te houden, daarnaast zijn de voorzieningen niet gebonden aan deze locatie. Echter, de meerwaarde van het clusteren van deze voorzieningen voor de leefbaarheid is wel een punt van aandacht. Alvorens tot afstoten van de locaties over te gaan, dient daarom eerst naar alternatieve huisvesting van de gemeentelijke functies gekeken te worden. In de directe omgeving zijn de tegenover gelegen Sint Theresiaschool en de nabijgelegen herontwikkeling van de Dennenheuvel opties om de voorzieningen naar te herhuisvesten. Dennenweg 15 valt daarmee vrij en is een interessante locatie voor herontwikkeling. De locatie is reeds onderdeel van nader onderzoek naar mogelijke locaties voor sociale woningbouw binnen de gemeente.

3. Categoriseren

4. Afstoten locaties; activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde

Locaties die activiteiten huisvesten die geen specifieke waarde hebben voor de gemeente behoren en/of die goed door de markt uitgevoerd kunnen worden en waarvan de locatie zelf geen specifieke waarde heeft voor de gemeente. Er is geen noodzaak deze locatie te behouden. Op basis van de inventarisatie en het beleidskader vallen de volgende locaties onder deze categorie.

Bispinckpark 44-45	Bispinckpark 44-45	Bloemendaal
Kinderdagverblijf Les Petits - Aerdenhout	J.Stolberglaan 27	Aerdenhout
Buitenschoolse opvang Les Petits		
Peuterspeelzaal Les Petits		
Grondbezit in gemeente Hillegom	Oosteinderpolder	Hillegom
Grondbezit in gem.Hillegom, nabij tankstation aan Delek Nl BV	Bartenweg 1	Hillegom
Grondbezit in gem.Hillegom, complex Zandlaan verhuurd BATV	Zandlaan, Hillegom	Hillegom
Zendhuisje verhuurd aan KPN B.V.	Hoge Duin en Daalseweg 21c	Bloemendaal
Zendhuisje verhuurd aan Gereformeerde kerk van Bloemendaal		
Grond onder terras 't Pannekoekenhuisje in het Bloemendaalse Bos	Mollaan 2	Bloemendaal
Buurtvereniging Overveen bruikleen (gebouw & terrein)	Vrijburglaan 17 - 27	Overveen
Les Petits Kinderdagverblijven B.V. ca 1/3 van gebouw t.b.v. peuterspeelzaal		
Les Petits Kinderdagverblijven B.V. ca 1/3 van gebouw t.b.v. BSO		
Restaurant De Hemelse Pannenkoek	Zeeweg 3	Overveen
Restaurant de Bokkedoorns incl. voormalige woning	Zeeweg 53	Overveen
Camping Bloemendaal	Zeeweg 72	Overveen
Duna	Zeeweg 80	Overveen
Café restaurant 't Eindpunt	Zeeweg 82	Overveen
Snackbar Henry	Zeeweg 96	Overveen
Vakantiepark Qurios	Zeeweg 97	Overveen
Poort van Bloemendaal	Zeeweg 98	Overveen
Restaurant Orbit	Zeeweg 100	Overveen
Restaurant Brouwerskolkje, restaurant & woning	Brouwerskolkweg 5	Overveen
Voormalige gymzaal	Kerklaan 6	Bennebroek
Kinderdagopvang Somili Holding B.V.	Deken Zondaglaan 5a	Vogelenzang
Robinson Kinderopvang B.V.	Willinklaan 8	Bennebroek
Grondbezit Tuinbouwvereniging Veen en Duin	Veen en Duinpad	Bloemendaal
HOED en tandarts	Zandvoorterweg 71 en 71a	Aerdenhout
Weilanden Caprera	Brederodelaan	Bloemendaal
Weilanden Veen en Duin	Kennemerweg	Bloemendaal

3. Categoriseren

4. Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde

Bispinckpark 44-45, Bloemendaal

Activiteit

Het gebouw wordt momenteel antikraak bewoond.

Locatie

De locatie heeft potentie voor herontwikkeling tot woningbouw en staat op een shortlist om aan te bieden aan de corporaties teneinde sociale woningbouw te realiseren.

Juliana van Stolberglaan 27, Aerdenhout

Activiteit

Momenteel worden op deze locatie door Les Petits verschillende vormen van kinderopvang aangeboden (kinderdagopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang). De vestiging van deze activiteiten op de locatie heeft een meerwaarde vanwege de naastgelegen Vondelschool, maar is geen activiteit onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Verkoop aan Les Petits of een belegger is daarom de voorgestelde koers. Financieel gezien zal verkoop niet of nauwelijks meer opleveren dan de structurele inkomsten uit de huidige verhuur.

Grondbezit in de gemeente Hillegom (Oosteinderpolder, aan de Zandlaan)

Er is reeds een verkoopovereenkomst met een projectontwikkelaar getekend door de gemeente.

Grondbezit in de gemeente Hillegom (nabij tankstation)

Activiteit

Dit betreft grond onder de toegangsweg naar een tankstation.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Verkoop aan de gemeente Hillegom of de eigenaar van het tankstation is derhalve het voorstel.

3. Categoriseren

4. Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde

Zendhuisje, Bloemendaal

Activiteit

Het zendhuisje wordt momenteel verhuurd aan en gebruikt door KPN en de gereformeerde kerk Bloemendaal. De activiteiten op deze locaties behoren niet tot activiteiten die onder de verantwoordelijkheid vallen van de gemeente. Het zijn activiteiten die door marktpartijen worden uitgevoerd.

Locatie

De locatie heeft geen specifieke waarde voor de gemeente. De grond eromheen is reeds verkocht aan omwonenden. Vanwege de locatie te midden van woonpercelen heeft het geen ontwikkelpotentie/-waarde. Verkoop aan omwonenden biedt de beste kansen.

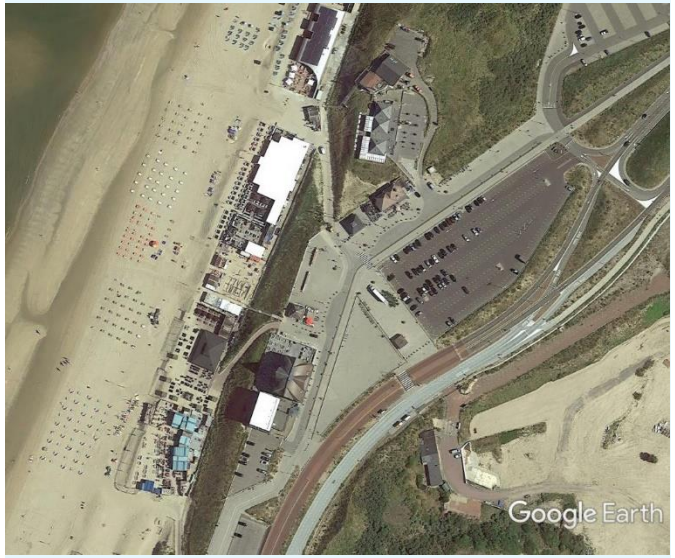
Grondbezit onder het terras van ‘t Pannekoekenhuisje in het Bloemendaalse Bos

Activiteit

Het betreft een stuk grond onder het terras van het pannenkoekenhuis. De activiteiten op deze locaties behoren niet tot activiteiten die onder de verantwoordelijkheid vallen van de gemeente. Het zijn activiteiten die door marktpartijen worden uitgevoerd.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Het voorstel is om de grond aan de eigenaar van het pannenkoekenhuis te verkopen.



Erfpachtlocaties Kop van de Zeeweg (huisnummers 78, 80, 82, 96, 98 en 100), Bloemendaal

Activiteit

De activiteiten op deze locaties behoren niet tot activiteiten die onder de verantwoordelijkheid vallen van de gemeente. Het zijn activiteiten die door marktpartijen worden uitgevoerd.

Locatie

De locaties hebben op de lange termijn geen strategische waarde voor de gemeente. Echter wil de gemeente het openbare gebied aan de Kop van de Zeeweg herindelen en de opgangen naar het strand afvlakken. Voor de voortgang en uitvoering van dit proces is betrokkenheid gedurende deze ontwikkelingen gewenst. Het is

4. Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde 4/6

Van belang dat bij verkoop de uitvoering van de ontwikkeling geborgd wordt. Overigens ontvangt de gemeente erfpacht die in verhouding staat tot de mogelijke opbrengsten en heeft de gemeente geen verdere beheer- en exploitatietaken.

Vrijburglaan 17, Overveen

Activiteit

Op deze locaties zijn een buurtvereniging, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal gezamenlijk gevestigd. De vestiging van de buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal op de locatie heeft een meerwaarde vanwege de naastgelegen Wilhelminaschool, maar is geen activiteit onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Het voorstel is om in eerste instantie verkoop aan Les Petits te onderzoeken.

Erfpacht Zeeweg 3, 53, 72 en 97 en Brouwerskolkweg 5, Bloemendaal

Activiteit

De activiteiten op deze locaties zijn geen activiteiten die onder de verantwoordelijkheid vallen van de gemeente. Het zijn activiteiten die door marktpartijen worden uitgevoerd.

Locatie

De locaties hebben geen strategische waarde voor de gemeente en worden nu in erfpacht uitgegeven aan de uitbaters. De eerste optie van afstoten is verkoop aan deze partijen. Overigens ontvangt de gemeente erfpacht die in verhouding staat tot de mogelijke opbrengsten en heeft de gemeente geen verdere beheer- en exploitatietaken.

Voormalige gymzaal, Bennebroek

Activiteit

Deze voormalige gymzaal staat momenteel leeg.

3. Categoriseren

4. Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde 5/6

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Een belemmering voor verkoop is dat de locatie niet aan de openbare weg ligt. De gemeente is inmiddels in onderhandeling met schoolbestuur Stichting Jong Leren van de naastgelegen school om te verkopen. Zij willen het gebouw inzetten voor kinderdagopvang en kantoorfuncties van het schoolbestuur.

Kinderdagopvang Deken Zondaglaan 5a, Vogelenzang

Activiteit

Les Petits verzorgt kinderdagopvang op de locatie. Dit is geen activiteit onder verantwoordelijkheid van de gemeente maar de aanwezigheid van deze voorziening naast de Paradijsvogelschool heeft een meerwaarde, zeker met de IKC-vorming.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Afkoop van de erfpachtovereenkomst door Les Petits is daarom de voorgestelde koers. Financieel gezien zal dit niet of nauwelijks meer opleveren dan de structurele inkomsten uit de erfpacht.

Willinklaan 8, Bennebroek

Activiteit

Robinson Kinderopvang verzorgt kinderdagopvang op de locatie. Dit is geen activiteit onder verantwoordelijkheid van de gemeente, maar de aanwezigheid van deze voorziening naast de Sparrenbosschool heeft een meerwaarde.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Afkoop van het opstalrecht door Robinson Kinderopvang is daarom de voorgestelde koers. Het huidige recht van opstal loopt tot 2038.

Grondbezit Tuinbouwvereniging Veen en Duin

Activiteit

Op deze locatie zijn volkstuinen te vinden. Dit is geen activiteit onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

3. Categoriseren

4. Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde

Locatie

De locatie kan niet worden ontwikkeld. Verkoop aan de tuinbouwvereniging is daardoor de enige optie. De opbrengsten zijn beperkt.

HOED en tandarts, Zandvoorterweg 71, Aerdenhout

Activiteit

De locatie is op dit moment in gebruik als gezondheidscentrum. De activiteiten op deze locaties behoren niet tot activiteiten die onder de verantwoordelijkheid vallen van de gemeente. Het zijn activiteiten die door marktpartijen worden uitgevoerd.

Locatie

Het eigendom van de locatie is voor de gemeente niet van strategisch belang. Er loopt reeds een verkooptraject om de locatie aan de huidige gebruikers te verkopen.

Weilanden Caprera en Veen & Duin

Activiteit

Beide locaties zijn in gebruik als weiland door agrariërs. De weilanden Veen en Duin hebben tevens een functie in de waterberging, wat van de eigenaar afstemming met het hoogheemraadschap vereist.

Locatie

De locaties kunnen niet worden ontwikkeld. Verkoop als agrarisch land aan een boer is de enige mogelijkheid. De waterbergingsfunctie van de weilanden Veen en Duin dient behouden te blijven.

4. Financiën

Berekening opbrengstpotentie '3. Afstoten locaties, wel behouden activiteiten binnen gemeente'

In het vorige hoofdstuk is benoemd welke locaties behouden dienen te worden door de gemeente en voor welke locaties eigendom geen voorwaarde is. Nagenoeg alle locaties vallen in deze laatste groep en kunnen in theorie worden afgestoten.
In dit hoofdstuk wordt benoemd in hoeverre afstoten financieel interessant en kansrijk is.

Belangrijke activiteiten, beperkte opbrengst
In de categorie met locaties waarvan de activiteiten voor de gemeente behouden dienen te worden maar waarvan eigendom van de huisvesting door de gemeente Bloemendaal geen voorwaarde is, zijn locaties met een heel beperkte opbrengstpotentie. Dit zijn locaties met een heel specifieke activiteit/gebruiker, die ook geen mogelijkheden hebben tot herontwikkelingen vanwege hun ligging. Het betreft:

- Wilhelmina Uitzichttoren;
- Stichting Thijsse's Hof;
- Scouting Elswoutgroep;
- Cricket Club Bloemendaal (clubhuis, kleedkamers en koepel);
- Openluchttheater Caprera;
- De Hertenkamp.

Vervreemding voor een symbolisch bedrag aan de huidige vereniging/stichting (of bij de Wilhelmina Uitzichttoren aan het naastgelegen restaurant) lijkt de enige realistische optie.

Herontwikkeling met woningbouw
Op de locaties Wilhelminalaan 2a en Bennebroek en Dennenweg 15 in Bloemendaal, worden activiteiten gehuisvest die behouden dienen te blijven in de betreffende kernen. Dit hoeft echter niet in huisvesting van de gemeente Bloemendaal en op de huidige locatie. Het is interessant om te verkennen of verhuizing van de activiteiten en herontwikkeling van de locaties financieel gunstig is. Een voorwaarde is dat vervangende huisvesting in de nabijheid een optie is. Herontwikkeling met woningen is de meest realistische herbestemming. In bijlage 2 is de herontwikkelingspotentie van beide locaties berekend voor een aantal passende typen woningen.

Uitgangspunten voor de berekeningen zijn:

- Mogelijke grondopbrengst is residueel bepaald door de opbrengsten te verminderen met alle te maken kosten;
- De verkoopopbrengsten zijn bepaald aan de hand van verkoopprijs van vergelijkbare woningen in Bennebroek resp. Bloemendaal (Funda);
- Het prijspeil van alle bedragen is juni 2017;
- Er is geen rekening gehouden met kosten voor bijvoorbeeld herhuisvesting van de bestaande voorzieningen, asbestsanering, bodemsanering, verkeerskundige maatregelen in de omgeving.

De opbrengstpotentie voor de Wilhelminalaan is berekend op circa € 340.000,- (gemiddelde van de scenario's) en voor de Dennenweg op circa € 1.800.000,-. Overigens wordt naar beide locaties momenteel ook onderzoek verricht naar de mogelijkheden om sociale woningbouw op deze locaties te realiseren.

Herontwikkeling met horeca
De locatie van de reddingsbrigade is het meest geschikt voor horeca. Op basis van de grondwaarde van de locaties aan de Kop van de Zeeweg wordt de waarde van deze locatie geschat op circa € 232.000,-. Zie onderstaand de berekening.

Berekening marktconforme waarde locatie Reddingsbrigade			
Omvang	€	290	m²
Gemiddelde grondwaarde omliggende percelen	€	800	per m²
Grondwaarde	**€**	**232.000**	

Behouden locatie
De laatste locatie in deze categorie, Centraal servicepunt Bennebroek, wordt behouden omdat er geen andere passende huisvesting is in Bennebroek voor de functies op deze locatie. Het is voorts de verwachting dat het zelf realiseren van andere passende huisvesting en verkopen van de huidige locatie financieel geen positief resultaat geeft voor de gemeente.

4. Financiën

Berekening opbrengstpotentie '4. Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde'

Afkoop erfpacht
Op een aantal locaties wordt de grond momenteel in erfpacht uitgegeven. Erfpachthouders kan de mogelijkheid geboden worden door afkoop van de erfpacht. De hoogte hiervan wordt als volgt berekend:

Afkoopsom canon = canonbedrag / canonpercentage

Het canonbedrag volgt uit de huidige overeenkomst (zie onderstaande tabel). Het canonpercentage is gesteld op 2,0%. Dit leidt voor de locaties in erfpacht tot de volgende opbrengsten per locatie:

Opbrengstpotentie locaties met erfpacht/recht van opstal		
Locatie	*Jaarlijkse canon*	*Afkoopsom erfpacht*
Grond onder terras 't Pannekoekenhuisje in het Bloemendaalse Bos (erfpacht)	€ 1.701	€ 85.050
Restaurant De Hemelse Pannekoek (erfpacht)	€ 7.729	€ 386.440
Duna (erfpacht)	€ 21.227	€ 1.061.368
Cafe restaurant 't Eindpunt (erfpacht)	€ 6.978	€ 348.923
Snackbar Henry (erfpacht)	€ 4.046	€ 202.313
Vakantiepark Qurios (erfpacht)	€ 90.095	€ 4.504.759
Poort van Bloemendaal (erfpacht)	€ 60.937	€ 3.046.855
Restaurant Orbit (erfpacht)	€ 17.741	€ 887.063
Restaurant Brouwerskolkje, restaurant & woning (erfpacht)	€ 22.202	€ 1.110.083
Kinderdagopvang Somili Holding B.V. (erfpacht)	€ 1.947	€ 97.353
Robinson Kinderopvang B.V. (recht van opstal)	€ 8.126	€ 406.318

Doordat de jaarlijkse erfpachtopbrengsten vervallen, is het financiële resultaat per saldo nihil.

Afstoten locaties aan huidige huurders
Daarnaast zijn er locaties waar verkoop aan de huidige huurders de meest realistische optie voor afstoten is.

Voor de locaties aan de Juliana van Stolberglaan 27 in Aerdenhout en Vrijburglaan 17 in Overveen betekent dit verkoop aan kinderopvangorganisatie Les Petits. Op basis van taxatierapporten zijn de waarden respectievelijk € 724.000,- en € 366.000,-.
Ook in Vogelenzang huurt Les Petits huisvesting van de gemeente. Vanwege de recente IKC-vorming kan het aan Les Petits verhuurde deel niet meer los gezien worden van de basisschool. Daarom is verkoop van deze locatie niet aan de orde.

Voor het gezondheidscentrum (HOED) aan de Zandvoorterweg 71 in Aerdenhout is de gemeente reeds in gesprek over verkoop aan de huisartsenpraktijk. De getaxeerde waarde van de locatie is € 885.000,-. Indien verkoop aan de huisartsenpraktijk niet slaagt, dan is verkoop aan een belegger (in verhuurde staat) een alternatief.

Voor drie locaties is de verkoopwaarde bepaald op basis van de huidige huurwaarde. Deze zijn in de volgende tabellen gegeven.

Berekening waarde Bartenweg 1, Hillegom	
Huurwaarde	€ 3.250
BAR	8%
Bruto bedrijfswaarde	€ 40.625
Kosten koper	7%
Marktconforme waarde	**€ 37.967**

Berekening waarde Camping Bloemendaal	
Huurwaarde	€ 37.115
BAR	7%
Bruto bedrijfswaarde	€ 530.220
Kosten koper	7%
Marktconforme waarde	**€ 495.533**

Berekening waarde De Bokkedoorns	
Huurwaarde	€ 49.943
BAR	7%
Bruto bedrijfswaarde	€ 713.471
Kosten koper	7%
Marktconforme waarde	**€ 666.795**

4. Financiën

Berekening opbrengstpotentie ‘Afstoten locaties, activiteiten en locatie hebben geen specifieke waarde’

Overige locaties
Voor de twee locaties in de Oosteinderpolder in de gemeente Hillegom aan de Zandlaan is reeds een verkoopovereenkomst met een projectontwikkelaar getekend door de gemeente.

De zendhuisjes aan de Hoge Duin en Daalseweg kunnen door hun functie en ligging niet herontwikkeld worden. Alleen verkoop aan de omwonenden is een optie en kan pas plaatsvinden bij het vervallen van de huidige functie van de locatie. De mogelijke opbrengst is onderstaand gegeven.

Berekening verkoop grond Zendhuisje aan omwonenden		
Omvang	85	m²
Prijs per m²	€ 275	*Bron: Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016*
Marktconforme waarde	**€ 23.375**	

De weilanden aan de Brederodelaan en Kennemerweg kunnen alleen voor agrarische doeleinden worden ingezet, omdat zij ook een functie hebben in de waterberging. Verkoop als agrarisch land aan een boer is de enige mogelijkheid. Dit geeft de volgende opbrengstpotentie:

Berekening waarde weilanden Caprera (Brederodelaan)		
Omvang	€ 29.442	m²
Agrarische grondprijs	€ 5	per m²
Grondwaarde	**€ 147.210**	

Berekening waarde weilanden Veen en Duin (Kennemerweg)		
Omvang	€ 37.670	m²
Agrarische grondprijs	€ 5	per m²
Grondwaarde	**€ 188.350**	

De locatie van tuinbouwvereniging Veen en Duin kan niet worden herontwikkeld. Verkoop aan de tuinbouwvereniging is daardoor de enige optie. Omdat de opbrengsten bij verkoop beperkt zijn door de financiële positie van de vereniging en het huidige financiële resultaat voor de gemeente redelijk is (beperkte opbrengsten, maar geen kosten), is het in eigendom houden wellicht een beter alternatief. Dan kan de gemeente regie houden op toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Op de locatie Bispinckpark is herontwikkeling met woningen de meest realistische herbestemming. In bijlage 2 is de herontwikkelingspotentie van beide locaties berekend voor een aantal passende typen woningen. Uitgangspunten voor de berekeningen zijn:

- Mogelijke grondopbrengst is residueel bepaald door de opbrengsten te verminderen met alle te maken kosten;
- De verkoopopbrengsten zijn bepaald aan de hand van verkoopprijs van vergelijkbare woningen in Bloemendaal (Funda);
- Het prijspeil van alle bedragen is juni 2017;
- Er is geen rekening gehouden met kosten voor bijvoorbeeld herhuisvesting van de bestaande voorzieningen, asbestsanering, bodemsanering, verkeerskundige maatregelen in de omgeving.

De opbrengstpotentie van de locatie is berekend op circa € 1.000.000,- (gemiddelde van de scenario’s). Overigens is deze locatie net als de locaties Wilhelminalaan en Dennenweg in beeld om sociale woningbouw te realiseren.

Voor de verkoop van de voormalige gymzaal aan de Kerklaan in Bennebroek is de gemeente in gesprek met Stichting Jong Leren. Vanwege de locatie van het gebouw (geen eigen toegang vanaf de openbare weg) en slechte staat van het gebouw is de courantheid slecht. Het schoolbestuur dient na verwerving forse investeringen in het gebouw te plegen om het geschikt te maken voor haar kantoorfunctie en gebruik door de kinderopvang, die op het niveau van nieuwbouwinvesteringen liggen. Residueel benaderd heeft de locatie daarmee geen waarde.

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Bloemendaal

Wilhelmina Uitzichttoren	
Omvang kavel	18.425 m²
Omvang opstallen	n.v.t.
Exploitatiesaldo	€ -700
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	Redelijk

Zendhuisje Bloemendaal	
Omvang kavel	85 m² bvo
Omvang opstallen	35 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ 72
Verkoopwaarde	€ 23.375
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*onbekend*

Stichting Thijsse's Hof	
Omvang kavel	46.115 m²
Omvang opstallen	145 m² (geen eigendom gemeente)
Exploitatiesaldo	€ -1
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*n.v.t.*

Grond onder terras bij 't Pannekoekenhuisje in het Bloemendaalse Bos	
Omvang kavel	203 m² bvo
Omvang opstallen	41 m² (geen eigendom gemeente)
Exploitatiesaldo	€ -1
Verkoopwaarde	€ 85.050
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*n.v.t.*

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Bloemendaal

Scouting Elswoutgroep	
Omvang kavel	62.504 m²
Omvang opstallen	228 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -620
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	Redelijk

Hertenkamp	
Omvang kavel	31.475 m²
Omvang opstallen	91 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -4.463
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*n.v.t.*

Openluchttheater Caprera Bloemendaal	
Omvang kavel	55.290 m²
Omvang opstallen	1.429 m² bvo
Exploitatiesaldo (totaal Caprera)	€ -3.009
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*onbekend*

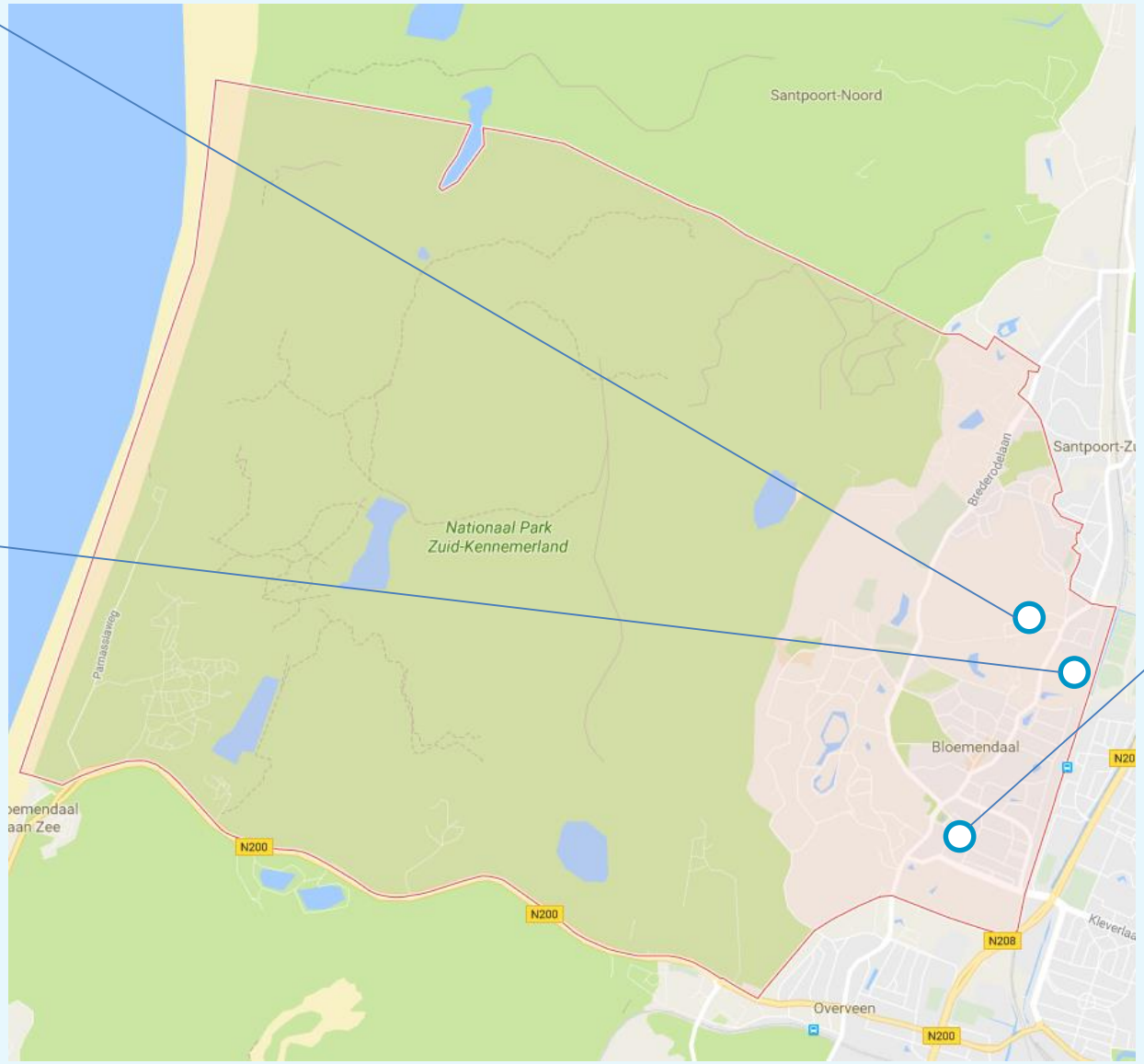
Cricket Club Bloemendaal (Clubhuis, kleedkamers en koepel)	
Omvang kavel	22.953 m²
Omvang opstallen	172 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -11.839
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	Redelijk

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Bloemendaal

Dennenweg 15	
Omvang kavel	3.875 m² bvo
Omvang opstallen	1.412 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -17.238
Verkoopwaarde	€ 1.840.902
Verkooppotentie	Goed
Technische staat	Redelijk

Grondbezit Tuinbouwvereniging Veen en Duin	
Omvang kavel	
Omvang opstallen	*n.v.t.*
Exploitatiesaldo	€ 4.785
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*n.v.t.*



Bispinckpark 44-45	
Omvang kavel	1.430 m² bvo
Omvang opstallen	520 m2 bvo
Exploitatiesaldo	€ -3.220
Verkoopwaarde	€ 998.896
Verkooppotentie	Goed
Technische staat	Redelijk

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Bennebroek

Wilhelminalaan 2a	
Omvang kavel	1.410 m²
Omvang opstallen	650 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -9.805
Verkoopwaarde	€ 343.617
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	Matig

Robinson Kinderopvang B.V.	
Omvang kavel	1.765 m² bvo
Omvang opstallen	*onbekend*
Exploitatiesaldo	€ 8.126
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*n.v.t.*

Centraal service punt Bennebroek	
Omvang kavel	2.005 m² bvo
Omvang opstallen	540 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -13.062
Verkoopwaarde	Niet in verkoop
Verkooppotentie	
Technische staat	Redelijk

Voormalige gymzaal	
Omvang kavel	2.005 m² bvo
Omvang opstallen	265 m² bvo
Exploitatiesaldo	-
Verkoopwaarde	Nihil
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	Slecht

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Vogelenzang

Dorpshuis Vogelenzang	
Omvang kavel	46.522 m²
Omvang opstallen	766 m²
Exploitatiesaldo	€ -12.310
Verkoopwaarde	Niet in verkoop
Verkooppotentie	
Technische staat	Goed

Paradijsschool gedeeltelijk verhuurd aan Les Petits Kinderdagverblijven B.V.	
Omvang kavel	1.594 m² bvo
Omvang opstallen	120 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ 14.377
Verkoopwaarde	Niet in verkoop
Verkooppotentie	
Technische staat	*Onbekend*

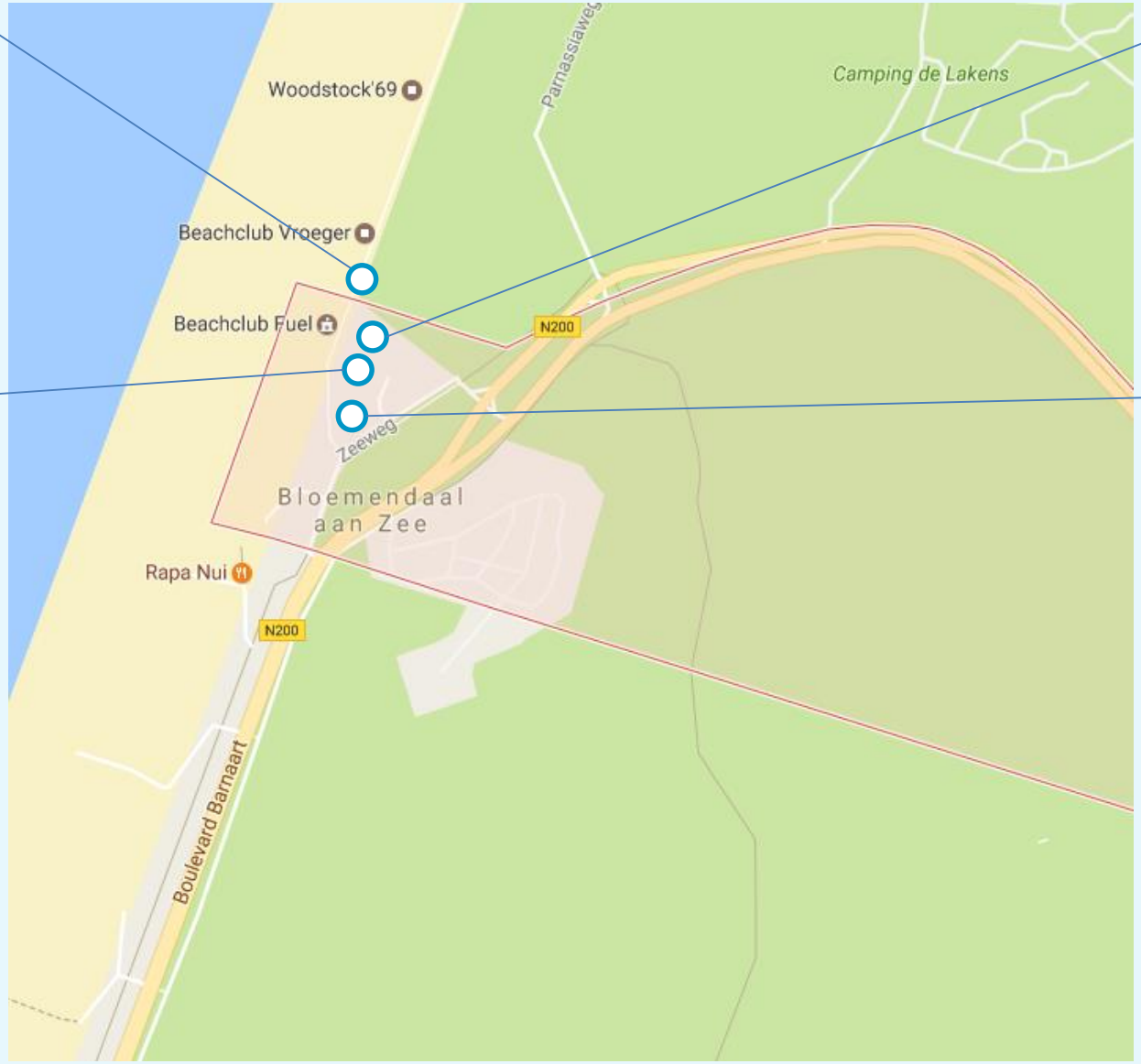
Kinderdagopvang Somili Holding B.V.	
Omvang kavel	490 m² bvo
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 1.947
Verkoopwaarde	€ 97.353
Verkooppotentie	Redelijk
Technische staat	*onbekend*

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Overveen

Camping Bloemendaal	
Omvang kavel	78.423 m²
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 32.891
Verkoopwaarde	€ 495.533
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*

Duna	
Omvang kavel	1.652 m² bvo
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 21.227
Verkoopwaarde	€ 1.061.368
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*



Reddingsbrigade Bloemendaal	
Omvang kavel	
Omvang opstallen	290 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ -6.334
Verkoopwaarde	€ 232.000
Verkooppotentie	Redelijk
Technische staat	Redelijk

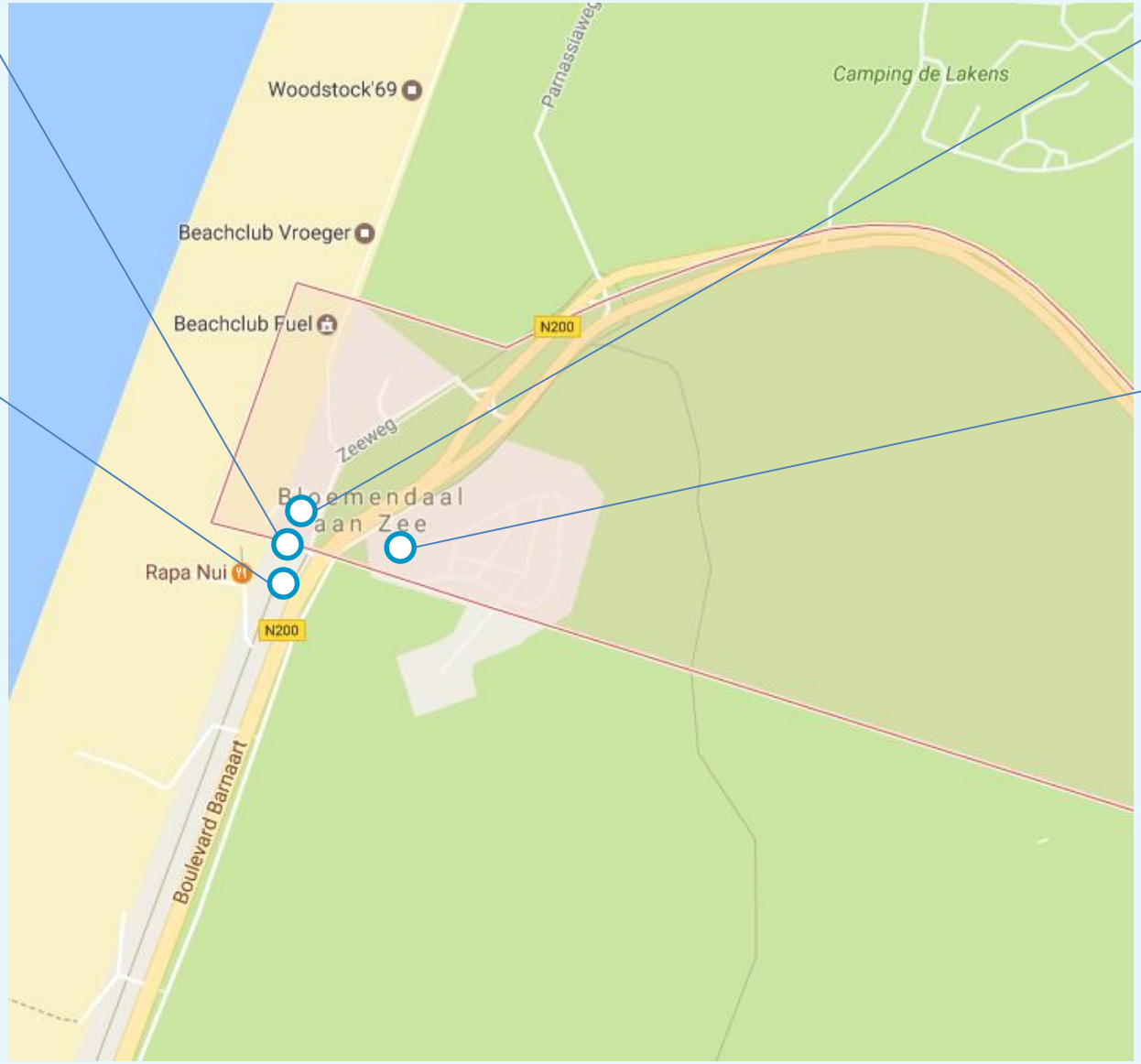
Café restaurant 't Eindpunt	
Omvang kavel	295 m² bvo
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 6.978
Verkoopwaarde	€ 348.923
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Overveen

Poort van Bloemendaal	
Omvang kavel	niet genoemd
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 60.937
Verkoopwaarde	€ 3.046.855
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*

Restaurant Orbit	
Omvang kavel	niet genoemd
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 17.741
Verkoopwaarde	€ 887.063
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*



Snackbar Henry	
Omvang kavel	100 m² bvo
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 4.046
Verkoopwaarde	€ 202.313
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*

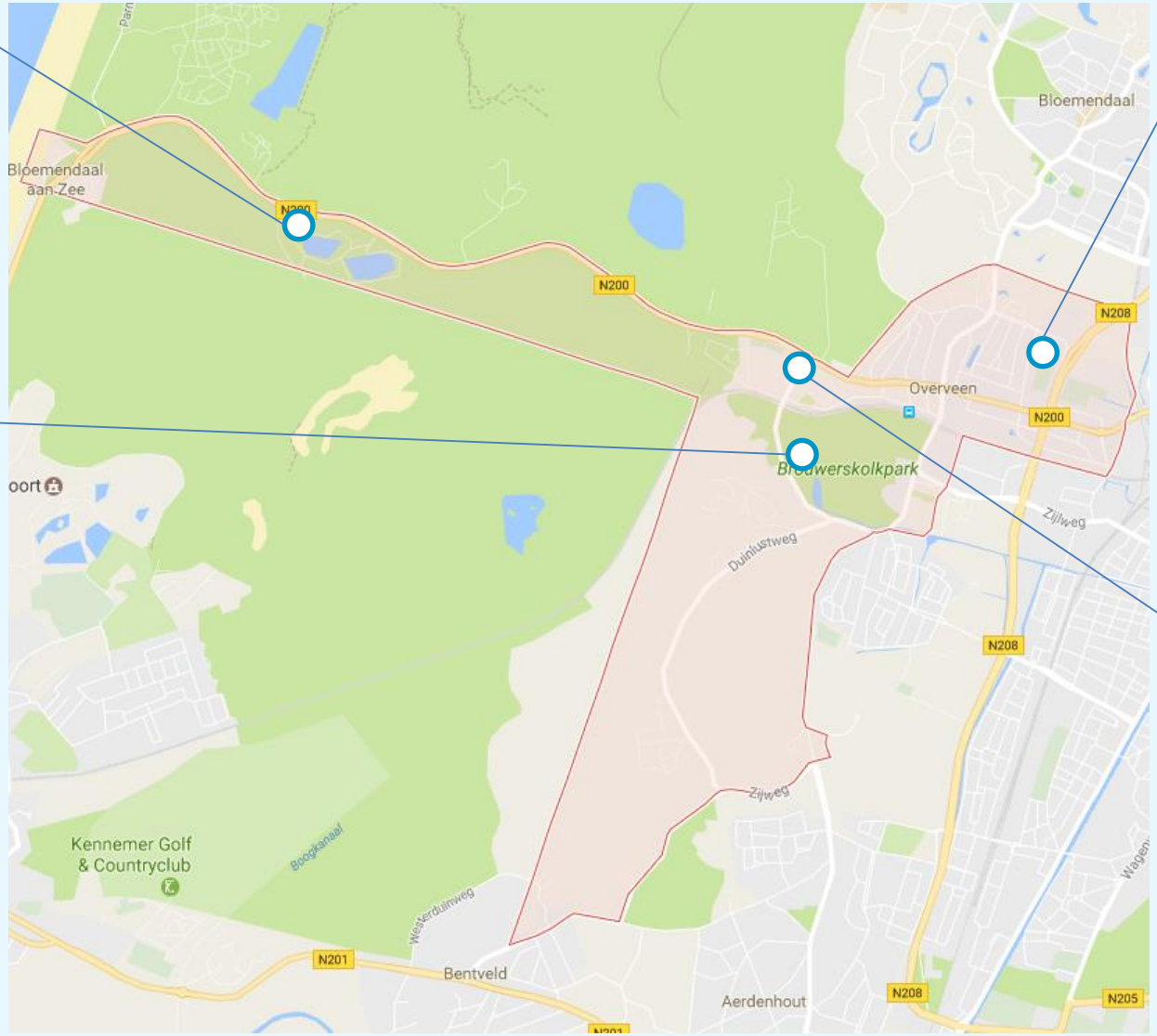
Vakantiepark Qurios	
Omvang kavel	86.840 m²
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 90.095
Verkoopwaarde	€ 4.504.759
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Overveen

Restaurant de Bokkedoorns incl. voormalige woning	
Omvang kavel	143.419 m²
Omvang opstallen	537 m²
Exploitatiesaldo	€ 46.143
Verkoopwaarde	€ 666.795
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*

Restaurant Brouwerskolkje incl. woning	
Omvang kavel	1.430 m² bvo
Omvang opstallen	70 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ 22.202
Verkoopwaarde	€ 1.110.083
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*



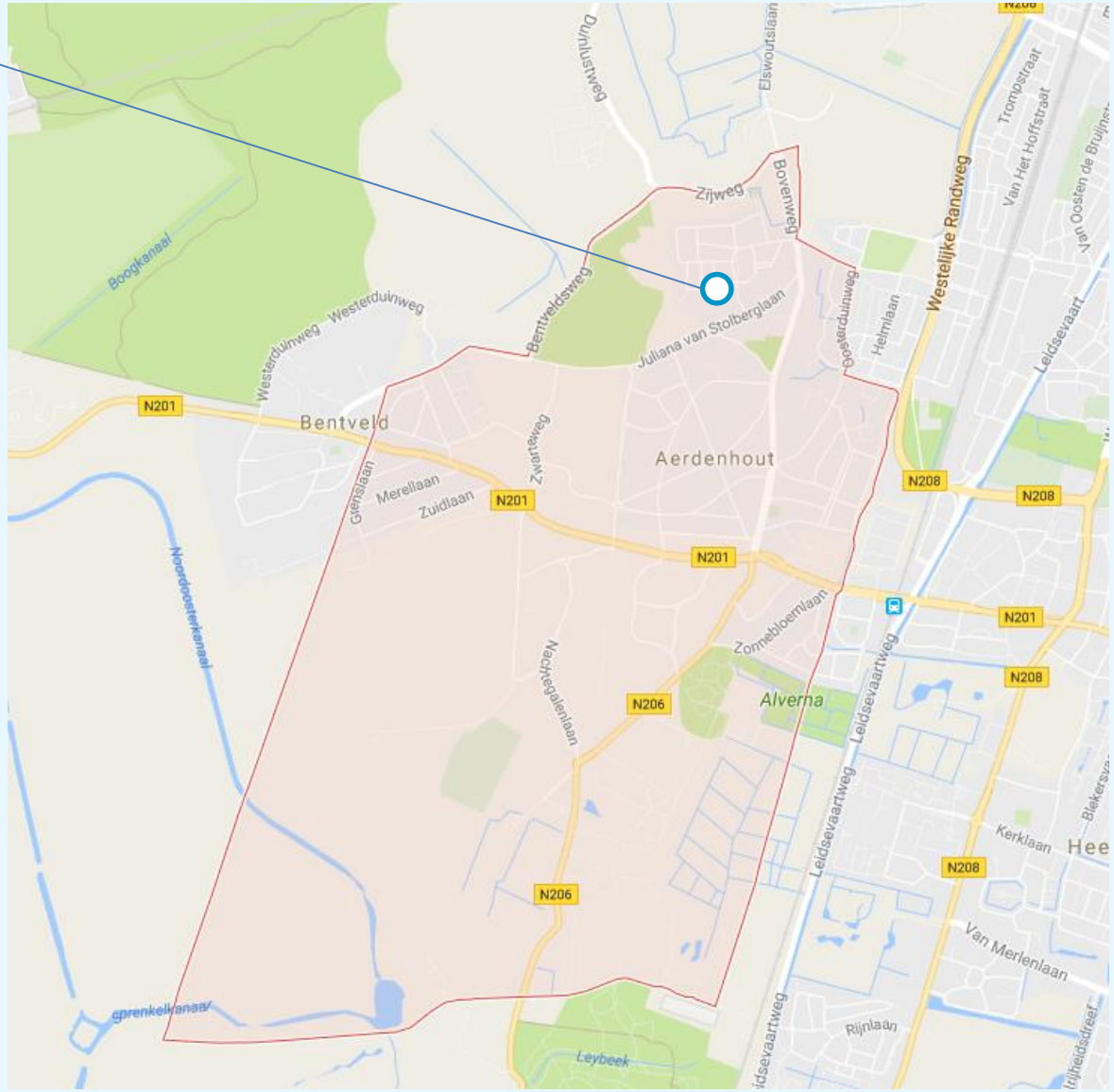
Vrijburglaan 17-27	
Omvang kavel	13.002 m²
Omvang opstallen	435 m²
Exploitatiesaldo	€ 1.551
Verkoopwaarde	€ 366.000
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	Redelijk

Restaurant De Hemelse Pannenkoek	
Omvang kavel	3.090 m² bvo
Omvang opstallen	
Exploitatiesaldo	€ 7.729
Verkoopwaarde	€ 386.440
Verkooppotentie	Hoog
Technische staat	*n.v.t.*

Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Aerdenhout

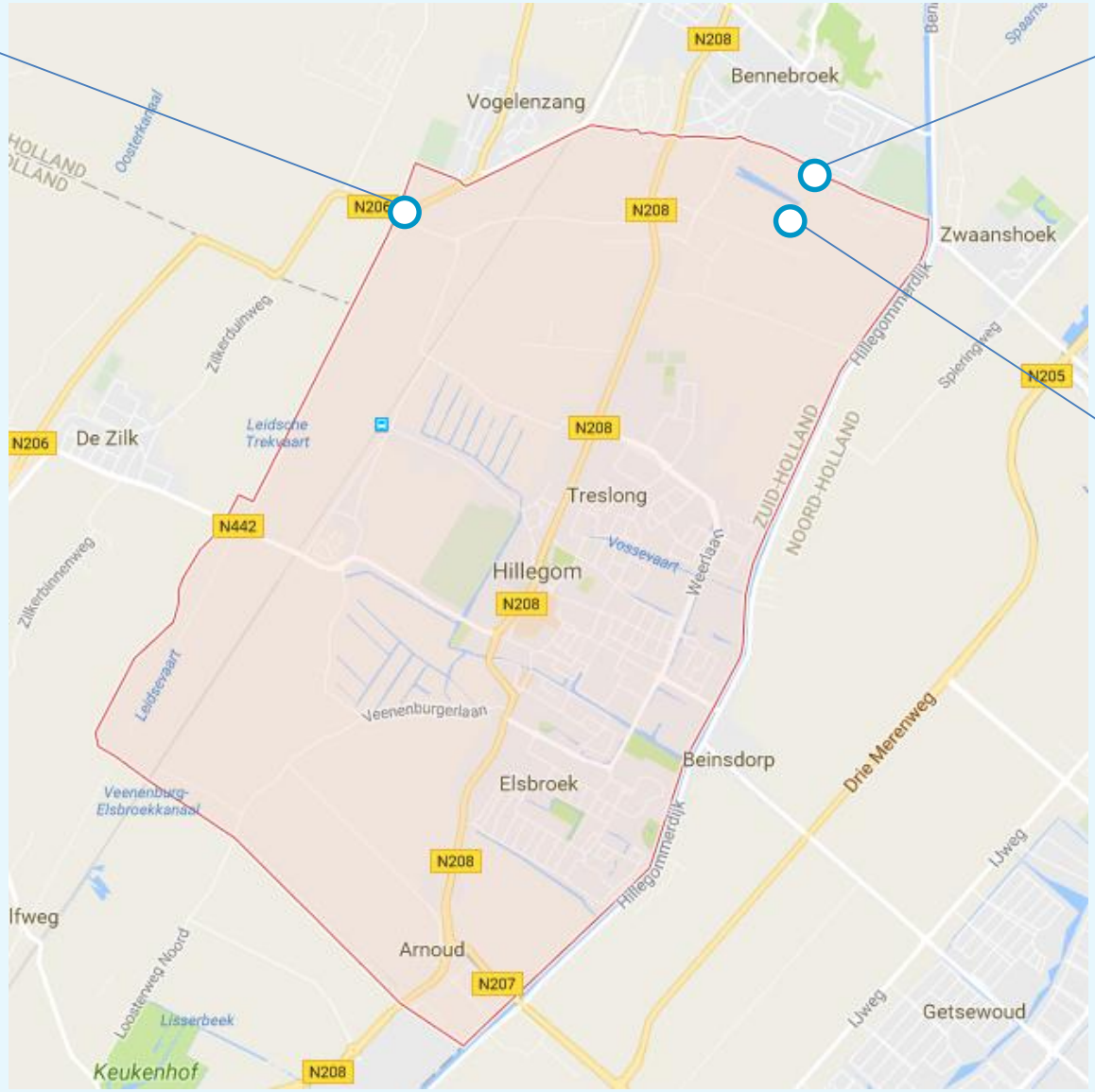
Juliana van Stolberglaan 27	
Omvang kavel	4.500 m² bvo
Omvang opstallen	672 m² bvo
Exploitatiesaldo	€ 78.717
Verkoopwaarde	€ 724.000
Verkooppotentie	Redelijk
Technische staat	Redelijk



Bijlage 1 - Kansenkaarten per kern

Hillegom

Grondbezit in gem. Hillegom, nabij tankstation	
Omvang kavel	
Omvang opstallen	n.v.t.
Exploitatiesaldo	€ 3.250
Verkoopwaarde	€ 37.967
Verkooppotentie	Laag
Technische staat	*n.v.t.*



Grondbezit in gem. Hillegom, complex Zandlaan	
Omvang kavel	
Omvang opstallen	n.v.t.
Exploitatiesaldo	€ 14.655
Verkoopwaarde	Verkoop-overeenkomst reeds ondertekend
Verkooppotentie	
Technische staat	*n.v.t.*

Grondbezit in gemeente Hillegom	
Omvang kavel	10.000 m²
Omvang opstallen	n.v.t.
Exploitatiesaldo	€ 1.419
Verkoopwaarde	Verkoop-overeenkomst reeds ondertekend
Verkooppotentie	
Technische staat	*n.v.t.*

Bijlage 2 - Berekening herontwikkelingspotentie locaties

Dennenweg 15

Uitgangspunten berekening Dennenweg 15			
Kaveloppervlakte in m²		3.875	
Bouwkosten per m² BVO			
Vrijstaand	€	1.700	*per m² BVO*
Appartementenblok	€	1.450	*per m² BVO*
Kosten Bouwrijp maken	€	25	*per m² grond*
Kosten Woonrijp maken	€	200	*per m² niet-uitgeefbare grond*
Sloopkosten	€	50	*per m² BVO*
Omvang opstallen		1.412	*m² BVO*
Boekwaarde	€	-	

Opbrengstpotentie woningontwikkeling locatie Dennenweg 15				
		Vrijstaand		*Appartementen*
Algemene gegevens woningen				
Oppervlakte woning (m² gbo)		230		120
Oppervlakte woning (m² bvo)		265		138
Oppervlakte per perceel (m²)		900		69
Percentage uitgeefbare grond		93%		28%
Aantal woningen		**4**		**16**
Verkoopopbrengsten				
Verkoopprijs per woning (v.o.n. incl. BTW)	€	1.400.000	€	550.000
Totaal verkoopopbrengst (incl. BTW)	€	5.600.000	€	8.800.000
Totaal verkoopopbrengst (excl. BTW)	**€**	**4.628.099**	**€**	**7.272.727**
Ontwikkelkosten				
Bouwkosten	€	1.802.000	€	3.201.600
Bijkomende kosten (20% van bouwkosten)	€	360.400	€	640.320
Algemene kosten (6% van bouw- en bijkomende kosten)	€	129.744	€	230.515
Winst en risico (4% van verkoopopbrengst)	€	224.000	€	352.000
Ontwikkelkosten totaal	**€**	**2.516.144**	**€**	**4.424.435**
Voorbereidingskosten grond				
Bouwrijp maken	€	96.875	€	22.080
Woonrijp maken (niet-uitgeefbare grond)	€	55.000	€	554.200
Boekwaarde gebouw	€	-	€	-
Sloopkosten gebouw	€	70.600	€	70.600
Overige kosten (verwervingskosten, bijkomende grondkosten en financieringskosten)	€	188.948	€	220.141
Voorbereidingskosten totaal	**€**	**411.423**	**€**	**867.021**
Opbrengstpotentie	**€**	**1.700.532**	**€**	**1.981.271**

Bijlage 2 - Berekening herontwikkelingspotentie locaties

Wilhelminalaan 2a

Uitgangspunten berekening Wilhelminalaan 2a		
Kaveloppervlakte in m²	1.410	
Bouwkosten per m² BVO		
Vrijstaand	€ 1.700	*per m² BVO*
2/1 kap	€ 1.150	*per m² BVO*
Geschakeld	€ 1.000	*per m² BVO*
Appartementenblok	€ 1.300	*per m² BVO*
Kosten Bouwrijp maken	€ 25	*per m² grond*
Kosten Woonrijp maken	€ 150	*per m² niet-uitgeefbare grond*
Sloopkosten	€ 50	*per m² BVO*
Omvang opstallen	650	*m² BVO*
Boekwaarde	€ -	

Opbrengstpotentie woningontwikkeling locatie Wilhelminalaan 2a			
	2/1 kap	*Geschakeld*	*Appartementen*
Algemene gegevens woningen			
Oppervlakte woning (m² gbo)	150	120	110
Oppervlakte woning (m² bvo)	173	138	127
Oppervlakte per perceel (m²)	220	150	42
Percentage uitgeefbare grond	94%	85%	36%
Aantal woningen	**6**	**8**	**12**
Verkoopopbrengsten			
Verkoopprijs per woning (v.o.n. incl. BTW)	€ 450.000	€ 320.000	€ 300.000
Totaal verkoopopbrengst (incl. BTW)	€ 2.700.000	€ 2.560.000	€ 3.600.000
Totaal verkoopopbrengst (excl. BTW)	**€ 2.231.405**	**€ 2.115.702**	**€ 2.975.207**
Ontwikkelkosten			
Bouwkosten	€ 1.190.250	€ 1.104.000	€ 1.981.200
Bijkomende kosten (20% van bouwkosten)	€ 238.050	€ 220.800	€ 396.240
Algemene kosten (6% van bouw- en bijkomende kosten)	€ 85.698	€ 79.488	€ 142.646
Winst en risico (4% van verkoopopbrengst)	€ 108.000	€ 102.400	€ 144.000
Ontwikkelkosten totaal	**€ 1.621.998**	**€ 1.506.688**	**€ 2.664.086**
Voorbereidingskosten grond			
Bouwrijp maken	€ 35.250	€ 35.250	€ 35.250
Woonrijp maken (niet-uitgeefbare grond)	€ 13.500	€ 31.500	€ 135.900
Boekwaarde gebouw	€ -	€ -	€ -
Sloopkosten gebouw	€ 32.500	€ 32.500	€ 32.500
Overige kosten (verwervingskosten, bijkomende grondkosten en financieringskosten)	€ 52.816	€ 50.976	€ 10.747
Voorbereidingskosten totaal	**€ 134.066**	**€ 150.226**	**€ 214.397**
Opbrengstpotentie	**€ 475.341**	**€ 458.788**	**€ 96.723**

Bijlage 2 - Berekening herontwikkelingspotentie locaties

Bispinckpark

Uitgangspunten berekening Bispinckpark			
Kaveloppervlakte in m²		1.430	
Bouwkosten per m² BVO			
Geschakeld	€	1.000	*per m² BVO*
Appartementenblok	€	1.300	*per m² BVO*
Kosten Bouwrijp maken	€	25	*per m² grond*
Kosten Woonrijp maken	€	150	*per m² niet-uitgeefbare grond*
Sloopkosten	€	50	*per m² BVO*
Omvang opstallen		520	*m² BVO*
Boekwaarde	€	-	

Opbrengstpotentie woningontwikkeling locatie Bispinckpark				
		Geschakeld		*Appartementen*
Algemene gegevens woningen				
Oppervlakte woning (m² gbo)		120		100
Oppervlakte woning (m² bvo)		138		115
Oppervlakte per perceel (m²)		150		58
Percentage uitgeefbare grond		63%		41%
Aantal woningen		**6**		**10**
Verkoopopbrengsten				
Verkoopprijs per woning (v.o.n. incl. BTW)	€	500.000	€	400.000
Totaal verkoopopbrengst (incl. BTW)	€	3.000.000	€	4.000.000
Totaal verkoopopbrengst (excl. BTW)	**€**	**2.479.339**	**€**	**3.305.785**
Ontwikkelkosten				
Bouwkosten	€	828.000	€	1.495.000
Bijkomende kosten (20% van bouwkosten)	€	165.600	€	299.000
Algemene kosten (6% van bouw- en bijkomende	€	59.616	€	107.640
Winst en risico (4% van verkoopopbrengst)	€	120.000	€	160.000
Ontwikkelkosten totaal	**€**	**1.173.216**	**€**	**2.061.640**
Voorbereidingskosten grond				
Bouwrijp maken	€	35.750	€	35.750
Woonrijp maken (niet-uitgeefbare grond)	€	79.500	€	127.500
Boekwaarde gebouw	€	-	€	-
Sloopkosten gebouw	€	26.000	€	26.000
Overige kosten (verwervingskosten, bijkomende grondkosten en financieringskosten)	€	116.487	€	105.490
Voorbereidingskosten totaal	**€**	**257.737**	**€**	**294.740**
Opbrengstpotentie	**€**	**1.048.386**	**€**	**949.406**