RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1905645
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Aarnout van Gilst
telefoonnummer	0621435468
onderwerp:	Kredietaanvraag voor aankoop dienstwoning Laan 1940-1945 4

Voorstel

1. Een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het perceel met de monumentale villa van € 450.000,-, af te schrijven in 50 jaar tegen 1,1% aan kapitaalslasten met een restwaarde van 15 % ten laste van het begrotingssaldo.

2. De hieruit voortkomende lasten te dekken door verhuur van het pand aan de Uitvaartstichting Hilversum en dit te verwerken in de Voorjaarsnota 2026.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Kredietaanvraag voor aankoop dienstwoning Laan 1940-1945 4	Het benodigde krediet voor verwerving en kosten koper beschikbaar te stellen	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 11 februari 2026	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 11 februari 2026	Raadsbehandeling 4 maart 2026

Samenvatting

De gemeente Hilversum heeft in eigendom de Noorderbegraafplaats aan de Laan 1940-1945 2 inclusief de aanwezige gebouwen bestaande uit een aula, kantine, opslag en kantoorgebouw, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie R, nr. 7058 (ged.), sectie R 5918 (ged.) en sectie R 7550. De bijbehorende dienstwoning die daar vlak naast ligt, heeft de gemeente in het verleden verkocht. Daarmee is het monumentale ensemble bij twee eigenaren in eigendom gekomen. In 2024 heeft de eigenaar de dienstwoning weer te koop aan de gemeente aangeboden. Om het geheel weer in volledige eigendom te krijgen wil de gemeente de dienstwoning kopen voor een bedrag van € 450.000,-. Vervolgens wordt de dienstwoning kostprijsdekkend verhuurd aan de Uitvaartstichting Hilversum, dit ligt in lijn met de afspraken die wij hebben gemaakt met de Uitvaartstichting Hilversum. Alle objecten in verhuur aan de uitvaartstichting worden kostprijsdekkend verhuurd. In dit geval is het bovendien zeer waarschijnlijk dat marktconforme huur minder zal opleveren dan kostprijsdekkende huur. De dienstwoning is vanwege de bestemming moeilijk te verhuren (het staat al zeer geruime tijd leeg) en locatie en indeling van de woning zijn onaantrekkelijk. De raad wordt gevraagd het krediet van € 450.000,- voor de aankoop beschikbaar te stellen.

Inleiding

De huidige eigenaar van de dienstwoning (monumentale villa) heeft deze begin 2024 openbaar te koop aangeboden via een makelaar voor de vraagprijs van € 550.000,-.
Na enkele maanden openbare aanbieding, heeft de eigenaar de dienstwoning aan de gemeente aangeboden, nog steeds voor € 550.000,-. De gemeente heeft het object laten taxeren. De getaxeerde waarde is € 420.000,-. Na onderhandelingen zijn gemeente en de huidige eigenaar het eens geworden en kan de eigendom, na akkoord door de raad, worden overgedragen door een notaris.
Na overdracht wil de gemeente de dienstwoning verhuren aan de Uitvaarstichting Hilversum. De Uitvaartstichting heeft aangegeven te willen huren en heeft ingestemd met de huurovereenkomst.

Probleemstelling/doel

Het doel is het verwerven van de monumentale dienstwoning waarmee de volledige eigendom van de begraafplaats in handen van de gemeente komt. De woning zal aansluitend worden verhuurd aan de Uitvaartstichting Hilversum voor het realiseren van funeraire diensten.

Argumenten

1.1 Met de aankoop van de monumentale villa komt de volledige eigendom van de begraafplaats en de villa in eigendom van de gemeente Hilversum.
Hiermee is ook het beheer en onderhoud van het volledige monument ondergebracht bij de gemeente waarmee gelijkwaardige en kwalitatief goed onderhoud gewaarborgd wordt. Het ensemble is dan weer compleet.
1.2 De Uitvaartstichting Hilversum wil graag de villa gaan huren tegen kostprijsdekkende huur.
Hiermee zijn de kosten middels de huuropbrengst gedekt.

Kanttekeningen

1.1 Verkoper zal als de verkoop aan de gemeente Hilversum niet doorgaat, doorgaan openbaar te verkopen.
Dat brengt met zich, dat de gemeente geen invloed meer zal hebben op het onderhoud en gebruik van het monument.
1.2 Als de koop niet doorgaat, zal de *eigendom van deze monumentale villa en de eveneens monumentale begraafplaats met opstallen gescheiden blijven.*
De begraafplaats zal zijn functie blijven behouden. Op de invulling en gebruik van de dienstwoning heeft de gemeente geen grip. Gebruik van de dienstwoning door een derde kan verstorend werken op de werkzaamheden van de Uitvaartstichting.

Financiën, middelen & capaciteit

De getaxeerde waarde is € 420.000,-. Na onderhandelingen is een aankoop bedrag overeengekomen van € 450.000,-. Voor het gebruik van het pand voor de Uitvaarstichting Hilversum wordt een kostprijsdekkende huur (inclusief groot onderhoud) in rekening gebracht ad € 18.648,- per jaar. Hiermee zijn de eigenaarslasten gedekt. De kosten voor overdracht van de notaris zijn nog niet bekend maar worden begroot op € 1500,-.
Er is geen sprake van overdrachtsbelasting omdat de gemeente op basis van art 15 lid 1c Wet Belastingen Rechtsverkeer als verkrijger van vastgoed is vrijgesteld.

In de Voorjaarsnota 2026 zullen de exploitatielasten en -baten van het aangekochte pand worden opgenomen voor verwerking in de begroting.

Het effect op schuldquote over een tijdshorizon van 10 jaar.

Met inachtneming van de aannames van de Position Paper (zie RIB 2025-63) zal door een extra investering de schuld toenemen met € 405.000,- en de baten met € 18.648,- Daarmee zal de

“schuldquote over een tijdshorizon van 10 jaar” verslechteren. Bij gelijkblijvende omstandigheden zal de schuldquote over een tijdhorizon van 10 jaar 0,1% hoger uitkomen.

Kapitaallastenontwikkeling over 10 jaar:

Uit onderstaande tabel blijken de kapitaallasten voor de volgende jaren:

Dienstwoning (Laan 1940-1945 4)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Investeringen	450.000									
Afschrijvingen		7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650	7.650
Rentelasten		4.950	4.866	4.782	4.698	4.613	4.529	4.445	4.361	4.277
Kapitaallasten		**12.600**	**12.516**	**12.432**	**12.348**	**12.263**	**12.179**	**12.095**	**12.011**	**11.927**

Uitvoering

Na goedkeuring van het krediet gaan wij de monumentale dienstwoning aankopen en na overdracht door de notaris aansluitend verhuren aan de Uitvaartstichting Hilversum.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)