

---

Gemeenteraad

---

Portefeuillehouder: Michiel Wouters

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Raymon Nijland

E-mail: r.nijland@denhelder.nl

---

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2021-053271**

Begrotingswijziging: **Nee**

---

**Onderwerp:** Voorstel tot het vaststellen van het Beleidskader vastgoed 2022-2024

---

**Publiekssamenvatting:**

Het beleidskader Vastgoed 2022-2024 is de vervanger van de nota 'afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018'. In dit beleidskader wordt het nieuwe beleid weergegeven voor het strategisch beheer van vastgoedportefeuille voor de komende jaren. Het beleidskader gaat in op de onderwerpen: van operationeel naar strategisch vastgoedmanagement, waarom de gemeente vastgoed bezit, de kernportefeuille, aan- en (ver)koopstrategie en de verduurzaming van de kernportefeuille.

---

**Geadviseerd besluit**

1. Het Beleidskader Vastgoed 2022-2024 vast te stellen.

---

## **Raadsvoorstel:**

### **Aanleiding en context**

Hoewel de gemeente Den Helder een actueel grondbeleid heeft, ontbreekt het aan integraal beleid voor het beheer, ontwikkeling en strategisch bezit van maatschappelijk vastgoed. Het bestaande beleid is versnipperd in verschillende separate nota's en plannen. Het doel van de nota vastgoedbeleid is een samenhangend beleidskader te maken.

De laatste beleidsnota vastgoed, de afstootnota "2017-2018" dateert uit 2017. Door de tijd heen zijn onze ambities, maatschappelijke doelstellingen en ook wettelijke vereisten gewijzigd. Met het Helders Perspectief is het scenario van krimp naar groei omarmd. Dit vraagt om een actievere vastgoedpositie vanuit de gemeente. Hierbij is het van belang dat de gemeente het accent verlegt van operationeel naar strategisch management. Dit om vanuit maatschappelijke noodzaak strategische ontwikkelingen te stimuleren richting oude stadsvernieuwingsbuurten zoals bijvoorbeeld de Visbuurt.

Het in eigendom hebben van vastgoed is nog steeds geen doel op zich. Het vastgoed moet volgend en ondersteunend zijn aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Bij stadsontwikkelingsopgaven vertegenwoordigt de eigen vastgoedpositie een strategische waarde. Zo nodig zal er strategisch vastgoed aangekocht moeten worden. In deze nota zijn ook de hernieuwde definities opgenomen op basis waarvan de kernportefeuille wordt samengesteld.

In deze nota is opgenomen welke verduurzamingsstrategie wij toepassen om de CO2 uitstoot van de kernportefeuille te reduceren conform de CO2 prestatieladder.

### **Doelen en resultaten**

Het beleidskader Vastgoed 2022-2024 is het fundament voor het beheer van de vastgoedportefeuille voor de komende jaren. Het vastgoedbeleid sluit aan op gemeentelijke beleidsstukken en is ondersteunend aan strategische visies waarin de koers wordt uitgezet. Het maatschappelijke resultaat is dat dit op een effectieve, maar ook transparante manier gebeurt.

### **Kaders en omstandigheden Gemeentelijke beleidsnota's**

- Nota 'Afstoten gemeentelijk vastgoed 2017-2018', vastgesteld Gemeenteraad 10 april 2017
- Plan van Aanpak Verduurzaming gemeentelijk Vastgoed, vastgesteld Gemeenteraad, 22 mei 2017
- Nota Grondbeleid 2019, vastgesteld Gemeenteraad 24 juni 2019
- Artikel 14, lid 2 van de Financiële verordening gemeente Den Helder

### **Argumenten en alternatieven**

Het beleidskader Vastgoed is een doorontwikkeling van de "afstootnota 2017-2018" die in 2017 is vastgesteld. Door een steeds wijzigende huisvestingsbehoefte is niet al ons vastgoedbezit nodig voor de gemeentelijke beleidsdoelen. Vanaf 2011 is de koers ingezet om te streven naar een kernportefeuille, met alleen vastgoed wat ondersteunend is aan onze gemeentelijke beleidsdoelen. Het is daarom belangrijk om te bepalen welke waarden we hanteren voor eigen vastgoedbezit. Maar ook op basis van welke criteria vastgoed wordt afgestoten.

Vastgoed behoort tot de kernportefeuille als het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Heeft de gemeente een wettelijke plicht of beleidsmatige wens, waarop zij via vastgoed wil en/of moet sturen?
1. Objecten benodigd voor de huisvesting van de eigen organisatie
  2. Objecten die uniek zijn en waarvoor geen marktwerking bestaat, zoals monumentale panden;
  3. Objecten die een wettelijke taak huisvesten zoals onderwijs, begraven, afvalverwijdering, brandweer.
  4. Objecten voor sport, voor zover deze gefaciliteerd dient te worden voor een subsidie-relatie

- Is er sprake van strategisch vastgoed? Dit is vastgoed dat door de gemeente is verworven ter invulling van (toekomstige) ruimtelijke of ruimtelijk/economische opgaven;
- Wil de gemeente (maatschappelijke) invloed uitoefenen in een gebied door middel van haar vastgoed?
- Is de gemeente de meest geschikte partij om de huisvesting te verzorgen of kan een marktpartij dit doen?
- Een financieel verantwoorde exploitatie is mogelijk/haalbaar. Als er geen financieel verantwoorde exploitatie mogelijk is, dan is het exploitatietekort van het object politiek/bestuurlijk aanvaardbaar.

Het vastgoedbeleid wordt ook ingezet om de gemeentelijke duurzaamheidsambitie te realiseren. De gemeente heeft in haar programma Duurzaamheid de ambitie geformuleerd de kernportefeuille vastgoed versneld te verduurzamen naar energielabel B. Dit conform de motie (M6.17), aangenomen in de raadsvergadering van 6 november 2019. In de Raadsinformatiebrief 2020-028636, die 2 juni 2020 vastgesteld, is de gemeenteraad geïnformeerd over de financiële consequenties van deze ambitie. In deze nota wordt ingegaan op de maatregelen die worden genomen om tot de gewenste CO2 reductie te komen.

### **Bestuurlijke vernieuwing**

In het beleidskader Vastgoed wordt uitgelegd hoe de gemeente haar vastgoedstrategie ten uitvoer wil brengen. Het onderwerp kan voor een referendum worden voorgelegd.

### **Duurzaamheid**

Het beleidskader Vastgoed wordt gebruikt om de verduurzaming van de kernportefeuille vastgoed te realiseren.

### **Financiële consequenties**

Uit het beleidskader komen geen directe financiële consequenties voort. De indirecte gevolgen van het voeren van aangepast beleid komen tot uitdrukking in specifieke projecten of beleidsinstrumenten. Hiervoor gelden aparte besluitvormingstrajecten.

### **Uitvoering en planning**

Na vaststelling van het beleidskader door de gemeenteraad, en de publicatie van dit besluit, treedt het nieuwe beleid in werking.

### **Communicatie**

Het beleidskader zal conform de daarvoor geldende regelgeving gepubliceerd worden. Het beleidskader wordt onder andere opgenomen op de gemeentelijke website en is door iedereen opvraagbaar.

Den Helder, 16 november 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris  
R.M. (Robert) Reus





Raadsvergadering d.d.	20 december 2021
Besluit nummer	2021-053271
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van het Beleidskader vastgoed 2022-2024

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 16 november 2021,

**besluit:**

1. Het Beleidskader Vastgoed 2022-2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 december 2021