



Raadsvoorstel

Registratienummer:	-	Portefeuillehouder:	H. Boskeljon / B. Fritzsche
Van afdeling:	RWO/ grondzaken	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	W. van Bommel		• Nota Grond- en Vastgoedbeleid
Telefoonnummer:	(0223) 67 1200		
E-mail adres:	w.van.bommel@denhelder.nl		
Onderwerp:	Nota Grond- en Vastgoedbeleid		

Gevraagd besluit:

1. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid vast te stellen en in werking te laten treden per 1 juli 2008;
2. Het College een jaarlijks raamkrediet van € 10 miljoen te verlenen ten behoeve van strategische verwervingen, te besteden binnen de beleidskaders van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid.

Inleiding en aanleiding

Doelstelling van de nota

Het grond- en vastgoedbeleid is een belangrijk instrument voor een gemeente die zichzelf wil ontwikkelen. De gemeente kan met haar beleid veel invloed uitoefenen op haar eigen ontwikkelingen en die van andere partijen, waaronder ontwikkelaars, corporaties en ondernemers. De gemeente heeft nu alleen beleid voor bouwgrond, maar niet voor vastgoed. Dit is geen goede zaak omdat de gemeente met het bestaande vastgoed veel nieuwe impulsen aan de stad kan geven, bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor maatschappelijke functies, door renovatie / restauratie te stimuleren of door te slopen en een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

De doelstelling van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid is om een samenhangende visie op het grond- en vastgoedbeleid te geven. De gemeenteraad bepaalt met deze nota haar beleidskaders en stelt het College in staat om binnen deze kaders **regisserend en ondernemend** deel te nemen aan de ontwikkeling van de stad.

Positionering van de nota

Het grond- en vastgoedbeleid moet altijd in dienst staan van de politieke ambities van de stad. Het is dus geen doel op zichzelf, maar een middel om de visie op de stad te realiseren. Deze visie heeft de gemeente vastgelegd in de Strategische Visie 2020, de programmabegroting, het coalitieprogramma en de diverse kaderstellende beleidsvisies. De genoemde documenten geven aan wat de gemeente wil bereiken, oftewel: wat zijn de ambities. Het grond- en vastgoedbeleid zegt (op een specifiek onderdeel) hoe we deze ambities gaan bereiken.

Het grond- en vastgoedbedrijf is de hulpstructuur waarmee uitvoering wordt gegeven aan het grond- en vastgoedbeleid. De gemeente heeft besloten om per 1 januari 2007 ook de verantwoordelijkheid over het vastgoed onder te brengen bij het team Grondzaken van de afdeling RW&O. Hiermee is voor het eerst de verantwoordelijkheid over grond en vastgoed op één plaats ondergebracht.

De Nota Grond- en Vastgoedbeleid treedt (na vaststelling door de gemeenteraad) in werking per 1 juli 2008 en is van kracht tot de volgende herziening, uiterlijk per 1 januari 2012. De volgende zaken zijn geen onderdeel van het grond- en vastgoedbeleid: deelnemingen in zelfstandige rechtspersonen (zie nota 'Deelnemingen'), openbare ruimten en dagelijks wisselend gebruikt vastgoed (zoals kade- en ligplaatsen in de haven, dagelijks gebruik door verenigingen, markten en kermissen).

Evaluatie voorgaande nota

De voorgaande Nota Grondbeleid is door de Raad vastgesteld in november 2003. Dit betekent dat de gemeente Den Helder ruim 4 jaar heeft gewerkt met deze nota. Als we deze periode evalueren dan leidt dit tot de conclusie dat de voorgaande Nota Grondbeleid op een aantal punten verbeterd kan worden:

- De gemeente Den Helder heeft in de voorgaande nota weliswaar gekozen voor actief grondbeleid, maar het ontbreekt haar aan de instrumenten om dit actieve beleid in de praktijk uit te voeren.
- De voorgaande nota beschrijft alleen het grondbeleid en gaat niet in op het vastgoedbeleid. Het is van belang om een relatie te leggen tussen grond en vastgoed, omdat beide zaken nauw verbonden zijn.
- De voorgaande nota maakte geen duidelijke keuze voor een regisserend en ondernemend grond- en vastgoedbedrijf.
- Er is behoefte aan duidelijke financiële uitgangspunten voor grond- en vastgoedexploitatie en het managen van de risico's. Een belangrijke les uit het verleden is dat het grond- en vastgoedbedrijf geen blackbox moet zijn, waar College en gemeenteraad onvoldoende invloed op hebben en waar onverantwoorde risico's worden gelopen. Risicobeheersing en transparantie zijn dus essentieel.

In de nieuwe Nota Grond- en Vastgoedbeleid wordt aandacht besteed aan elk van deze verbeterpunten. Het nieuwe Grond- en Vastgoedbeleid wordt vastgesteld voor een periode van 4 jaar. Hierna wordt het beleid geëvalueerd, en op basis van deze resultaten geheel opnieuw vastgesteld. Na 2 jaar vindt een tussentijdse evaluatie plaats.

Opbouw van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid

In **hoofdstuk 1: Inleiding** wordt toegelicht waar deze nota toe dient en aan welke verbeterpunten bijzondere aandacht wordt besteed.

In **hoofdstuk 2: Missie, visie en doelstellingen** worden de missie, visie en doelstellingen van het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf beschreven. Ook wordt aangegeven welke strategie de gemeente gaat toepassen om de doelstellingen te bereiken.

In de hoofdstukken 3 tot en met 9 worden vervolgens de keuzes gemaakt die er toe moeten leiden dat de doelstellingen worden behaald. Elk van deze hoofdstukken eindigt met de paragraaf "Waar kiest Den Helder voor?". Door deze te lezen krijgt u snel een beeld van de richting die de gemeente Den Helder heeft gekozen.

In **hoofdstuk 3: Actief of passief beleid?** wordt onderzocht en beargumenteerd voor welke vorm van grond- en vastgoedbeleid onze gemeente moet kiezen.

In **hoofdstuk 4: Regisserend ontwikkelen** wordt beschreven hoe het grond- en vastgoedbedrijf de regierol van de gemeente gaat versterken.

In **hoofdstuk 5: Verwerving** worden de richtlijnen geformuleerd voor de verwerving door de gemeente van gronden en vastgoedobjecten.

In **hoofdstuk 6: Vervreemding** worden de richtlijnen geformuleerd voor de vervreemding door de gemeente van gronden en vastgoedobjecten.

In **hoofdstuk 7: Grondexploitatie** staan de beleidkeuzes die betrekking hebben op het voeren van grondexploitaties.

In **hoofdstuk 8: Vastgoedexploitatie** staan de beleidkeuzes die betrekking hebben op het exploiteren en beheren van vastgoedobjecten.

In **hoofdstuk 9: Risicobeheersing en transparantie** wordt aangegeven hoe de gemeente Den Helder meer inhoud gaat geven aan risicobeheersing en transparantie.

Beoogd resultaat

Zie hierboven (doelstelling van de nota)

Kader

Zie hierboven (positionering van de nota)

Argumenten / alternatieven

De voorgaande Nota Grondbeleid van november 2003 moet na vier jaren worden bijgesteld. Hiernaast ontbreekt in de gemeente Den Helder beleid op vastgoed. Met de nieuwe Nota Grond- en Vastgoedbeleid is dit samengevoegd en wordt een instrument gegeven voor de uitvoering van de visie van de gemeente Den Helder.

Financiële consequenties

Het vaststellen van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid middels bijgevoegd raadsbesluit heeft per direct de volgende financiële gevolgen:

- Het College wordt een jaarlijks raamkrediet van €10 miljoen verleend ten behoeve van strategische verwervingen, te besteden binnen de beleidskaders van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid. Deze verwervingen worden geactiveerd.
- Kosten voor voorbereiding en ontwikkeling van initiatieven tot de ontwikkeling van gemeentelijke eigendommen, worden op een budgettair neutrale wijze, zoveel mogelijk opgevangen binnen de exploitatiegebieden, danwel toegerekend aan de vastgoedobjecten en/of projecten. Wanneer dit niet mogelijk is, zullen deze kosten tot uitdrukking worden gebracht in de exploitatie op de diverse producten, hetgeen uiteindelijk zal worden meegenomen en verantwoord bij de jaarrekening en verantwoording.

De uitvoering van het beleid van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid moet leiden tot de volgende financiële gevolgen:

- Het nettoresultaat van de vastgoedexploitatie van het grondbedrijf wordt structureel verhoogd.
- Er wordt per 1-1-2012 een structureel batig begroot planresultaat op de exploitatiegebieden bereikt voor aftrek van voorzieningen.
- Vanaf 2009 worden alle risico's van ruimtelijke ontwikkelingen die tot het budgethouderschap van Team grondzaken behoren, in kaart worden gebracht en in het risicoprofiel worden gebracht van de Algemene Reserve.

Juridische consequenties

De inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet is gepland op 1 juli 2008. Deze wet is onderdeel van de in te voeren herziene Wet Ruimtelijke Ordening. De Grondexploitatiewet is van toepassing bij de ontwikkeling van bouwlocaties, en de wet voorziet in een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de marktpartijen op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid is opgesteld conform de nieuwe wetgeving.

In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid zijn richtlijnen opgenomen voor de inhoud van de te sluiten intentie-, samenwerkings- en realisatieovereenkomsten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Deze contractvormen sluiten aan bij de fasen die projecten doorlopen. Hierdoor is het duidelijk wat de doelstelling van een contract is en wordt ook inzichtelijker wie welke risico's op zich neemt.

Communicatie

Het stuk wordt 14 dagen na raadsbesluit openbaar gemaakt door middel van publicatie op de website van de gemeente Den Helder.

Aanpak / uitvoering

- Grond en vastgoed wordt conform de nota verworven, verkocht en geëxploiteerd.
- Het College wordt een jaarlijks raamkrediet van € 10 miljoen verleend ten behoeve van strategische verwervingen, te besteden binnen de beleidskaders van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid
- Kosten voor voorbereiding en ontwikkeling van initiatieven tot de ontwikkeling van gemeentelijke eigendommen, worden op een budgettair neutrale wijze, zoveel mogelijk opgevangen binnen de exploitatiegebieden, danwel toegerekend aan de vastgoedobjecten en/of projecten. Wanneer dit niet mogelijk is, zullen deze kosten tot uitdrukking worden gebracht in de exploitatie op de diverse producten, hetgeen uiteindelijk zal worden meegenomen en verantwoord bij de jaarrekening en verantwoording.

Den Helder,

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

S. Hulman MSc , burgemeester

H. Raasing , secretaris