gemeente
Den Helder

Discussiestuk
Actualisatie Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

Aanleiding

Op 26 mei 2008 heeft de gemeenteraad de nota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld (de gemeente als regisserend ontwikkelaar). In voornoemde nota staat dat het Grond- en Vastgoedbeleid is vastgesteld voor een periode van 4 jaar.
Dit jaar wordt de huidige nota geëvalueerd en hieropvolgend de nota Grond- en Vastgoedbeleid geactualiseerd. In 2008 zijn er in deze nota uitgangspunten voor het beleid van grond- en vastgoed in de gemeente Den Helder geformuleerd onder de toenmalige marktomstandigheden.
Nu, anno 2012 is de marktsituatie gewijzigd en vraagt vervolgens om andere inzichten.

De huidige nota uit 2008 bevat de onderstaande onderwerpen. Deze onderwerpen nemen we mee in de evaluatie van de nota.

Onderwerpen van de huidige nota Grond- en Vastgoedbeleid:

- **Missie, visie en doelstellingen**
- **Grondbeleid**
- **Verwerving**
- **Vervreemding / uitgiftebeleid**
- **Grondexploitatie**
- **Risicobeheersing en transparantie**

In de nota uit 2008 wordt ook de vastgoedexploitatie behandeld. In verband met recent beleid voor de exploitatie van gemeentelijk vastgoed (Nota afstoten gemeentelijk vastgoed, vastgesteld op 9 mei 2011 en Beheerplan gemeentelijke bebouwen, behandeling maart 2012) zal tijdens de evaluatie worden gekeken in hoeverre dit onderwerp wordt opgenomen in de geactualiseerde nota.

Discussiepunten

Tevens zijn er een aantal onderwerpen voor de actualisatie waarvan in de praktijk is gebleken dat hierover vaak vragen zijn gerezen.
Deze discussiepunten (zie hieronder nummer 1 t/m 4) willen we aan de Commissie voorleggen met als doel om – richtinggevende- uitspraken te krijgen en deze mee te nemen in de actualisatie van de nota.

Op onderstaande onderwerpen willen wij bij de actualisatie gaan inzoomen.

1) Financieel belang/winstgevendheid versus ontwikkeling van de stad

- Onder invloed van de huidige marktsituatie verschuift de aandacht van uitleggebieden naar herontwikkeling van bestaande gebieden. Hierdoor staan de financiën van projecten onder druk en kan winstgevendheid niet zonder meer het uitgangspunt zijn. Er moet een afweging worden gemaakt tussen de inhoudelijke alternatieven en het financiële plaatje dat daarbij hoort waarbij transparantie in de keuzes vereist is.
- Wat is de rol van maatschappelijk rendement in ontwikkelingen en hoe worden de ambities concreet gemaakt?
- Moet sociale woningbouw worden gestimuleerd door middel van de grondprijs?
- Is grondbeleid een middel om maatschappelijke doelstellingen te realiseren? Bijvoorbeeld relevant bij de bouw van scholen.
- Wordt voor de uitgifte van bedrijventerreinen de grondprijs op basis van het economisch belang (kostendekkendheid en werkgelegenheid) bepaald of staat het financiële resultaat voorop?

2) Boekwaarde versus marktwaarde

- Hoe brengen we panden en gronden in exploitatie: marktwaarde of boekwaarde/rente/aankoopwaarde? De waarden staan in de praktijk vaak in scheve verhouding met elkaar.
- Bij het afstoten van gemeentelijk vastgoed (als weergegeven in de recent vastgestelde afstootnota) is er een spanningsveld tussen te behalen optimaal financiële resultaat versus het maatschappelijke resultaat / functie van het gebouw. Dit betekent dat ten behoeve van ontwikkeling mogelijk een verlies moet worden geaccepteerd.

3) *Actief versus passief grondbeleid*

- Voor de keuze van het voeren van een actief of passief grondbeleid ligt het voeren van een actief grondbeleid in deze tijd minder voor de hand. Actief grondbeleid kan echter ook worden gefaciliteerd door enerzijds opstellen van bepalingen in het bestemmingsplan, anderzijds door het samenbrengen van partijen.
- Het voeren van actief of passief grondbeleid bestaat uit een aantal mogelijkheden: 1) actief grondbeleid, 2) regisserend/stimulerend grondbeleid, 3) faciliterend grondbeleid en 4) niets doen (volledig passief grondbeleid). Binnen deze schaal voert de gemeente haar grondbeleid en hier kunnen criteria voor worden aangegeven wanneer het toegepast wordt en hoe de gemeente regisseert.
- De gemeente voert actief grondbeleid in de bestaande grondexploitaties. Hierdoor heeft de gemeente een ontwikkelrisico (en dus financieel risico) op zich genomen. Nadruk leggen op bestaande projecten, deze als eerste afronden, vooral waar de financiële risico's groot zijn.
- Voor andere ontwikkelingen kiezen voor faciliterend grondbeleid en kostenverhaal borgen middels gronduitgifte en anders toepassing van kostenverhaal middels de grondexploitatiewet.
- De gemeente voert actieve grondpolitiek maar heeft meerdere uitvoeringsorganisaties (bijvoorbeeld Zeestad, Willemsoord, toekomstige verzelfstandigde haven). Door de positie als gemeente in relatie tot uitvoeringsorganisaties wordt de governance van de gemeente verminderd, de regie ligt niet meer bij de gemeente maar de risico's nog wel.

4) *Erfpacht versus verkoop*

- Verkoop is uitgangspunt maar uitgiftebeleid concretiseren. Wanneer geven wij uit in erfpacht, wanneer verhuur, pacht, recht van opstal en wanneer geven wij uit in volle eigendom? Bijvoorbeeld toekomstige haventerreinen erfpacht of verkoop?

Organisatie en planning

Voor het actualiseren van de nota Grond- en Vastgoedbeleid worden de deelnemingen Zeestad, Luchthaven, Willemsoord B.V., Haven (kwartiermaker haven intern) en Woningstichting Den Helder door ons geconsulteerd. De Woningstichting Den Helder wordt geconsulteerd als grootste marktpartij in deze branche.
Er worden twee bespreekrondes gehouden waarin overleg wordt gevoerd met de deelnemingen.
De eerste ronde wordt gehouden na behandeling van het discussiestuk en de tweede ronde na de zomerperiode. Over de resultaten van de consultaties wordt geadviseerd bij vaststelling van de nota.
Tevens worden de uitkomsten van de discussie in de Commissie meegenomen.

De planning voor de behandeling van de actualisatie van de nota Grond- en Vastgoedbeleid is in de raad van 17 december 2012