De gemeente als regisserend ontwikkelaar

nota Grond- en Vastgoedbeleid

gemeente
Den Helder

Leeswijzer

Voor u ligt de Nota Grond- en Vastgoedbeleid van de gemeente Den Helder. Deze is door de gemeenteraad van Den Helder vastgesteld op 26 mei 2008.

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.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding p. 1
1.1 Doelstelling van deze nota p. 1
1.2 Positionering van deze nota p. 1
1.3 Evaluatie voorgaande Nota Grondbeleid p. 2
1.4 Relatie met het plan van aanpak 'Organisatie Ontwikkeling' p. 2

Hoofdstuk 2: Missie, visie en doelstellingen p. 3
2.1 Algemeen p. 3
2.2 Missie p. 3
2.3 Visie p. 3
2.4 Doelstellingen p. 4
2.5 Strategie p. 4

Hoofdstuk 3: Actief of passief beleid? p. 5
3.1 Algemeen p. 5
3.2 Welke vorm past bij welke situatie? p. 5
3.3 De situatie in Den Helder p. 5
3.4 Strategische of tactische inzet p. 6
3.5 Strategische Visie 2020 p. 6
3.6 Waar kiest Den Helder voor? p. 6

Hoofdstuk 4: Regisserend ontwikkelen p. 7
4.1 Algemeen p. 7
4.2 Meningsvorming p. 7
4.3 Samenwerking en betrouwbaarheid p. 7
4.4 Marktgericht handelen p. 8
4.5 Waar kiest Den Helder voor? p. 8

Hoofdstuk 5: Verwerving p. 9
5.1 Algemeen p. 9
5.2 Redenen voor verwerving p. 9
5.3 Verwervingsinstrumenten p. 9
5.4 Verkrijgwaarde p.10
5.5 Waar kiest Den Helder voor? p.10

Hoofdstuk 6: Vervreemding p.11
6.1 Algemeen p.11
6.2 Voorwaarden p.11
6.3 Verkoopwaarde p.11
6.4 Waarborging eindresultaat p.12
6.5 Erfpacht p.12
6.6 Waar kiest Den Helder voor? p.12

Hoofdstuk 7: Grondexploitatie p.13
7.1 Algemeen p.13
7.2 Grondexploitatiewet p.13
7.3 Exploitatiebegroting p.14
7.4 Maatschappelijk rendement p.16
7.5 Financieel rendement p.16
7.6 Waar kiest Den Helder voor? p.16

Hoofdstuk 8: Vastgoedexploitatie p.17
8.1 Algemeen p.17
8.2 Criteria voor aanhouden en afstoten p.17
8.3 Tijdelijke en permanente exploitatie p.18
8.4 Huurprijsbepaling p.18
8.5 Maatschappelijk rendement p.19
8.6 Financieel rendement p.19
8.7 Waar kiest Den Helder voor? p.19

Hoofdstuk 9: Risicobeheersing en transparantie p.20
9.1 Algemeen p.20
9.2 Risicomanagement p.20
9.3 Spelregels en mandatering p.20
9.4 Verantwoording p.22
9.5 Van blackbox naar transparantie p.22
9.6 Waar kiest Den Helder voor? p.23

Bijlage A: Richtlijnen verkrijg- en inbrengwaarde
Bijlage B: Contractvorming bij ontwikkelingen
Bijlage C: Vastgoedportefeuille
Bijlage D: Reservering- en optiesysteem
Bijlage E: Maatschappelijke functies

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Doelstelling van deze nota

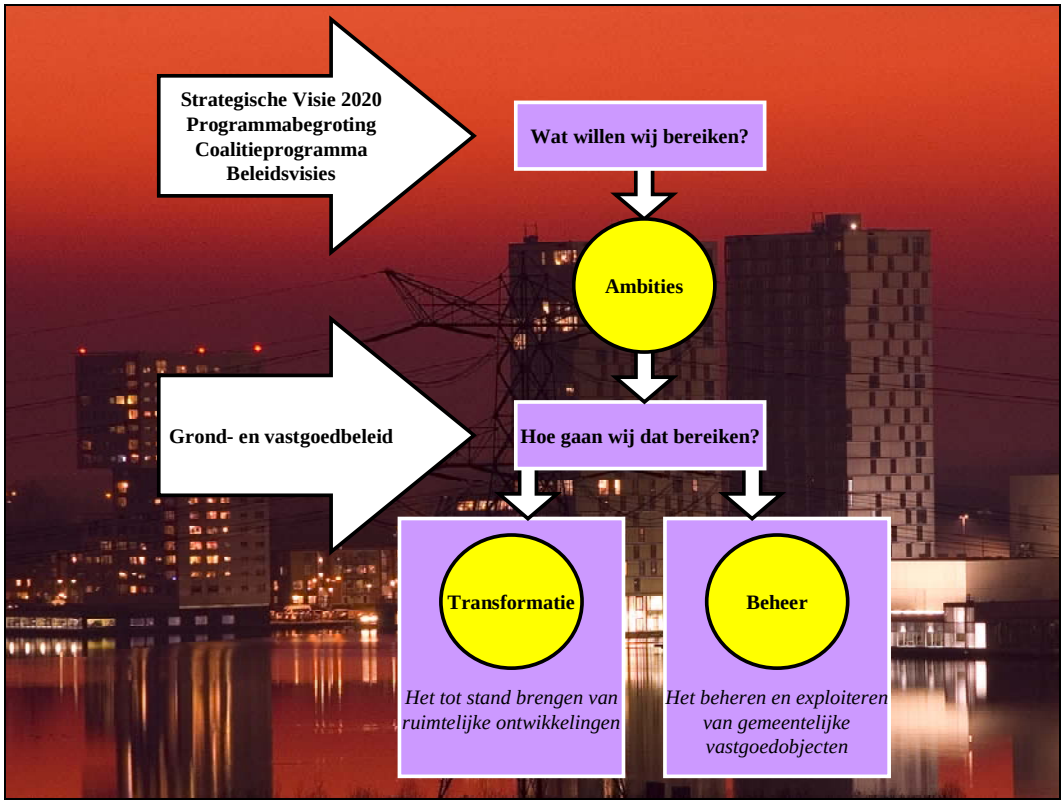
Het grond- en vastgoedbeleid is een belangrijk instrument voor een gemeente die zichzelf wil ontwikkelen. De gemeente kan met haar beleid veel invloed uitoefenen op haar eigen ontwikkelingen en die van andere partijen, waaronder ontwikkelaars, corporaties en ondernemers. De gemeente heeft nu alleen beleid 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.

1.2 Positionering van deze 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. De activiteiten die de gemeente op het gebied van grond en vastgoed onderneemt, zijn te onderscheiden in twee categorieën: transformatie en beheer (zie ook figuur 1). Transformatie is het tot stand brengen van ruimtelijke ontwikkelingen. Kerngedachte hierbij is dat de bestaande situatie niet voldoet en dat een verandering dus noodzakelijk is. Beheer is in dit kader het beheren en exploiteren van gemeentelijke vastgoedobjecten. Het doel hiervan is het verhogen van het maatschappelijk en financieel rendement. Het logische verband tussen transformeren en beheer is dat na de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling weer een periode aanbreekt waarin op verantwoorde wijze beheerd moet worden. In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid worden dan ook richtlijnen beschreven voor beide aspecten.



Figuur 1: positionering van Nota Grond- en Vastgoedbeleid

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 grond- en vastgoedbedrijf. Binnen de gemeente Den Helder is het grond- en vastgoedbedrijf georganiseerd als het team Grondzaken van de afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen[1]. Hiermee is voor het eerst de verantwoordelijkheid over grond en vastgoed op één plaats ondergebracht.

De voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid treedt 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).

1.3 Evaluatie voorgaande Nota Grondbeleid

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 de 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 voorliggende 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. Jaarlijks vindt een tussentijdse evaluatie plaats.

1.4 Relatie met het plan van aanpak 'Organisatie Ontwikkeling'

In het plan van aanpak 'Organisatie Ontwikkeling' (dd. 17 april 2007) doet het College de uitspraak dat zij wil onderzoeken of het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf structureel winstgevender kan worden. Het College geeft als opdracht mee om, bij dit onderzoek naar meeropbrengsten, een relatie te leggen met het vormen van strategisch vastgoedbeleid en de relatie met het heroprichten van de Reserve Grondbedrijf. De voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid is de uitkomst van het onderzoek.

[1] Voor de leesbaarheid wordt hierna verder de term 'gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf'gebruikt. Gerealiseerd moet worden dat hier geen sprake is van een 'bedrijf' als afzonderlijke tak van dienst zoals in het verleden bij gemeenten gebruikelijk was. Het concern kent slechts een organisatieonderdeel belast met de grondexploitatie, waarbij ook de administratie is geïntegreerd in de gemeentelijke (concern)administratie.

Hoofdstuk 2: Missie, visie en doelstellingen

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk 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. De strategie wordt in de hoofdstukken 3 tot en met 9 uitgewerkt.

2.2 Missie

De missie van het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf is als volgt geformuleerd:

"Het op ondernemende, strategische en financieel verantwoorde wijze creëren van de juiste hoeveelheid ruimte voor wonen, werken, winkelen, recreëren en maatschappelijke functies zodat er in Den Helder altijd plaats is voor initiatieven van burgers, ondernemers en organisaties waar de gemeenschap bij gebaat is."

2.3 Visie

Een visie is de verwachting die men van de toekomst heeft en welke positie men in die toekomst wil hebben. Het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf heeft als visie:

<u>Aandacht verschuift van ontwikkeling naar herontwikkeling</u>
De aandacht van de gemeente zal steeds verder verschuiven van de ontwikkeling van uitbreidingslocaties naar de herontwikkeling van de bestaande stad: de stedelijke vernieuwing. Den Helder is in het stadium aangekomen dat op grote schaal frictie ontstaat tussen de gebruikswaarde van het bestaande stedelijk gebied en de behoeften die we op dit moment hebben. De gemeente zal een visie moeten hebben op de manier waarop zij deze frictie wil oplossen en de herontwikkeling van de bestaande gebieden haalbaar gaat maken.

Het grond- en vastgoedbedrijf wil als één van de grootste eigenaren van vastgoed een prominente rol spelen in de leefbaarheid en herontwikkeling van de stad. Zij kan immers door goed beheer en (her)gebruik van het vastgoed voorkomen dat de omgeving verloedert en kan in andere situaties het in onbruik geraakte vastgoed slopen en zo plaats maken voor nieuwe ontwikkelingen. En dit alles binnen het kader van een duidelijke visie en met een gebiedsgerichte aanpak.

<u>Meer partijen krijgen invloed op ontwikkelingen</u>
Het krachtenveld dat invloed uitoefent op de ontwikkeling van de stad wordt steeds complexer. Bestaande en toekomstige bewoners willen meer inspraak en ondernemers willen actiever betrokken worden. En natuurlijk willen ontwikkelaars, beleggers en corporaties hun inbreng hebben. Deze ingewikkelde mix van visies, belangen en competenties vraagt om een goede regisseur van het ontwikkelproces.

Het grond- en vastgoedbedrijf wil de regierol van de gemeente versterken, door partijen samen te brengen en meer aandacht te geven aan bijzondere ambities die externe partijen niet zelf oppakken. De regie hebben is belangrijker dan het zelf te doen.

<u>Financieel rendement en risicobeheersing komen onder druk</u>
Nu de uitleglocaties op raken, wordt geld verdienen steeds moeilijker. Veel projecten zullen tekorten hebben en de risico's worden groter door de toenemende complexiteit van ontwikkelingen en de vele investeringen die gedaan moeten worden. Den Helder moet een balans vinden tussen winst- en verliesgevende ontwikkelingen. Met alleen subsidies kunnen onze ambities niet bereikt worden.

Het grond- en vastgoedbedrijf wil het onderdeel zijn dat volwaardig rendabel opereert zodat enerzijds jaarlijks een aanzienlijke positief resultaat ten gunste van de gemeentebegroting komt, en anderzijds het grond- en vastgoedbedrijf zelfstandig in staat is nu en in de toekomst te investeren in de stad, ook in onrendabele (herstructurerings)projecten.

2.4 Doelstellingen

Het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf heeft voor de periode 2008 – 2011 de volgende doelstellingen:

Stimuleren van gewenste (her)ontwikkelingen
Er moeten meer gewenste (her)ontwikkelingen plaatsvinden en deze moeten sneller van de grond komen. Dit leidt tot de volgende doelen:

- Alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht;
- Vastgoedinvesteringen van derden worden altijd onder regie van de gemeente gerealiseerd;
- Er wordt direct ingespeeld op kansen tot strategische verwervingen;
- De duur van de initiatief- en definitiefase wordt verkort tot maximaal 6 maanden en de duur van de ontwerp- en voorbereidingsfase tot maximaal 12 maanden.

Verhogen van het maatschappelijk rendement
Er moeten meer bijzondere ambities van de gemeente gerealiseerd worden, zoals een bovengemiddelde kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor maatschappelijke functies en het ingrijpen in ongewenste situaties. Deze ambities vloeien voort uit bestaand gemeentelijk beleid. Dit leidt tot de volgende doelen:

- Bij elke ontwikkeling worden minimaal één, bij voorkeur meerdere bijzondere ambities meegenomen;
- Er komt voldoende maatschappelijk vastgoed beschikbaar dat aan de wensen voldoet, en het overtallige gemeentelijk vastgoed wordt in een beheerst tempo en na een goede afweging afgestoten.

Verhogen van het financieel rendement en risicobeheersing
De vastgoedexploitatie moet winstgevender worden, de grondexploitaties moeten per saldo winstgevend zijn en de risico's moeten goed beheerst worden. Dit leidt tot de volgende doelen:

- Het jaarlijkse netto-resultaat van de vastgoedexploitatie van het grond- en vastgoedbedrijf 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 het grond- en vastgoedbedrijf behoren, in kaart gebracht en in het risicoprofiel gebracht van de Algemene Reserve.

2.5 Strategie

Het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf gaat de doelstellingen bereiken door de volgende strategie toe te passen:

Strategisch grond- en vastgoedbeleid voeren
Het grond- en vastgoedbeleid strategisch inzetten en ingrijpen in onevenwichtige en ongewenste situaties. Deze strategie wordt uiteengezet in hoofdstuk 3.

Regisserend ontwikkelen
De regierol vervullen in de ontwikkeling van de stad. Deze strategie wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.

Strategisch en marktconform verwerven en vervreemden
Beter inspelen op kansen tot strategische verwervingen en aan- en verkopen tegen marktconforme voorwaarden. Deze strategie wordt uiteengezet in hoofdstuk 5 en 6.

Bedrijfsmatig exploiteren
Op een bedrijfseconomische manier de grond- en vastgoedexploitatie voeren. Deze strategie wordt uiteengezet in hoofdstuk 7 en 8.

Risico's beheersen en transparant zijn
De risico's beter beheersen en afdekken. Ook wordt meer inzicht gegeven in de gang van zaken van het grond- en vastgoedbedrijf. Deze strategie wordt uiteengezet in hoofdstuk 9.

Hoofdstuk 3: Actief of passief beleid?

3.1 Algemeen

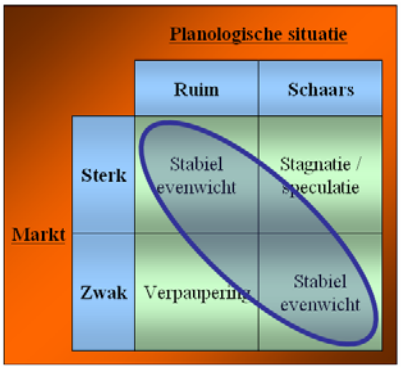
Een gemeente kan actief en passief grond- en vastgoedbeleid voeren. Bij actief beleid heeft de gemeente (mede) eigendom over de te ontwikkelen gebieden en speelt zij een rol in zowel de voorbereiding als de planuitvoering. Bij deze vorm van beleid heeft de gemeente veel invloed op het behalen van de doelstellingen maar het kan ook financiële risico's met zich meebrengen. Bij passief beleid (ook wel faciliterend beleid genoemd) beperkt de gemeente zich tot het scheppen van voorwaarden (met structuurplannen en bestemmingsplannen) en het ondersteunen van initiatieven die uit de markt komen.

Het belangrijkste onderscheid tussen de actieve en passieve vorm van grond- en vastgoedbeleid is de mate waarin de gemeente wil ingrijpen in de bestaande situatie en risicodragend overgaat tot het kopen, exploiteren, ontwikkelen en verkopen van gronden en vastgoed. In dit hoofdstuk wordt onderzocht en beargumenteerd voor welke vorm van grond- en vastgoedbeleid onze gemeente moet kiezen.

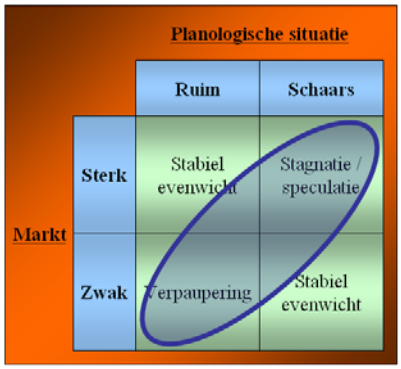
3.2 Welke vorm past bij welke situatie?

Een gemeente voert grond- en vastgoedbeleid binnen de context van de markt (die sterk of zwak kan zijn) en de planologische situatie (waarin de beschikbare ruimte schaars of ruim kan zijn).

Een evenwichtige toestand doet zich voor als de markt sterk is en er voldoende ruimte is voor ontwikkelingen. Er is ook sprake van evenwicht als de markt zwak is maar de ruimte voor ontwikkelingen schaars is. In dergelijke situaties van evenwicht tussen de markt en de planologische situatie is er geen noodzaak voor de gemeente om actief in te grijpen (zie figuur 2). De gemeente kan zich beperken tot een passieve vorm van grond- en vastgoedbeleid en de voorwaarden scheppen voor ruimtelijke initiatieven die vanuit de private sector komen.



Figuur 2: situaties voor passief beleid



Figuur 3: situaties voor actief beleid

Het samenspel van markt en planologische situatie kan ook tot onevenwichtige en ongewenste situaties leiden. Zo zal in een zwakke markt, gecombineerd met een ruime aanwezigheid van grond en vastgoed, een situatie ontstaan waarin gebieden verpauperen en de herstructurering niet of onvoldoende door de markt wordt opgepakt. In een sterke markt in combinatie met schaarste aan grond en vastgoed, zal een situatie ontstaan waarin speculatie optreedt en de doorstroming stagneert. In beide beschreven situaties (zie figuur 3) heeft de gemeente de verantwoordelijkheid om haar instrumenten van het grond- en vastgoedbeleid in te zetten om verbeteringen te realiseren. Dit betekent dat de gemeente actief beleid zal moeten voeren om haar doelstellingen te realiseren.

3.3 De situatie in Den Helder

In Den Helder is op diverse gebieden sprake van een onevenwichtige situatie. Voor de woonfuncties geldt dat het bestaande aanbod eenzijdig en van een te lage, soms achteruitlopende kwaliteit is. De marktvraag is zwak, terwijl er relatief veel planologische ruimte voor woningen beschikbaar is. In een dergelijke situatie ontstaat het probleem dat de markt geen initiatieven ontplooit voor het herontwikkelen van bestaande wijken, met verpaupering als gevolg. De gemeente Den Helder heeft de ambitie uitgesproken om een aanzienlijke stedelijke vernieuwing te realiseren, onder meer in de gebieden Stadshart en Nieuw Den Helder. Deze ambitie kan alleen gerealiseerd worden als onze gemeente het initiatief neemt, bereid is te investeren en ervoor kiest een actief beleid te voeren.

Ook voor de economische functies is de huidige situatie ongewenst; er treedt stagnatie op. Er is relatief veel aanbod van, weliswaar laagwaardige, winkelruimte terwijl de markt hiervoor zwak is. De aantrekkelijkheid van het Stadshart voor de inwoners van Den Helder en daarbuiten is al jaren afnemend. De gemeente wil met actieve ingrepen de vitaliteit van het Stadshart verbeteren. Op het gebied van bedrijventerreinen is in Den Helder sprake van enige stagnatie. Het betreft dan onder meer de mogelijkheid van uitbreiding van de havengerelateerde bedrijvigheid. Deze uitbreiding wordt beperkt door een tekort aan fysieke ruimte en de belemmerende werking van milieuwetgeving. De gemeente Den Helder heeft zich als doel gesteld om de havengerelateerde bedrijvigheid als economisch speerpunt aan te merken en hiermee de Helderse economie te versterken. Dit doel kan alleen bereikt worden als de gemeente met actief beleid ruimte schept voor deze bedrijvigheid.

De conclusie is dat de gemeente Den Helder de ambitie heeft om onwenselijke situaties van verpaupering en stagnatie om te zetten in een verbetering van leefbaarheid en economische groei. Deze ambitie kan alleen gerealiseerd worden als de gemeente in bepaalde situaties actief grond- en vastgoedbeleid hanteert. In andere situaties kan passief beleid gevoerd worden.

3.4 Strategische of tactische inzet

Wil Den Helder haar grond en vastgoed inzetten voor kortetermijn of langetermijn doelstellingen? Het feit dat Den Helder grond- en vastgoedbeleid wil voeren, zegt nog niets over de reikwijdte van de bereidheid om in te grijpen en de toekomst vorm te geven. Deze reikwijdte blijkt uit de wijze waarop een gemeente haar grond en vastgoed inzet: tactisch of strategisch.

Tactische inzet
Een tactische inzet betekent dat grond en vastgoed worden ingezet ten behoeve van bestaande doelstellingen die binnen 2 tot 4 jaar gerealiseerd moeten worden. De huidige middelen, competenties en visie worden dan als een gegeven beschouwd. Vervolgens richt het grond- en vastgoedbeleid zich er op om met deze gegevens er het beste van te maken.

Strategische inzet
Bij de strategische inzet wordt het grond- en vastgoedbeleid ingezet om langetermijn doelstellingen te bereiken (met een horizon van 10 tot 15 jaar) en gaat het grond- en vastgoedbedrijf zich inspannen om de middelen en competenties te verkrijgen om deze doelstellingen te realiseren. In de praktijk vereist een strategische inzet dat de gemeente de vele externe krachten, zoals bewoners en ondernemers, weet samen te brengen. De gemeente moet dus de regierol op zich nemen. De strategische inzet van grond en vastgoed is voor Den Helder de beste keuze. De ambities van de gemeente komen immers alleen binnen bereik als zij bereid en in staat is te handelen conform een langetermijn visie en strategie die de stad in een periode van 10 tot 15 jaar in de gedroomde positie brengt.

3.5 Strategische Visie 2020

De gemeenteraad van Den Helder heeft op 21 mei 2007 het Strategisch plan ‘Op eigen kracht Den Helder’ vastgesteld, een onderdeel hiervan is de Strategische Visie 2020. In deze visie wordt een duidelijke keuze gemaakt voor het gericht investeren in de ontwikkeling van de stad; in het bijzonder in de gebieden haven, Willemsoord en Stadshart. Ad-hoc beslissingen moeten tot het verleden gaan behoren en plaatsmaken voor initiatieven die de stad dichter bij haar langetermijn doelstellingen brengt. Het grond- en vastgoedbeleid staat in dienst van de Strategische Visie 2020.

3.6 Waar kiest Den Helder voor?

De gemeente Den Helder maakt ten aanzien van het te voeren **grond- en vastgoedbeleid** de volgende keuzes:

- De gemeente kiest voor de strategische inzet van grond- en vastgoed, waarmee zij de regie neemt over de visievorming en het realiseren van de langetermijn doelstellingen;
- De gemeente schakelt flexibel tussen actief en passief grondbeleid, afhankelijk van wat de specifieke situatie vraagt;
- Er wordt actief grond- en vastgoedbeleid gevoerd, om in te grijpen in onevenwichtige situaties;
- Passief grond- en vastgoedbeleid wordt selectief gevoerd als:
    - Er geen sprake is van onevenwichtige situaties;
    - De gemeente geen hoger ambitieniveau heeft dan de private partijen wil maken, of als de gemeente dit ambitieniveau met randvoorwaarden in voldoende mate kan afdwingen;
    - De ontwikkeling geen groot gemeentelijk belang dient of de risico’s onaanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 4: Regisserend ontwikkelen

4.1 Algemeen

Het krachtenveld dat invloed uitoefent op de ontwikkeling van de stad wordt steeds complexer. Bestaande en toekomstige bewoners, ondernemers, ontwikkelaars, beleggers en corporaties willen actief betrokken worden en een grotere inbreng hebben. Dit vraagt om een goede regisseur van het ontwikkelproces. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het grond- en vastgoedbedrijf de regierol van de gemeente gaat versterken.

4.2 Meningsvorming

Het heeft geen zin om de regie te nemen als het ontbreekt aan een duidelijke mening over de gedroomde positie waar wij onze stad naar toe willen laten groeien. Het grond- en vastgoedbedrijf zal op de volgende wijze een bijdrage leveren aan de meningsvorming over ruimtelijke ontwikkelingen:

Politiek aan het roer
De politiek moet een duidelijk stempel kunnen drukken op de ontwikkeling van de stad. Voordat een project van start gaat, moet daarom verzekerd zijn dat een project goed aansluit bij de richting en ambities van het bestaande beleid van de gemeenteraad. De politiek moet een concrete uitspraak doen over het gewenste eindresultaat van een ontwikkeling. Als de gemeente een vaag eindbeeld heeft en niet verder komt dan het formuleren van een aantal intenties, dan zal het project gaandeweg haar doelstelling of ambities verliezen. Daarnaast moeten tijdens het ontwerp de belangrijkste keuzemomenten aan de politiek worden voorgelegd. Door de gemeenteraad actief en vroegtijdig te betrekken, wordt draagvlak gecreëerd en krijgt de volksvertegenwoordiging meer invloed op ruimtelijke ontwikkelingen.

Eerst (normatief) rekenen, dan tekenen
Voor veel van onze ambities geldt dat geld de beperkende factor is. Voorkomen moet worden dat projecten starten met onrealistische verwachtingen en dat problemen worden doorgeschoven naar een later tijdstip. De financiële haalbaarheid moet dus vroegtijdig hoog op de agenda staan. Het grond- en vastgoedbedrijf gaat hiertoe in de definitiefase van een project een normatief financieel kader neerleggen voor de hieropvolgende ontwerpfase. De volgorde is dus eerst rekenen en dan tekenen. Voor grondexploitaties wordt gebruik gemaakt van de normatieve grondquotes conform de Nota Grondprijzen. Dit tevens om te voorkomen dat de residuele grondprijsmethode door ontwikkelaars wordt gebruikt om de gemeente elk denkbaar risico of probleem toe te schuiven.

4.3 Samenwerking en betrouwbaarheid

De ontwikkeling van Den Helder is een opgave die de gemeente niet alleen kan volbrengen. Een goede samenwerking met externe partijen is vereist. Het grond- en vastgoedbedrijf gaat deze samenwerking als volgt verbeteren:

Richtlijnen vaststellen en consequent toepassen
De besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen duurt vaak langer dan gewenst. Dit komt mede doordat de gemeente maar moeizaam overeenstemming bereikt met externe partijen over de verdeling van kosten, opbrengsten en risico's. Dit leidt tot onderlinge strijd, vertraging en verminderd vertrouwen. Om dit tegen te gaan, kiest Den Helder er voor om (o.a. met deze nota) duidelijke richtlijnen vast te stellen voor grond en vastgoed. Met deze richtlijnen wordt een stabiele basis gelegd voor de goede samenwerking tussen partijen. Externe partijen mogen de gemeente er op aanspreken als zij zich niet aan deze richtlijnen houdt. Daarnaast zal de gemeente Den Helder de mogelijkheden van de nieuwe Grondexploitatiewet en herziene Wet Ruimtelijke Ordening benutten om haar richtlijnen vast te leggen en te handhaven (zie ook paragraaf 7.2).

Juridische kwaliteit
In bepaalde situaties kan of wil de gemeente niet alléén een ontwikkeling opstarten en wordt een samenwerking aangegaan. Samenwerkingsvormen worden aangaan als het de gemeente ontbreekt aan de benodigde deskundigheid, de eigendomsverhoudingen hiertoe aanleiding geven, de gemeente behoefte heeft aan het delen van de risico's en als dit de mogelijkheden voor subsidiering vergroot. Het grond- en vastgoedbedrijf kent 3 soorten overeenkomsten: de intentie-, samenwerkings- en de realisatieovereenkomst. Deze contractvormen sluiten aan bij de fasen die projecten doorlopen. In bijlage B zijn richtlijnen opgenomen voor de inhoud van de overeenkomsten. Hierdoor is het duidelijk wat de doelstelling van een contract is en wordt ook inzichtelijker wie welke risico's op zich neemt.

4.4 Marktgericht handelen

De gemeente moet zich meer naar buiten keren en inzien dat de markt uiteindelijk bepaalt of een ontwikkeling een succes wordt of niet. Het grond- en vastgoedbedrijf gaat meer marktgericht handelen, door:

Marketing en communicatie
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet meer rekening gehouden worden met de marktpositie die Den Helder wil innemen. De gewenste marktpositie beschrijft hoe Den Helder zich met haar aanbod en imago wil onderscheiden. De vele projecten die worden ingezet, zijn een goed middel om aan de marktpositie te werken. Bij elk project worden daarom middelen gereserveerd voor marketing en communicatie en wordt getoetst of het project de marktpositie van Den Helder versterkt. Projecten moeten elkaar versterken en niet beconcurreren.

Zoveel mogelijk werk bij externe partijen zetten
Een belangrijke succesfactor bij elk project is dat iedereen doet waar hij goed in is. Uitvoerende taken kunnen in veel gevallen beter bij externe partijen worden neergelegd, zodat gebruik wordt gemaakt van hun deskundigheid en de risico's verdeeld kunnen worden. De gemeente kan zich het beste richten op haar regierol, die bestaat uit meningsvorming en het creëren van draagvlak en een goed investerings- en vestigingsklimaat. Het grond- en vastgoedbedrijf zal bij contractvorming en grond- en vastgoedexploitatie streven naar een maximale rol voor externe partijen en in financiële berekeningen altijd uitgaan van externe tarieven.

Voorkomen van domino-effecten
Elk ontwikkeling moet op zichzelf vitaal zijn: dit houdt in dat het financiële lot van een project niet afhankelijk mag zijn van een ander project. Den Helder heeft in de praktijk ondervonden dat als projecten financieel van elkaar afhankelijk zijn, een probleem bij één project kan leiden tot een domino-effect naar ander ontwikkelingen. Het grond- en vastgoedbedrijf zal dit voorkomen door het verwachte planresultaat van een ontwikkeling niet direct in te zetten als dekking voor een volgend project, maar zal alle afzonderlijke resultaten via het grond- en vastgoedbedrijf laten lopen. Hierdoor hebben tegenvallers bij projecten alleen gevolgen voor het financiële resultaat van het grond- en vastgoedbedrijf en kunnen andere projecten toch doorgang vinden. Bovendien wordt het voor de politiek dan inzichtelijker hoe de geldstromen lopen en kan zij via het grond- en vastgoedbedrijf beter sturing geven aan de besteding van gemeenschapsgeld.

Beperkte rol voor subsidies
Subsidies (van bijvoorbeeld Provincie en VROM) moeten een steuntje in de rug zijn en geen leidend motief worden. Voorkomen moet worden dat projecten worden opgestart omdat er subsidies mee binnengehaald kunnen worden of dat het wegvallen van subsidies de hele ontwikkeling onmogelijk maakt. Het grond- en vastgoedbedrijf zal er op toezien dat subsidies geborgd zijn voordat een ontwikkeling naar de ontwerpfase gaat. Daarnaast zal het grond- en vastgoedbedrijf er bij contractvorming naar streven dat subsidieverstrekkende partijen een rol hebben in projecten die overeenkomt met hun competenties. Doorgaans beperkt deze competentie zich tot de toetsing op subsidievoorwaarden en is er geen reden om subsidieverstrekkers een leidende of inhoudelijke rol te geven.

4.5 Waar kiest Den Helder voor?

De gemeente Den Helder maakt ten aanzien van **regisserend ontwikkelen** de volgende keuzes:

- Het grond- en vastgoedbedrijf levert een bijdrage aan de meningsvorming over ruimtelijke ontwikkelingen, door:
  - De politiek in een vroeg stadium het gewenste eindbeeld vast te laten stellen, zodat de doelstelling of ambitie niet ongemerkt verloren kan gaan en door de politiek meer invloed te geven op de keuzes die gemaakt worden;
  - In de definitiefase van een project een normatief financieel kader neer te leggen voor de hieropvolgende ontwerpfase;
- De gemeente gaat beter samenwerken met externe partijen en doet dit door:
  - Duidelijke richtlijnen te formuleren (o.a. met de voorliggende nota) voor de samenwerking met derden en deze consequent toe te passen;
  - Meer aandacht te geven aan de juridische kwaliteit van de contracten die de gemeente sluit;
- Het grond- en vastgoedbedrijf gaat meer marktgericht handelen, door:
  - Meer werk te maken van de marketing en communicatie van ruimtelijke projecten;
  - Zoveel mogelijk de uitvoerende werkzaamheden over te laten aan de markt, zodat de gemeente zich op haar regierol kan concentreren;
  - Er op toe te zien dat projecten op zichzelf vitaal zijn, zodat een probleem bij één project geen domino-effect heeft naar andere projecten;
  - Te zorgen dat subsidies een steuntje in de rug zijn en geen leidend motief worden.

Hoofdstuk 5: Verwerving

5.1 Algemeen

De gemeente kiest voor de strategische inzet van grond- en vastgoed, waarmee zij de regie neemt over de visievorming en het realiseren van de langetermijn doelstellingen. Dit is vaak (zeker in onevenwichtige situaties) alleen mogelijk als de gemeente (mede)eigenaar is van de betrokken gebieden en zo de mogelijkheid heeft om maximaal invloed uit te oefenen op de gewenste ontwikkeling van de stad. Aangezien de gemeente niet altijd de gebieden in handen heeft waar zij ontwikkelingen wil realiseren, moet (selectief) worden overgegaan tot het verwerven van gronden en vastgoedobjecten.

5.2 Redenen voor verwerving

Er zijn 3 redenen om tot verwerving over te gaan:

Reguliere verwervingen
Reguliere verwervingen vinden plaats in gebieden waarvoor de gemeenteraad een exploitatiebegroting heeft vastgesteld. Met deze aankopen wordt een bestaande ontwikkeling versterkt.

Anticiperende verwervingen
Anticiperende verwervingen vinden plaats in gebieden waar door de gemeenteraad via een structuurplan of bestemmingsplan inhoudelijke uitspraken zijn gedaan over de gewenste ontwikkeling van het plangebied, maar waarvoor nog geen exploitatiebegroting is vastgesteld. Door anticiperend aan te kopen, vergroot de gemeente haar invloed.

Strategische verwervingen
Strategische verwervingen vinden plaats in gebieden waarvoor de gemeenteraad nog geen definitieve uitspraken heeft gedaan en waar het wenselijk is vooruitlopend op uitspraken een positie te verwerven, omdat de verwachting bestaat dat zich op langere termijn ontwikkelingsperspectieven aandienen. Bij strategische aankopen is het zaak om snel in te springen op onverwachte mogelijkheden, voor zover deze passen binnen de gemeentelijke ambities (zoals onder meer verwoord in de Strategische Visie 2020). Ook het aankopen van compensatiegronden of het voorkomen van een ongewenste ontwikkeling kunnen motieven zijn voor strategische verwervingen. Strategische aankopen kunnen vaak tegen gunstigere voorwaarden plaatsvinden, dan reguliere of anticiperende verwervingen.

5.3 Verwervingsinstrumenten

De gemeente zal de volgende instrumenten inzetten bij de verwerving van onroerende zaken:

Minnelijke verwerving
Minnelijke verwerving wordt in alle gevallen als eerste traject ingezet. Hierbij probeert de gemeente middels onderhandelingen met de verkopende partij gronden of vastgoed te verwerven.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten
De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) biedt gemeenten het recht om een voorkeursrecht te vestigen op het eigendom van derden, gelegen in een mogelijke ontwikkellocatie. Hiermee wordt de mogelijkheid tot verwerving door de gemeente vergroot, wordt speculatie tegengegaan en krijgt de gemeente inzicht in de bewegingen op de grond- en vastgoedmarkt. De WVG is vooral goed bruikbaar als er veel versnipperd particulier bezit is binnen het plangebied. Een voorwaarde voor het toepassen van de WVG is dat de gemeente een ontwikkelvisie heeft op het gebied en (in een later stadium) dit planologisch heeft onderbouwd.

Onteigening
Onteigening is het meest vergaande instrument. Als de minnelijke onderhandeling niet geresulteerd heeft in verkoop aan de gemeente, dan kan het traject van onteigening worden ingezet. Bij onteigening is sprake van gedwongen eigendomsovergang van de eigenaar naar de gemeente om redenen van algemeen belang. Het heeft dus een grote inbreuk op het eigendomsrecht tot gevolg. De rechtvaardiging van een dergelijke inbreuk moet zijn dat het gemeenschapsbelang van een hogere orde is dan het belang van de eigenaar. Onteigening behoort niet tot de mogelijkheden als de eigenaar kan aantonen dat hij in staat en bereid is om zelf de ontwikkeling te realiseren.

5.4 Verkrijgwaarde

De gemeente zal haar verwervingen realiseren tegen marktconforme voorwaarden. Hierbij hanteert de gemeente haar richtlijnen voor verkrijg- en inbrengwaarde voor vastgoed en gronden. In onderstaande tabel zijn de richtlijnen samengevat die op verwervingen van toepassing zijn: per type object wordt aangegeven wat de grondslag is voor het bepalen van de verkrijgwaarde en welke methode hiervoor wordt gebruikt. Voor interne leveringen waarbij andere gemeentelijke afdelingen vastgoed afstoten naar het grond- en vastgoedbedrijf, geldt dat deze plaatsvinden tegen de actuele boekwaarde (zie ook hoofdstuk 8, paragraaf 8.3).

Verwerving	Waarderingsgrondslag	Methode
Woningen van particulieren	Marktwaarde	Taxatie onderhandse verkoopwaarde
Sociale huurwoningen	Bedrijfswaarde	Discounted cashflow methode
Commerciële huurwoningen	Beleggingswaarde	Discounted cashflow methode of BAR/NAR
Winkels / bedrijven	Beleggingswaarde	Discounted cashflow methode of BAR/NAR
Maatschappelijk vastgoed	Gecorrigeerde vervangingswaarde	Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde
Onbebouwde grond	Marktwaarde	Taxatie onderhandse verkoopwaarde

Figuur 4: richtlijnen voor marktconforme verkrijgwaarde

De richtlijnen voor verkrijg- en inbrengwaarde voor vastgoed en gronden zijn opgenomen in bijlage A en sluiten aan bij het afsprakenkader voor herstructurering welke is opgesteld in samenwerkingsverband tussen VROM, Aedes, VNG en Neprom: “De kosten in beeld, de kosten verdeeld”. Dit afsprakenkader is tevens onderschreven door Woningstichting Den Helder en de gemeente Den Helder middels de prestatieafspraken 2007 / 2010.

5.5 Waar kiest Den Helder voor?

De gemeente Den Helder maakt ten aanzien van **verwervingen** de volgende keuzes:

- Verwerving vindt plaats:
  - Ten behoeve van een bestaand exploitatiegebied;
  - Anticiperend op ontwikkelingen, binnen een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader;
  - Strategisch, vooruitlopend op definitieve plannen;
- Verwervingen vinden plaats tegen marktconforme voorwaarden en hiertoe worden de richtlijnen gehanteerd die in bijlage A van deze nota zijn opgenomen;
- Alle aankopen van onroerende zaken vinden plaats via het grond- en vastgoedbedrijf;
- De gemeente kiest er voor om de mogelijkheid te creëren om strategisch te verwerven, zodat snel ingesprongen kan worden op onverwachte mogelijkheden om de ruimtelijke en maatschappelijke ambities te realiseren.

De keuze van de gemeente Den Helder om op selectieve wijze strategisch te verwerven, vereist dat de politieke besluitvorming versneld kan plaatsvinden.

Dit leidt tot de volgende twee keuzes ten aanzien van **strategische verwervingen**:

- Strategische verwervingen tot het bedrag van €10 miljoen (inclusief bijkomende kosten) behoren tot het mandaat van het College van B&W. Hiertoe verleent de gemeenteraad een jaarlijks raamkrediet van €10 miljoen, wat betekent dat in een afzonderlijk jaar het College maximaal voor dit bedrag gemandateerd is om strategisch te verwerven. Strategische verwervingen moeten passen binnen de bestaande gemeentelijke ambities. Het College legt hierover verantwoording af via de programmarapportage.
- Jaarlijks worden ten laste van het lopende begrotingsjaar voorzieningen getroffen ten hoogte van het verschil tussen de actuele waardering van de strategische verwervingen en de historische verwervingsprijs vermeerderd met rente en bijkomende kosten. De voorzieningen vallen weer vrij als de strategische verwerving in een grondexploitatie wordt opgenomen of wordt verkocht.

Hoofdstuk 6: Vervreemding

6.1 Algemeen

Er moet altijd ruimte zijn voor initiatieven van burgers, ondernemers en organisaties waar de gemeenschap bij gebaat is. De gemeente Den Helder kan deze ruimte bieden omdat zij een aanzienlijk bezit heeft van grond en vastgoed. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de gemeente haar grond en vastgoed verkoopt aan derden.

6.2 Voorwaarden

De gemeente zal regelmatig enkele van de in eigendom zijnde gronden of vastgoedobjecten aanbieden aan derden. De gemeente hanteert hierbij de algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit dd. 27 januari 1993 (gewijzigd dd. 7 november 2001). De gemeente kan een terugkoopregeling in de vervreemdingsovereenkomst laten opnemen. Hierbij verkrijgt de gemeente het eerste voorkeursrecht om het object terug te kopen. Voor de uitgifte van bedrijventerreinen wordt een reservering- en optiesysteem gehanteerd. Een beschrijving van dit systeem is in bijlage D opgenomen.

6.3 Verkoopwaarde

Den Helder zal haar grond en vastgoed tegen marktconforme waarden vervreemden. Er wordt geen (versluierde) subsidie verleend via de verkoopprijzen. De marktconforme verkoopwaarde wordt als volgt bepaald:

Bouwgrond
In de jaarlijks door de Raad vast te stellen Nota Grondprijzen worden voorstellen gedaan voor de te hanteren grondprijssystematiek. Dit systeem kent twee manieren waarop de grondprijzen tot stand komen:

- De residuele grondwaarde (voorkeur). Bij deze methode worden de marktwaarde en de bouw- en bijkomende kosten van de ontwikkeling op basis van voorcalculatie bepaald. Het verschil tussen de marktwaarde en de kosten blijft over als grondwaarde. Zie ook paragraaf 7.3, kopje ‘Opbrengsten’.
- De vastgestelde grondprijs. Bij deze methode wordt een vaste grondprijs bepaald per m2 uitgeefbaar terrein. Deze grondprijs staat dan los van de specifieke ontwikkeling die op de grond gerealiseerd wordt.

Vastgoed
De gemeente hanteert bij vervreemding marktconforme richtlijnen (zie de onderstaande figuur). Deze richtlijnen zijn ook van toepassing op vervreemding naar gemeentelijke deelnemingen.

Vervreemding	Waarderingsgrondslag	Methode
Woningen	Marktwaarde	Taxatie onderhandse verkoopwaarde
Commerciële huurwoningen	Beleggingswaarde	Discounted cashflow methode of BAR/NAR
Winkels / bedrijven	Beleggingswaarde	Discounted cashflow methode of BAR/NAR
Maatschappelijk vastgoed	Gecorrigeerde vervangingswaarde	Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Figuur 5: richtlijnen voor marktconforme verkoopwaarde vastgoed

Maatschappelijke functies
Voor maatschappelijke functies geldt een vastgestelde grondprijs. De gronden worden in erfpacht uitgegeven. In de erfpachtovereenkomst wordt opgenomen dat de gebruiker het erfpachtrecht over de grond teruglevert aan de gemeente als de maatschappelijke functie komt te vervallen. Voor scholen die in het kader van de Wet op het Primair Onderwijs worden gerealiseerd en voor overige functies waarvan de opstal (grotendeels) gefinancierd wordt met publiek geld, geldt dat zij het eigendom over de grond en opstal terugleveren aan de gemeente als de functie wordt beëindigd. Juridische teruglevering van de grond en de opstal vindt plaats om niet, tenzij anders overeengekomen in de akte. In bijlage E van deze nota wordt hier een toelichting op gegeven.

Sociale woningbouw
Een belangrijk aandachtspunt is de waardebepaling van grond voor sociale woningbouw. Op dit moment wordt nog een vaste, lage prijs gehanteerd die doorgaans lager is dan de kostprijs en marktconforme waarde. De gemeente beoogt met deze lage prijs een stimulans aan sociale woningbouw te geven.

Er is landelijk een ontwikkeling gaande waarbij de vraag wordt gesteld of deze subsidiering wel wenselijk en effectief is. Het effect van de lage grondprijzen voor sociale woningbouw is nu vooral dat de reserves van corporaties groter worden en dat niet de herstructurering maar de uitbreiding van sociale woningbouw wordt gestimuleerd. Als de gemeente de woonkwaliteit van sociale woningbouw wil verbeteren, dan kan zij beter zelf de regie voeren over waar zij haar subsidiering naar toe laat vloeien.

De gemeente zal, als uitwerking van de prestatieafspraken 2007 / 2010 tussen gemeente en Woningstichting Den Helder, zoeken naar een nieuwe methodiek voor de grondprijsbepaling voor sociale woningbouw. Hierbij wordt door de gemeente de landelijke trend gevolgd waarbij gewerkt wordt met residuele grondwaarde, waarbij de VON-prijs bij vrije verkoop als basis dient. Diverse gemeenten hebben dit systeem al doorgevoerd. De gemeente Den Helder zal bij het bepalen van de nieuwe grondprijsmethodiek de volgende richtlijnen hanteren:

- Geen subsidiering via grondprijzen;
- Gemeente investeert, indien gewenst, onder eigen regie in de woonomgeving;
- Grondprijsbepaling o.b.v. residuele grondwaarde bij vrije verkoop.

6.4 Waarborging eindresultaat

In de Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop onroerende zaken, welke altijd van toepassing worden verklaard bij verkoop, is een bebouwingsplicht opgenomen. Dit betekent dat de koper verplicht is binnen twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering de grond te bebouwen met de in de verkoopovereenkomst aangegeven bebouwing. Indien bebouwing binnen deze periode niet heeft plaatsgevonden, heeft de gemeente recht op terugkoop tegen de geïndexeerde historische prijs waarvoor de grond is verkocht. Daarnaast is in de Algemene Verkoopvoorwaarden een boetebeding (een percentage van de verkoopprijs) opgenomen voor niet voltooide bebouwing.

De kwaliteit van ontwikkelingen wordt gewaarborgd met bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. Daarnaast wordt voor ontwikkeling buiten grondexploitatiegebieden gebruik gemaakt van een modelovereenkomst toegespitst op kooprealisatie-projecten. In kooprealisatie-overeenkomsten wordt vastgelegd welke definitief ontwerp de kopende partij moet realiseren en tegen welke voorwaarden.

6.5 Erfpacht

Bouwgrond en vastgoedobjecten worden in eerste instantie verkocht en slechts in uitzonderingssituaties in erfpacht uitgegeven. Voor erfpacht wordt gekozen als grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is.

Op erfpachtovereenkomsten zijn de algemene bepalingen erfpachtuitgifte 1997 van toepassing. In sommige gevallen wordt het recht van de erfpachter om de gronden in een later stadium alsnog te verwerven, uitgesloten. Hierbij kan worden opgenomen dat de gemeente voor de opstal een eerste recht van koop heeft.

6.6 Waar kiest Den Helder voor?

De gemeente Den Helder maakt ten aanzien van **vervreemding** de volgende keuzes:

- Vervreemding van bouwgrond vindt primair plaats tegen de residuele grondwaarde en secundair tegen de vastgestelde grondprijs, zoals vastgesteld in de Nota Grondprijzen;
- Vervreemding van vastgoed vindt plaats tegen marktconforme voorwaarden en conform de richtlijnen die in deze nota zijn verwoord;
- Voor maatschappelijke functies geldt een vastgestelde grondprijs en uitgifte in erfpacht waarbij de gemeente waarborgt dat het eigendom naar de gemeente terugkomt als de functie wordt beëindigd;
- De gemeente zal zoeken naar een nieuwe methodiek voor de grondprijsbepaling voor sociale woningbouw. Hierbij worden door de gemeente de volgende richtlijnen gehanteerd:
    - Geen subsidiering via grondprijzen;
    - Gemeente investeert, indien gewenst, onder eigen regie in de woonomgeving;
    - Grondprijsbepaling o.b.v. residuele grondwaarde bij vrije verkoop;
- Bouwgrond en vastgoedobjecten worden in eerste instantie verkocht en in uitzonderingssituaties, indien grip op de herbestemming en het gebruik wenselijk wordt geacht, in erfpacht uitgegeven;
- Alle verkopen van onroerende zaken vinden plaats via het grond- en vastgoedbedrijf en de opbrengsten komen ten gunste van het grond- en vastgoedbedrijf.

Hoofdstuk 7: Grondexploitatie

7.1 Algemeen

Een grondexploitatie is het proces van de productie van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen dat deze grond op het juiste tijdstip en voor een marktconforme prijs op de markt komt. Het is een proces dat leidt tot transformatie: de huidige situatie omzetten in de gewenste nieuwe situatie. In dit hoofdstuk wordt nader op de grondexploitatie ingegaan.

7.2 Grondexploitatiewet

Per 1 juli 2008 treedt de Grondexploitatiewet in werking. 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 Grondexploitatiewet heeft de volgende voordelen voor de gemeente Den Helder:

Versterking regierol van de gemeente
De Grondexploitatiewet geeft de gemeente meer mogelijkheden om voor ontwikkellocaties randvoorwaarden op te stellen. Deze randvoorwaarden worden opgenomen in het exploitatieplan: de financieel-economische uitwerking van (een deel van) het bestemmingsplan. Het gaat onder meer om eisen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden, of dat een bouwplan niet mag aanvangen voordat aan een bepaalde voorwaarde is voldaan.

Een exploitatieplan mag ook bepalingen bevatten over twee woningbouwcategorieën die, als het aan de markt wordt overgelaten, onvoldoende tot stand komen. Het betreft sociale woningbouw en vrije kavels waarbij particuliere eigenaren zelf opdrachtgever zijn voor de bouw. In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die gebouwd moeten worden.

Betere basis voor contractvorming
Ook na de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet zullen gemeenten en private partijen er de voorkeur aan geven om privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) over de verdeling van kosten te sluiten alvorens wordt overgegaan tot publiekrechtelijk kostenverhaal. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst heeft, zowel voor de gemeente als voor een particuliere eigenaar, een aantal voordelen. De gemeente en de private partijen krijgen op deze manier vroeg in het proces helderheid en zekerheid over de ontwikkeling van de locatie, de te ontvangen respectievelijk te betalen exploitatiebijdrage, het te realiseren programma en de bijzondere locatie-eisen.

De Grondexploitatiewet legt een stevige basis voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en projectontwikkelaars en andere particuliere eigenaren. De wet geeft duidelijk aan welke rechten en plichten in de wet verankerd zijn en de onderhandelingen over contracten zullen hierdoor sneller tot overeenstemming leiden. Om de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid te bevorderen, is bepaald dat de gemeente in de gemeenteberichten melding moet maken van gesloten overeenkomsten.

Beter publiekrechtelijk kostenverhaal
Als een gemeente er niet in geslaagd met alle eigenaren in een gebied een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten over de grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Het publiekrechtelijke instrument (posterieure overeenkomsten) voor het kostenverhaal is dus aanvullend en werkt als stok achter de deur. Het instrument treedt in de plaats van de baatbelasting en is een aanzienlijk krachtiger dwangmiddel. Het publiekrechtelijke kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Dit bevat een grondexploitatie en regels voor het verdelen van de kosten. Ontwikkelende partijen zullen de aan hen toegerekende kosten moeten voldoen alvorens zij een bouwvergunning krijgen.

Duidelijkere richtlijnen voor exploitatiebegroting
De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in de gelijktijdig met de Grondexploitatiewet in werking tredende wet Besluit Ruimtelijke Ordening. De lijst met kostensoorten noemt vrijwel alle denkbare grondexploitatiekosten van locatieontwikkeling. Kosten die niet op de lijst staan, zijn niet

via het exploitatieplan verhaalbaar. Dit schept duidelijkheid en maakt (grotendeels) een einde aan de vele discussies tussen gemeenten en private partijen over de definitie van verhaalbare kostensoorten. Naar verwachting zal de Grondexploitatiewet in 2008 / 2009 worden aangevuld met randvoorwaarden waarmee een plafond wordt gesteld aan specifieke te verhalen kostenposten.

Er zijn drie criteria waaraan kosten moeten voldoen om ze in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan:

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn als er geen ontwikkeling plaatsvindt. Wanneer uitgaven langs een andere weg gedekt dan wel gefinancierd worden, dan zijn deze ook niet toerekenbaar;
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dan moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld.

De volgende kostensoorten maken in ieder geval geen onderdeel uit van het exploitatieplan:

- De kosten van beheer, zoals beheer van de openbare ruimte en van sport- of parkeervoorzieningen;
- Commerciële of niet-infrastructurele bouwwerken, zoals scholen, sportaccommodaties, bibliotheek.

Vervolg
Met de voorliggende Nota Grond- en Vastgoedbeleid heeft de gemeente Den helder haar beleid ten aanzien van grondexploitaties aangepast conform de nieuwe richtlijnen van de Grondexploitatiewet. De gemeente Den Helder is verplicht om bij het opstellen van exploitatieplannen en publiekrechtelijk kostenverhaal de bepalingen van de Grondexploitatiewet te hanteren. Daarnaast zal de gemeente de richtlijnen van de Grondexploitatiewet ook hanteren bij nieuw te starten eigen grondexploitaties en als basis gebruiken voor privaatrechtelijk overeenkomen contracten over grondexploitaties.

Maar de Grondexploitatiewet is geen doel op zich. De belangrijkste meerwaarde van de nieuwe wetgeving is immers dat de gemeente meer regie kan voeren doordat zij haar visie (structuurvisies, bestemmingsplannen) kan vertalen naar concrete en economisch haalbare ontwikkelingen (exploitatieplannen), en vervolgens marktpartijen kan verplichten hier aan mee te werken. De gemeente Den Helder zal deze regierol meer inhoud geven door verder te werken aan de succesvolle implementatie van Wet Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet.

7.3 Exploitatiebegroting

Bij het in exploitatie nemen van een plangebied en het vaststellen van een exploitatieplan wordt de exploitatiebegroting ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze begroting is gebaseerd op de richtlijnen van de Grondexploitatiewet en kent de volgende uitgangspunten:

Inbrengwaarden
Bij een grondexploitatie en bij op te stellen exploitatieplannen, worden de gronden en panden ingebracht tegen de marktconforme waardering conform de richtlijnen voor verkrijg- en inbrengwaarde voor vastgoed en gronden (zie bijlage A). De gemeente en marktpartijen moeten dezelfde waarderingsgrondslagen hanteren. Hiermee wordt aangesloten bij de richtlijnen van de Grondexploitatiewet.

Civieltechnische kosten
Dit betreffen de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken. De civieltechnische kosten worden door civieltechnici geraamd aan de hand van de ontwerpen.

Kunstregeling / cultuur
De gemeente Den Helder heeft een Kunstregeling welke voorschrijft dat de gemeente 1% van de kosten van civieltechnische werken besteedt aan kunstuitingen en cultuur. Deze regeling strookt niet met de richtlijnen van de Grondexploitatiewet m.b.t. publiekrechtelijk kostenverhaal omdat de aanwending van deze gelden niet controleerbaar voldoet aan de criteria van profijtelijkheid, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Om deze reden wordt de Kunstregeling niet toegepast op civieltechnische werken die ten laste komen van een grondexploitatie of exploitatieplan. De Kunstregeling kan onverminderd toegepast worden op civieltechnische werken die volledig ten laste komen van een gemeentelijk krediet dat geen onderdeel is van een grondexploitatie of exploitatieplan.

Om toch uiting te geven aan de wens om binnen ontwikkelgebieden te investeren in kunstuitingen en verfraaiing van de openbare ruimte, zal bij het opstellen van exploitatiebegrotingen altijd één of meerdere bijzondere ambities (met kostenplaatje) op het gebied van kunst en cultuur aan de politiek voorgelegd worden (zie ook paragraaf 7.4). Hierbij wordt gestreefd naar een gemiddelde bijdrage van 1% over alle civieltechnische kosten over de periode waarvoor deze nota wordt vastgesteld. Deze bijzondere ambities moeten voldoen aan de richtlijnen van de Grondexploitatiewet en zijn als beleidsregel limitatief beperkt tot de kosten van structurele kunstuitingen verwerkt in de buitenzijde van gebouwen, het civieltechnische deel van landschapsarchitectuur (dus geen kunstobjecten) en bijzondere en verfraaiende ontwerpen van civieltechnische werken (zoals bruggen, tunnels en openbare verlichting). De Kunstregeling zal in 2008 worden aangepast conform het bovenstaande.

Plankosten
Plankosten worden gemaakt voor het ontwikkelen van het stedenbouwkundig ontwerp en de begeleiding van het bouw- en woonrijpmaken. De hoogte van de plankosten is afhankelijk van de complexiteit van de ontwikkeling en bedraagt ca. 25% van de civieltechnische kosten voor uitleglocaties en ca. 30% voor herstructureringslocaties. In de berekeningen wordt altijd uitgaan van externe (marktconforme) tarieven.

Ruimtelijke plannen
De kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied worden opgenomen in de exploitatiebegroting. Het gaat hierbij om structuurvisies en bestemmingsplannen die specifiek betrekking hebben op het ontwikkelgebied.

Planschade
De kosten van planschadevergoedingen die door de ontwikkeling worden veroorzaakt, behoren tot de kostenposten van de exploitatiebegroting. Deze kosten worden geraamd door het uitvoeren van een planschadeonderzoek. Proceskosten vallen buiten de exploitatiebegroting.

Bovenwijkse voorzieningen
Bovenwijkse voorzieningen zijn infrastructurele voorzieningen van openbaar nut die voor een groter gebied van belang zijn dan voor de wijk waarin deze voorzieningen (deels) gelegen zijn. Denk hierbij aan wegen, fietspaden, groenvoorzieningen en bruggen. De kosten van bovenwijkse voorzieningen worden, conform de richtlijnen van de Grondexploitatiewet, toegerekend aan grondexploitaties voor zover de exploitatiegebieden profijt hebben van deze voorzieningen en de kosten toerekenbaar en proportioneel zijn. De gemeente Den Helder hanteert de beleidsregel dat het privaatrechtelijk kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen plaatsvindt middels een bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen. De besteding van dit fonds moet betrekking hebben op ruimtelijke ambities binnen een vastgestelde structuurvisie waarbinnen het exploitatiegebied valt.

Opbrengsten
De verkoop van bouwrijpe grond levert opbrengsten op. Deze opbrengsten worden geraamd conform de richtlijnen van de Nota Grondprijzen. De grondprijzen worden primair residueel berekend; voor enkele functies geldt een vastgestelde grondprijs. Bij de residuele rekenwijze wordt eerst een normatieve grondprijs berekend op basis van de normatieve grondquotes conform de Nota Grondprijzen. Vervolgens wordt een residuele voorcalculatie gemaakt, welke o.a. getoetst wordt door een markt- en bouwkostendeskundige. Het verschil tussen de normatieve grondprijs en de residuele grondprijs bij voorcalculatie dient in het onderhandelingsproces met partijen weggenomen te worden.

Voorbeeld: bij het starten van een nieuwe ontwikkeling wordt door de gemeente in samenspraak met de ontwikkelaars ingeschat dat de te ontwikkelen woningen een gemiddelde VON-prijs kunnen opbrengen van €250.000. De Nota Grondprijzen schrijft voor dat een woning van dit type en in deze prijsklasse een normatieve grondprijs moet opleveren van (illustratief) €65.000. Deze grondprijs wordt opgenomen in de exploitatieopzet. Vervolgens wordt een voorlopig ontwerp gemaakt van de woningen en deze wordt getoets op marktwaarde en bouwkosten. Uit deze toets blijkt wat de residuele grondwaarde per woning is, in dit geval (illustratief) €40.000. Omdat de residuele grondwaarde lager is dan de normatieve grondwaarde, krijgt de ontwikkelaar de opdracht om een beter ontwerp te maken. De verbetering moet gevonden worden in het maken van een product dat beter in de markt ligt en een ontwerp dat minder bouwkosten heeft.

Maatschappelijke functies zijn functies die voldoen aan de definitie die is opgenomen in bijlage E. Voor deze functies geldt een vastgestelde grondprijs, behalve als de betreffende locatie in een bestaand grondexploitatiegebied ligt waarvoor een andere prijsstelling is vastgesteld of als afwijkende Rijksnormeringen gelden. De grondprijs voor maatschappelijke functies is gelijk aan de grondprijs voor extensieve bedrijfsdoeleinden. Als een maatschappelijke functie zich op gemeentegrond wil vestigen, dan zal het grond- en vastgoedbedrijf analyseren of dit financieel haalbaar cq. wenselijk is of dat de ontwikkeling beter op een andere locatie kan plaatsvinden. Deze analyse maakt deel uit van de integrale advisering over de nieuwe vestiging van maatschappelijke functies.

Risico's
In de exploitatiebegrotingen wordt in beperkte mate rekening gehouden met eventuele tegenvallers. Zo wordt een opslag van minimaal 5% en maximaal 10% van de civiele investeringen gehanteerd voor onvoorziene kosten en wordt rekening gehouden met kostenstijgingen. Degelijke uitgangspunten zijn bedoeld om in de exploitatiebegroting enige ruimte te hebben om nadelige effecten te kunnen opvangen. Voor meer aanzienlijke tegenvallers is deze ruimte niet voldoende noch bedoeld. Er moet dan een beroep worden gedaan op het weerstandsvermogen van de gemeente. In hoofdstuk 9, paragraaf 9.2, wordt hier een nadere toelichting op gegeven.

7.4 Maatschappelijk rendement

Er moeten meer bijzondere ambities van de gemeente gerealiseerd worden, zoals een bovengemiddelde kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor maatschappelijke functies en het ingrijpen in ongewenste situaties. Ook grondexploitaties kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren, door naast het financieel rendement ook oog te hebben voor het maatschappelijk rendement van ontwikkelingen.

Het grond- en vastgoedbedrijf zal bij het opzetten van grondexploitaties inventariseren welke bijzondere ambities de gemeente gerealiseerd kan zien met de betreffende ontwikkeling. Het gaat dan om ambities die niet door de markt zelf opgepakt worden omdat ze doorgaans (op korte termijn) onrendabel of te complex zijn. Een voorwaarde is wel dat de ambities ten gunste zijn van het exploitatiegebied dat de kosten betaalt. De groslijst van bijzondere ambities zal door het grond- en vastgoedbedrijf op financiële haalbaarheid worden getoetst: elke ambitie krijgt als het ware een prijskaartje. De ambities en prijslijst worden vervolgens aan de politiek voorgelegd, samen met een maximaal haalbare bestedingsruimte. De politiek kan zo een uitspraak kan doen over de wenselijkheid van de ambities en afwegen hoe de bestedingsruimte aangewend moet worden.

In beginsel wordt het uitgangspunt gehanteerd dat een ontwikkeling budgetneutraal ontwikkeld moet worden. Verliesgevende plannen kunnen toch tot ontwikkeling worden gebracht als dit vanuit een maatschappelijk oogpunt wenselijk is.

7.5 Financieel rendement

Alleen een volwaardig rendabel grond- en vastgoedbedrijf is in staat om zelfstandig nu en in de toekomst te investeren in de stad, ook in onrendabele projecten. Het doel is dan ook om per 1-1-2012 een structureel batig begroot planresultaat (netto contante waarde) op de exploitatiegebieden te hebben voor aftrek van voorzieningen. Hiertoe worden de volgende stappen gezet:

- Financieel batige kansen tot ontwikkeling worden actief opgespoord in de eigen grond- en vastgoedportefeuille en worden met voorrang in ontwikkeling genomen;
- De financieringskosten worden verlaagd door het verkorten van de duur van haalbaarheidonderzoeken en planvoorbereiding, en door het versnellen van de uitgifte van gronden door actievere marketing en verkoopinspanningen;
- Grondexploitaties worden duidelijker gefaseerd.

7.6 Waar kiest Den Helder voor?

- De gemeente Den Helder maakt ten aanzien van **grondexploitatie** de volgende keuzes:

  - Grondexploitatiebegrotingen worden opgesteld conform de richtlijnen zoals in deze nota verwoord en de richtlijnen gelden voor alle grondexploitaties waar de gemeente op welke wijze dan ook in participeert;
  - Het grond- en vastgoedbedrijf gaat het maatschappelijk rendement verhogen door bij elke ontwikkeling een of meerdere bijzondere ambities aan de politiek voor te leggen en deze in de exploitatiebegroting mee te nemen als de politiek hiervoor kiest;
  - Het grond- en vastgoedbedrijf gaat het financieel rendement verhogen door:
    - Financieel batige kansen tot ontwikkeling actief op te sporen en met voorrang in ontwikkeling te nemen;
    - De duur van haalbaarheidonderzoeken en planvoorbereiding te verkorten, en door het versnellen van de uitgifte van gronden;
    - Grondexploitaties duidelijker te faseren.

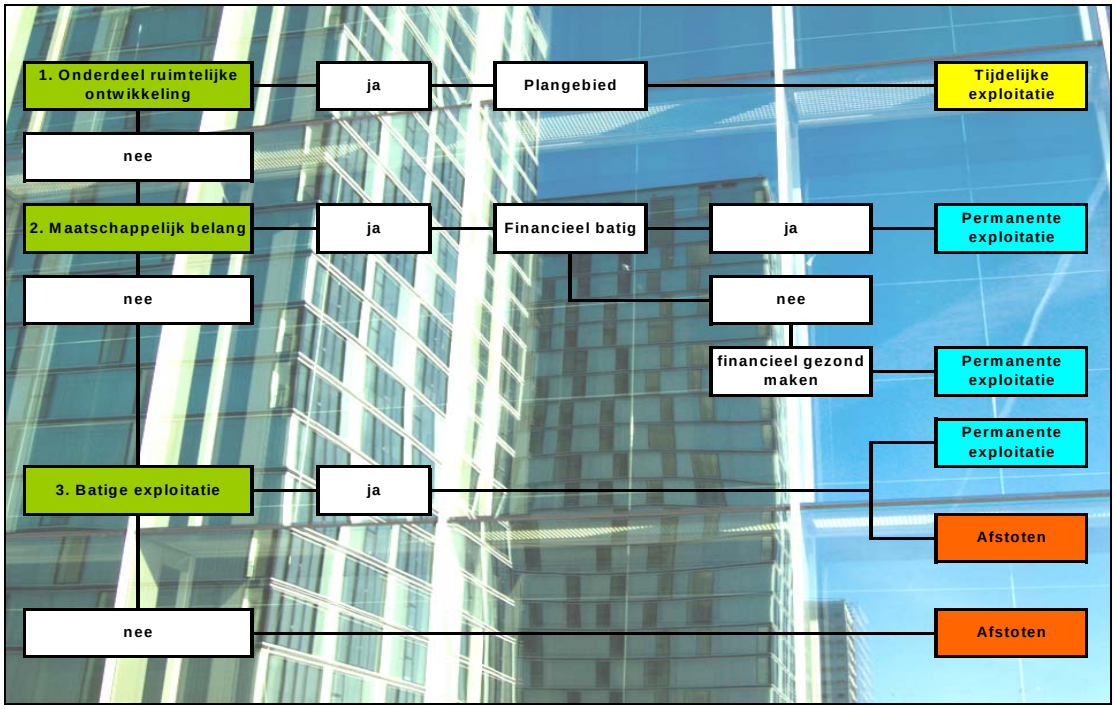
Hoofdstuk 8: Vastgoedexploitatie

8.1 Algemeen

Den Helder heeft zich tot doel gesteld om veel efficiënter en effectiever met het vastgoed om te gaan. Daarom is het initiatief genomen om de verantwoordelijkheden over vastgoed te centraliseren en om duidelijke afspraken te maken over de exploitatie. In dit hoofdstuk wordt nader op de vastgoedexploitatie ingegaan. Onder vastgoedexploitatie wordt verstaan: het voor korte of lange tijd exploiteren en beheren van de in eigendom zijnde vastgoedobjecten. Het gaat hier om het vastgoed met betrekking tot facilitaire, maatschappelijke, strategische en commercieel verhuurde en verpachte gebouwen en terreinen. In gebruik zijnde accommodaties voor primair onderwijs zijn een uitzondering en vallen niet onder de bepalingen van dit hoofdstuk. Deze vastgoedobjecten worden geëxploiteerd / beheerd door de schoolbesturen, die een beroep doen op vergoedingen van het Rijk.

8.2 Criteria voor aanhouden en afstoten

Het bezitten van vastgoed is voor de gemeente Den Helder geen doel op zichzelf. De gemeente zal vastgoed aanhouden als het onderdeel is van een ruimtelijke ontwikkeling of als er een breed maatschappelijk belang mee wordt gediend. In overige gevallen kan het vastgoed worden afgestoten.



Figuur 6: criteria voor aanhouden en afstoten

Onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling
Vastgoedobjecten worden aangehouden als zij onderdeel zijn of worden van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze objecten zullen door de ontwikkeling een andere bestemming krijgen en worden, in afwachting van de ruimtelijke ontwikkeling, tijdelijk in exploitatie genomen.

Maatschappelijk belang
Vastgoed wordt ook aangehouden als het een maatschappelijk belang dient dat door de markt niet kan worden opgepakt. Deze objecten worden in een permanente exploitatie ondergebracht. In bijlage E is de definitie opgenomen die de gemeente voor maatschappelijke functies hanteert.

Batige exploitatie
Het vastgoedbestand wordt periodiek beoordeeld op het exploitatieresultaat. Vastgoed met een winstgevend exploitatieresultaat wordt vooralsnog aangehouden en komt in een permanente exploitatie. Als zich een goede kans voordoet om het object te vervreemden en het pand voor de gemeente verder geen strategische waarde heeft, dan wordt tot afstoten overgegaan.

Afstoten
Vastgoedobjecten worden afgestoten als zij niet aan de genoemde criteria voldoen. Ook vastgoed met een batige exploitatie maar dat geen strategisch belang dient, wordt afgestoten. Het grond- en vastgoedbedrijf zal het gemeentelijk vastgoed gelijkmatig en getemporiseerd afstoten, zodat de markt niet wordt overspoeld met aanbod (om prijsdaling te voorkomen) en de gemeente grip houdt op de bewegingen in de markt.

8.3 Tijdelijke en permanente exploitatie

De gemeentelijke vastgoedobjecten worden, afhankelijk van de toekomstvisie, in een tijdelijke of een permanente exploitatie opgenomen (zie ook figuur 6).

Tijdelijke exploitatie
Voor de tijdelijke exploitatie van vastgoed gelden de volgende uitgangspunten:

- Er wordt een gebruiksovereenkomst gesloten met de tijdelijke gebruiker waarbij er geen huurvergoeding maar alleen de kosten van het gebruik in rekening worden gebracht. Op deze manier kan de gemeente snel over het pand beschikken, zonder dat de gebruiker een beroep kan doen op huur- of ontruimingsbescherming;
- Het onderhoud en beheer wordt afgestemd op de herbestemming van het object;
- Als andere gemeentelijke afdelingen vastgoed afstoten naar het grond- en vastgoedbedrijf, dan gebeurt dit tegen de actuele boekwaarde. De boekwaarde moet conform de gemeentelijke richtlijnen voor afschrijvingen zijn opgebouwd. De boekwaarde van inboedel en inventaris worden alleen bij functiebeëindiging (dus geen verhuizing) overgenomen tegen de dagwaarde;
- De kosten en opbrengsten van de tijdelijke exploitatie worden, indien mogelijk, ten laste van een grondexploitatie of specifiek krediet gebracht.

Permanente exploitatie
Voor de permanente exploitatie van vastgoed gelden de volgende uitgangspunten:

- Er worden huurovereenkomsten opgemaakt, waarbij de duur van de overeenkomsten afhankelijk is van de bestemming en het gebruik. Er wordt gewerkt met standaard huurovereenkomsten;
- In de huurovereenkomsten wordt opgenomen dat de gemeente bij beëindiging van de huur niet verplicht is tot het aanbieden van vervangende huisvesting of financiële compensatie;
- Onderhoud en beheer worden, conform op te stellen Meerjaren Onderhoudsplanningen, zodanig uitgevoerd dat de kwaliteit van het onroerend goed op een acceptabel niveau blijft. Hiermee worden de kosten inzichtelijk gemaakt en wordt waardevermindering van het object voorkomen;
- Elke investering in een vastgoedobject moet gedekt zijn door een hogere huuropbrengst;
- Het streven is om iedere objectexploitatie batig te laten zijn. Verliesgevende objecten moeten binnen enkele jaren batig gemaakt kunnen worden, of worden anders afgestoten. De optelsom van alle objectexploitaties dient positief te zijn.

8.4 Huurprijzen

Prijsbepaling
De gemeentelijk vastgoedobjecten worden tegen een marktconforme waarde verhuurd. Hiertoe wordt voor elk object de actuele markconforme waardering bepaald conform de richtlijnen voor verkrijg- en inbrengwaarde voor vastgoed en gronden (zie bijlage A). Door deze standaard verhuursystematiek te introduceren voor al het gemeentelijk vastgoed, worden de huisvestingskosten van gebruikers transparant gemaakt en kan herbezinning plaatsvinden op deze kosten. Interne klanten (gemeentelijke diensten) worden hierin het zelfde behandeld als externe klanten.

Subsidies
Er zal geen sprake meer zijn van gesubsidieerde huurprijzen. Eventuele subsidieverlening wordt geheel gescheiden van de vergoeding voor het gebruik. Zo kan een publieke keuze worden gemaakt over het subsidiëren van huisvestingskosten. Subsidies voor maatschappelijke doeleinden worden gegeven via de programma's 'Economische Ontwikkeling' en 'Zorg en Welzijn'. Door de scheiding tussen subsidieverstrekking en vastgoedexploitatie wordt de gemeente zich bewust van de bijdragen die zij aan derden verstrekt en wordt de vastgoedexploitatie inzichtelijk en transparant. Omdat subsidies in sommige gevallen (procentueel) gekoppeld zijn aan huisvestingskosten kan een marktconforme huur wel betekenen dat er procentueel meer aan subsidie verleend zal worden.

Overgang
Voor de bestaande huurders geldt dat wanneer er sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, deze voor de resterende looptijd gerespecteerd wordt. De huurprijzen die in deze overeenkomsten zijn afgesproken, worden gehandhaafd tot een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten. Indien er geen overeenkomst is of er is een overeenkomst voor onbepaalde tijd, dan zal een nieuwe standaard huurovereenkomst op marktconforme voorwaarden worden voorgelegd aan de gebruiker. Gebruikers worden hierover tijdig geïnformeerd.

In de gemeentebegroting van 2009 worden voor het eerst de huren en subsidiestromen gescheiden. De hogere huuropbrengsten zullen volledig ten gunste komen van de algemene middelen. De hogere subsidies komen ten laste van de algemene middelen, waardoor de overgang naar de nieuwe werkwijze per saldo budgetneutraal verloopt. Vanaf 2009 heeft de gemeenteraad het mandaat om bij het vaststellen van haar begroting de hoogte en toewijzing van de huisvestingssubsidies te herzien.

8.5 Maatschappelijk rendement

Het doel is om het maatschappelijk rendement van het gemeentelijk vastgoed te vergroten. Hiertoe worden de volgende stappen gezet:

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen (ook die van marktpartijen) wordt in een vroegtijdig stadium geïnventariseerd of hierbij ook ruimte voor maatschappelijke functies gecreëerd moet worden. Hierbij wordt gekeken welke ambities de gemeente op dit gebied heeft, zoals onder andere verwoord in het programma ‘Zorg en Welzijn’ en overige gemeentelijke beleidnota’s.
- Het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf gaat een beperkte vastgoedportefeuille aanhouden waarmee zij kan voldoen aan ruimtevragen van maatschappelijk functies die op de vrije markt geen beroep kunnen doen.

8.6 Financieel rendement

Het doel is om het netto-resultaat van de vastgoedexploitatie van het grond- en vastgoedbedrijf structureel te verhogen. Hiertoe worden de volgende stappen gezet:

- De vastgoedportefeuille van de gemeente wordt op één plaats samengebracht en volledig inzichtelijk gemaakt. Hierdoor wordt het mogelijk het exploitatieresultaat per object en van de portefeuille als geheel te bepalen. Vervolgens kan slagvaardig worden ingegrepen in verliesgevende exploitaties.
- De huurprijzen worden voortaan marktconform bepaald en de huurcontracten worden periodiek geïndexeerd. Dit is een bedrijfseconomische benadering.
- Door het centraliseren van de vastgoedtaken worden efficiencyvoordelen behaald.

8.7 Waar kiest Den Helder voor?

De gemeente Den Helder maakt ten aanzien van **vastgoedexploitatie** de volgende keuzes:

- De gemeente houdt vastgoed aan als het onderdeel is van een ruimtelijke ontwikkeling en als er een breed maatschappelijk belang mee wordt gediend;
- In overige gevallen kan het vastgoed worden afgestoten. Het grond- en vastgoedbedrijf zal gelijkmatig en getemporiseerd afstoten, zodat de markt niet wordt overspoeld met aanbod en de gemeente grip houdt op de bewegingen in de markt;
- Voor de tijdelijke en permanente exploitatie van vastgoedobjecten worden de richtlijnen gehanteerd die in deze nota zijn beschreven;
- De huurprijzen worden marktconform bepaald conform de richtlijnen die in deze nota zijn beschreven en eventuele subsidieverlening wordt volledig gescheiden van de huurvergoedingen;
- Accommodaties voor primair onderwijs vallen niet onder de bepalingen van dit hoofdstuk;
- Het grond- en vastgoedbedrijf gaat het maatschappelijk rendement verhogen door:
    - Bij ruimtelijke ontwikkelingen (ook die van marktpartijen) in een vroegtijdig stadium te inventariseren of hierbij ook ruimte voor maatschappelijke functies gecreëerd moet worden;
    - Een beperkte vastgoedportefeuille aan te houden waarmee zij kan voldoen aan ruimtevragen van maatschappelijk functies die op de vrije markt geen beroep kunnen doen.
- Het grond- en vastgoedbedrijf gaat het financieel rendement verhogen door:
    - De vastgoedportefeuille volledig inzichtelijk te maken;
    - De huurprijzen marktconform te bepalen;
    - Efficiencyvoordelen te behalen.

Hoofdstuk 9: Risicobeheersing en transparantie

9.1 Algemeen

De gemeente Den Helder zal de komende jaren deelnemen aan projecten die toenemend complex en dus risicovol zijn. Het is dan ook van groot belang dat de risico's goed worden beheerst; alleen dan kan de gemeente haar actieve en regisserende rol in de ontwikkeling van de stad volhouden. Het is daarnaast belangrijk dat het grond- en vastgoedbedrijf transparanter wordt in het beleid dat zij voert. Deze transparantie moet duidelijk maken waarom bepaalde keuzes worden gemaakt en maakt het grond- en vastgoedbedrijf tot een effectiever instrument van de politiek. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe meer inhoud wordt gegeven aan risicobeheersing en transparantie.

9.2 Risicomanagement

Een risico is een mogelijke gebeurtenis die een negatieve of positieve invloed kan hebben op het realiseren van de doelstellingen. Het grond- en vastgoedbedrijf loopt bij ontwikkelingen diverse risico's. De risico's zijn doorgaans groot, vergeleken met andere risico's die de gemeente loopt. Dit is het gevolg van de langdurige looptijd van ontwikkelingen, de grote investeringen die moeten plaatsvinden en het feit dat het grond- en vastgoedbedrijf voor haar opbrengsten volledig afhankelijk is van de marktstemming (de gemeente is dus ondernemer).

Om risico's te onderkennen en binnen de perken te houden, moeten we actief bezig zijn met risicomanagement. Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Het grond- en vastgoedbedrijf van Den Helder is in 2005 gestart met het maken van risicoanalyses van de lopende en toekomstige exploitatiegebieden. Als uit deze analyse de conclusie moet worden getrokken dat een van de aanwezige risico's onvermijdbaar is, dan wordt hiervoor een voorziening getroffen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de onvoorziene financiële risico's. Het betreft de volgende risico's:

- Afzetrisico *(wat als de markt verslechtert?)*
- Renterisico *(wat als de rente stijgt?)*
- Planningsrisico *(wat als de planning uitloopt?)*
- Herontwikkelingsrisico *(wat als we een nieuw plan moeten maken?)*
- Inkooprisico *(wat als onze leveranciers de prijzen verhogen?)*
- Aansprakelijkheidsrisico *(wat als we onze afspraken niet kunnen nakomen?)*
- Waarderingsrisico *(wat als we de waarde verkeerd hebben geschat?)*
- Milieurisico *(wat als we moeten saneren?)*
- Wijzigingen in beleid en regelgeving *(wat als de politieke koers verandert?)*
- Planschade *(wat als een belanghebbende schade heeft?)*

Het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf stelt zich tot doel om de risico's beter te beheersen zodat het risicoprofiel van de gemeente verlaagd wordt en in de grond- en vastgoedexploitaties met lagere risicomarges gewerkt kan worden. Zodoende wordt een zo beperkt mogelijk beslag gelegd op de financiële middelen van de gemeente. Ook zal het grond- en vastgoedbedrijf er voor zorgdragen dat vanaf 2009 alle risico's van ruimtelijke ontwikkelingen die tot het budgethouderschap van het grond- en vastgoedbedrijf behoren, in kaart worden gebracht en in het risicoprofiel worden gebracht van de Algemene Reserve. Deze doelstellingen worden bereikt door het verder ontwikkelen van de systematiek voor risicoanalyse.

9.3 Spelregels en mandatering

Een belangrijke voorwaarde voor risicobeheersing en transparantie is dat er duidelijke afspraken worden gemaakt over de financiële spelregels. Daarnaast moet duidelijk zijn welke mandaten het College en de gemeenteraad hebben. Daarom worden de volgende afspraken gemaakt:

Spelregels
De volgende financiële spelregels worden gehanteerd:

- Netto-resultaten van grond- en vastgoedtransacties die niet binnen een grondexploitatie of bestaand krediet vallen, worden toegevoegd danwel onttrokken aan de jaarexploitatie van het grond- en vastgoedbedijf;

- Netto-resultaten (inclusief het treffen van voorzieningen) van grondexploitaties worden toegevoegd danwel onttrokken aan de jaarexploitatie van het grond- en vastgoedbedrijf;
- Strategische verwervingen tot het bedrag van €10 miljoen (inclusief bijkomende kosten) behoren tot het mandaat van het College van B&W. Hiertoe verleent de gemeenteraad een jaarlijks raamkrediet van €10 miljoen, wat betekent dat in een afzonderlijk jaar het College maximaal voor dit bedrag gemandateerd is om strategisch te verwerven. Strategische verwervingen moeten passen binnen de bestaande gemeentelijke ambities. Het College legt hierover verantwoording af via de programmarapportage;
- Jaarlijks worden ten laste van het lopende begrotingsjaar voorzieningen getroffen ten hoogte van het verschil tussen de actuele waardering van de strategische verwervingen en de historische verwervingsprijs vermeerderd met rente en bijkomende kosten. De voorzieningen vallen weer vrij als de strategische verwerving in een grondexploitatie wordt opgenomen of wordt verkocht;
- Voorbereidingskosten en ontwikkelkosten van initiatieven tot de ontwikkeling van gemeentelijke eigendommen zullen op een budgettair neutrale wijze zoveel mogelijk worden opgevangen binnen de exploitatiegebieden, danwel toegerekend worden 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. Het gaat limitatief om de kosten van de volgende werkzaamheden:
    - Haalbaarheidsonderzoeken en onderzoeken naar de staat van een onroerend goed;
    - Opstellen randvoorwaarden, marketing, verkoop- en ontwikkelbegeleiding;
    - Projectleiding in de initiatief- en definitiefase;
    - Voorbereidende (civieltechnische) werkzaamheden;
- De kwalitatief en kwantitatief onbenoembare risico's van projecten en overeenkomsten die getoetst zijn door en onder de financiële verantwoordelijkheid vallen van het grond- en vastgoedbedrijf, worden afgedekt door het weerstandsvermogen (Algemene Reserve) van de gemeente.

Mandatering College en gemeenteraad

In onderstaand schema zijn, aanvullend op de gemeentelijke financiële beheersverordening, de bevoegdheden van het College en de gemeenteraad samengevat:

Activiteiten	Mandaat College	Mandaat Raad
Strategische verwervingen	<€10 mln / jaar: Volledig mandaat	>€10 mln: Besluitvorming
Voorbereidings- en ontwikkelkosten	Besluitvorming	Jaarrekening
Negatieve resultaten grond- en vastgoedtransacties	Besluitvorming	Jaarrekening
Negatieve resultaten grondexploitaties	Voorstellen	Besluitvorming
Risico's van ruimtelijke ontwikkelingen	Voorstellen	Besluitvorming
Activering strategische verwervingen	Besluitvorming	Jaarrekening
Doorbelasting / activering voorbereidings- en ontwikkelkosten	Besluitvorming	Jaarrekening
Positieve resultaten grond- en vastgoedtransacties	Besluitvorming	Jaarrekening
Positieve resultaten grondexploitaties	Voorstellen	Besluitvorming
Vrijvallende (risico)voorzieningen	Voorstellen	Besluitvorming

Figuur 7: mandatering College en gemeenteraad

9.4 Verantwoording

Het College zal periodiek verantwoording afleggen over het grond- en vastgoedbeleid dat zij gevoerd heeft en het beleid dat zij voor de toekomst heeft uitgezet. Deze verantwoording vindt op de volgende wijze plaats:

Paragraaf Grondbeleid
In de paragraaf Grondbeleid van de programmabegroting en -rapportage gaat het College in op de volgende aspecten van het grond- en vastgoedbeleid:

- Resultaatverwachting van de exploitatiegebieden;
- Indicatie van het planresultaat van nog niet in ontwikkeling zijnde locaties;
- Raming en dekking van de onvoorziene financiële risico's;
- Verwerving (waaronder strategische);
- Stand en besteding van de reserves en voorzieningen van het grond- en vastgoedbedrijf;
- Evaluatie van het grond- en vastgoedbeleid.

Programmabegroting en -rapportage
In de programmabegroting en -rapportage wordt tevens per programma een toelichting gegeven op wat de gemeente de afgelopen periode heeft bereikt en wat zij nog wenst te bereiken. Het grond- en vastgoedbeleid dient in het bijzonder een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke doelstellingen die staan in de volgende programma's:

- Verkeer en Vervoer;
- Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting;
- Economische Ontwikkeling;
- Stedelijke Vernieuwing.

9.5 Van blackbox naar transparantie

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.

Hieronder staat samenvattend weergegeven welke stappen het grond- en vastgoedbedrijf heeft gezet om blijvend transparant te handelen en op een verantwoorde wijze met risico's om te gaan:

Oude situatie	Genomen stap	Nieuwe situatie
Geen richtlijnen voor aankoop en verkoop	Opstellen richtlijnen verwerving en vervreemding (zie hoofdstuk 5 en 6)	Objectieve en landelijk gehanteerde richtlijnen voor aankoop en verkoop
Geen evaluatie van beleid	Elk jaar tussentijdse evaluatie, elke 4 jaar volledige herziening	Periodieke evaluatie en herziening van beleid
Geen goede afspraken over spelregels en mandatering.	Opstellen spelregels en mandatering (zie hoofdstuk 9)	Duidelijke afspraken over de bevoegdheden van College en gemeenteraad
Geen financiële richtlijnen voor grond- en vastgoedexploitatie	Opstellen richtlijnen voor grond- en vastgoedexploitatie (zie hoofdstuk 7 en 8)	Duidelijke richtlijnen voor de bedrijfsmatige exploitatie van grond en vastgoed
Er worden vele soorten contracten gehanteerd en het is onduidelijk welke verplichtingen de gemeente op zich neemt	Opstellen richtlijnen voor contractvorming bij ontwikkelingen (zie bijlage B)	Door de standaardisering is het duidelijk wat de doelstelling van een contract is en wordt inzichtelijk wie welke risico's op zich neemt
Huurprijzen en subsidiestromen worden vermengd, waardoor subsidies onzichtbaar zijn	Scheiding van huren en subsidies (zie hoofdstuk 8)	Huren worden marktconform bepaald en de subsidies zijn inzichtelijk gemaakt
Projecten zijn financieel afhankelijk van elkaar, waardoor een probleem bij één project leidt tot domino-effecten	De financiële resultaten van afzonderlijke projecten lopen via het grond- en vastgoedbedrijf (zie hoofdstuk 4 en 9)	Elk project is op zichzelf vitaal en is dus niet financieel afhankelijk van een ander project
Geen goede interne controle op de werkzaamheden van het grond- en vastgoedbedrijf.	Vanaf 2004 wordt een goed intern jaarverslag gemaakt	Goed interne controle op bedrijfsvoering van het grond- en vastgoedbedrijf, onder meer door de accountant
De risico's van ruimtelijke ontwikkelingen worden niet actief beheerst	Ontwikkelen systematiek voor risicoanalyse (zie hoofdstuk 9)	De risico's worden volledig in kaart gebracht en goed beheerst.
Weinig politieke sturing op grond- en vastgoedbeleid	Er komt meer ruimte voor meningsvorming over ruimtelijke ontwikkelingen (zie hoofdstuk 4)	De gemeenteraad krijgt meer invloed op ruimtelijke ontwikkelingen doordat zij in een vroegtijdig stadium actief wordt betrokken bij en beslist over doelstellingen, ambities en financiën.

Figuur 8: van blackbox naar transparante bedrijfsvoering

9.6 Waar kiest Den Helder voor?

De gemeente Den Helder maakt ten aanzien van **risicobeheersing en transparantie** de volgende keuzes:

- Het gemeentelijk grond- en vastgoedbedrijf gaat de risico's beter beheersen, zodat de risicomarges verlaagd kunnen worden en vanaf 2009 zijn alle risico's van ruimtelijke ontwikkelingen die tot het budgethouderschap van het grond- en vastgoedbedrijf behoren, in kaart gebracht en in het risicoprofiel van de Algemene Reserve opgenomen;
- De duidelijke afspraken die in deze nota (paragraaf 9.3) zijn opgenomen worden gehanteerd;
- Het College legt met de paragraaf Grondbeleid en de programmabegroting en -rapportage verantwoording af over het gevoerde grond- en vastgoedbeleid.

Bijlagen

Bijlage A: Richtlijnen verkrijg- en inbrengwaarde

Hieronder staan de richtlijnen vermeld voor inbrengwaarden vastgoed en gronden. Deze sluiten aan bij het kader voor herstructurering welke is opgesteld in samenwerkingsverband tussen VROM, Aedes, VNG en Neprom: “De kosten in beeld, de kosten verdeeld”.

Woningen van particulieren
Voor woningen voorheen in particulier eigendom geldt dat deze worden ingebracht tegen de historisch betaalde aankoopprijs op basis van marktwaarde bij vrije verkoop. Dit is de bedrijfseconomische waarde.

De maatstaf hierbij is in het geval van minnelijke verwerving gelijk aan de taxatiewaarde bij huidig gebruik. Bij onteigening wordt de onteigeningsprijs gehanteerd, welke ook gebaseerd is op de marktprijs van het vastgoed (inclusief volledige schadeloosstelling).

Sociale huurwoningen
Sociale huurwoningen worden ingebracht tegen de bedrijfswaarde, welke gelijk is aan de contant gemaakte toekomstige huuropbrengsten minus de contant gemaakte toekomstige uitgaven voor beheer en onderhoud (discounted cashflow methode).

Maatgevend hierbij zijn de parameters van Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De partij die sociale huurwoningen wil inbrengen, moet aantonen dat deze parameters zijn gehanteerd, danwel motiveren waarom hiervan afgeweken dient te worden.

Commerciële huurwoningen en winkels / bedrijven
Commerciële huurwoningen en winkels / bedrijven worden ingebracht tegen de beleggingswaarde, welke gelijk is aan de contant gemaakte toekomstige huuropbrengsten minus de contant gemaakte toekomstige uitgaven voor beheer en onderhoud bij handhaving van lopende huurovereenkomsten, rechten en plichten (discounted cashflow methode of BAR / NAR).

Maatgevend hierbij zijn de parameters voor taxatie in verhuurde staat van Stichting ROZ Vastgoedindex. De partij die commerciële huurwoningen of winkels wil inbrengen, moet aantonen dat deze parameters zijn gehanteerd, danwel motiveren waarom hiervan afgeweken dient te worden. Bij verwervingen van particuliere eigenaren wordt de taxatie gebaseerd op de grondslagen van dezelfde beleggingswaarde. Bij onteigening wordt de onteigeningsprijs gehanteerd, welke ook gebaseerd is op de marktprijs van het vastgoed (inclusief volledige schadeloosstelling).

Maatschappelijk vastgoed van de gemeente
Maatschappelijk vastgoed (onderwijs, welzijn, etc.) van de gemeente wordt ingebracht tegen de bedrijfswaarde, welke gelijk is aan de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Maatschappelijk vastgoed van derden
Voor maatschappelijk vastgoed van derden geldt dat deze wordt ingebracht tegen de historische aankoopprijs op basis van de onderhandse verkoopwaarde in ontruimde staat, vrij van huur en gebruik.

De maatstaf hierbij is in het geval van minnelijke verwerving dat de marktprijs gelijk is aan de taxatiewaarde op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij onteigening wordt de onteigeningsprijs gehanteerd, welke tevens gebaseerd is op de marktprijs (aangevuld met volledige schadeloosstelling).

Infrastructuur en openbare ruimte van de gemeente
De openbare ruimte van de gemeente wordt ingebracht tegen een veronderstelde herbestemmingswaarde, afhankelijk van de nieuwe bestemming van het ontwikkelgebied. Voor de bestemming wonen, centrumfuncties en kantoren geldt een waarde van €50,- per m2 grondoppervlak. Voor de bestemming bedrijven extensief en overige geldt €20,- per m2 grondoppervlak. Dit is een afwijking t.o.v. het afsprakenkader en is een uitwerking van de richtlijnen van de Grondexploitatiewet.

De nieuw te creëren openbare ruimte wordt om niet teruggeleverd aan de gemeente. De oppervlakte hiervan wordt afgetrokken van de in te brengen openbare ruimte; hiervoor wordt dus geen inbrengwaarde gerekend. Eventuele boekwaarden van infrastructuur en openbare ruimte worden verondersteld als een onderdeel van de

begrote beheers- en onderhoudskosten. Dit betekent dat de gemeente de boekwaarden kostenneutraal kan afboeken met de contant gemaakte begrote beheers- en onderhoudsbudgetten.

Onbebouwde grond
Voor onbebouwde grond voorheen in particulier eigendom geldt dat deze wordt ingebracht tegen de historisch betaalde aankoopprijs op basis van marktwaarde bij vrije verkoop. Dit is de bedrijfseconomische waarde.

De maatstaf hierbij is in het geval van minnelijke verwerving gelijk aan de taxatiewaarde bij huidig gebruik en bestemming. Bij onteigening wordt de onteigeningsprijs gehanteerd, welke ook gebaseerd is op de marktprijs van de grond (inclusief volledige schadeloosstelling).

Bijzondere kooprechten
Als de gemeente een recht van koop tegen (lagere) niet-marktconforme voorwaarden heeft, dan zal zij hier gebruik van maken. De verwervingen worden ingebracht tegen de corresponderende richtlijn van deze nota.

Bijkomende verwervingskosten
De inbrengwaarde van gronden en vastgoed kan limitatief vermeerderd worden met de volgende gerealiseerde bijkomende verwervingskosten:

- Overdrachtsbelasting, BTW en overige belastingen
- Taxatiekosten / notariskosten / deskundigenadvies
- Inventaris, verhuis- en uitplaatsingkosten
- Bijkomende kosten verkoper
- Prijsstijging tijdens besluitvorming

Voor deze bijkomende verwervingskosten geldt de richtlijn dat een afwijking van maximaal +10% van de waarderingsgrondslag is toegestaan, exclusief belastingen. Deze marge wordt toegestaan om eventuele fricties op te kunnen heffen, zodat de ontwikkeling sneller kan worden gestart.

Met nadruk wordt gesteld dat de extra kosten voor onteigening niet binnen de marge van 10% vallen, omdat in de praktijk deze kosten aanzienlijk hoger liggen. De onteigeningskosten worden als onderdeel van de inbrengwaarde van het vastgoed ingebracht in de grondexploitatie.

Tijdelijke exploitatie
De kosten en opbrengsten van de tijdelijke exploitatie van reeds verworven gronden en vastgoed worden ten laste / gunste van de grondexploitatie gebracht.

Kapitaalslasten
De financieringskosten van gerealiseerde verwervingen, te rekenen vanaf transportdatum tot datum inbreng, zijn onderdeel van de inbrengwaarde van gronden en vastgoed. Hiervoor geldt een rekenrente gelijk aan de omslagrente voor kapitaalswerken van de gemeente Den Helder in het corresponderende jaar.

Voorbereidende werkzaamheden
De gemaakte kosten voor de voorbereidende werkzaamheden t.b.v. gerealiseerde verwervingen zijn onderdeel van de inbrengwaarde van gronden en vastgoed. Hieronder wordt limitatief verstaan: saneringskosten, sloop- en herstelkosten en bodemonderzoeken.

Plankosten en verwervingsbegeleiding
Plankosten en kosten voor verwervingsbegeleiding maken geen deel uit van de inbrengwaarde van gronden en vastgoed. Deze kosten worden, na overeenstemming, afzonderlijk in de grondexploitatie opgenomen.

Uitneemwaarden
De uitneemwaarden van gronden en vastgoed worden op dezelfde waarderingsgrondslag gebaseerd als de inbrengwaarden.

Onrendabele top sociale huurwoningen
De onrendabele top op nieuw te bouwen sociale huurwoningen (het verschil tussen de totale productiekosten en de bedrijfswaarde van de nieuwbouw conform de parameters van Waarborgfonds Sociale Woningbouw) vormt geen onderdeel van de grondexploitatie en wordt geheel gedragen door de betrokken corporatie.

Bijlage B: Contractvorming bij ontwikkelingen

In deze bijlage is weergegeven welke contracten tussen gemeente en andere partijen gedurende het ontwikkelproces worden afgesloten. De contractvormen sluiten aan bij de fasen die projecten doorlopen.

Initiatief- en definitiefase

Omschrijving	Doel van deze fase is het concretiseren van een initiatief, zodat het beoordeeld kan worden op wenselijkheid, haalbaarheid en prioriteit
Contract bij aanvang	Intentieovereenkomst, met als bijlage(n): ▪ Geen
Doorlooptijd	Maximaal 6 maanden
Eindresultaat	▪ Projectopdracht ▪ Haalbaarheidsonderzoek: - Normatief financieel kader - Planologische haalbaarheid ▪ Beleidsmatige onderbouwing ▪ Planning

Ontwerp- en voorbereidingsfase

Omschrijving	Doel van deze fase is het vaststellen van de ruimtelijke en financiële uitgangspunten en de uitwerking van het ontwerp
Contract bij aanvang	Samenwerkingsovereenkomst, met als bijlage(n): ▪ Projectopdracht ▪ Haalbaarheidsanalyse (financieel en planologisch) ▪ Beleidsnotitie met uitspraken over: - Gewenst eindbeeld - Bijzondere ambities - Programma - Versterking van de marktpositie ▪ Richtlijnen voor kwaliteit ▪ Projectorganisatie ▪ Planning
Doorlooptijd	Maximaal 12 maanden
Eindresultaat	▪ Definitief ontwerp ▪ Planning ▪ Exploitatie

Realisatiefase

Omschrijving	Doel van deze fase is het realiseren van de beoogde ontwikkeling
Contract bij aanvang	Realisatieovereenkomst, met als bijlage(n): ▪ Definitief ontwerp ▪ Planning ▪ Exploitatie
Doorlooptijd	Afhankelijk van projectdoelstelling
Eindresultaat	▪ Realisatie van het definitief ontwerp

Bijlage C: Vastgoedportefeuille

In figuur 6 van paragraaf 8.2 is een indeling geschetst op basis waarvan het vastgoed als strategisch, maatschappelijk of van financieel belang wordt geoormerkt. Onder vastgoed vallen gebouwen en gronden en alle hierop rustende zakelijke rechten.

Bebouwd vastgoed

Het geheel aan bebouwd vastgoed kent 176 objecten. Op basis van de historische indeling naar budgethouderschap vielen per 1-1-2008 hiervan al 89 onder de verantwoordelijkheid van Team Grondzaken van Afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen.

1. Tijdelijke exploitatie, 84 objecten
De objecten in de categorie "Tijdelijke exploitatie" zijn strategisch bezit. Voor al deze objecten geldt dat binnen 1 tot 10 jaar plannen aanwezig zijn voor herontwikkeling.

2. Maatschappelijk vastgoed, 79 objecten
De objecten "Maatschappelijk vastgoed" zijn te onderscheiden in vier categorieën.

- *Maatschappelijk vastgoed in exploitatie, 25 objecten.*
  Onder deze categorie vallen gebouwen waarin merendeel sport- en of welzijnsverenigingen gehuisvest zijn. De sportparken vallen hier ook onder.
- *Maatschappelijk vastgoed: eigendom in eigen gebruik, 9 objecten*
  Onder deze categorie vallen de gebouwen die in eigendom zijn en die de gemeente zelf gebruikt voor het uitvoeren van gemeentelijke taken.
- *Maatschappelijk vastgoed: huurpanden in eigen gebruik, 5 objecten.*
  Onder deze categorie vallen de gebouwen die de gemeente huurt van derden en die de gemeente zelf gebruikt voor het uitvoeren van gemeentelijke taken. De gemeente betaalt voor het gebruik van deze gebouwen huur.
- *Maatschappelijk vastgoed: scholen, 40 objecten.*
  Onder deze categorie vallen de gebouwen ten behoeve van confessioneel en niet-confessioneel basisonderwijs en hieraan gerelateerde zelfstandige gymlokalen. De verantwoordelijkheid en budgethouderschap van deze objecten wordt niet overgedragen naar Team Grondzaken van Afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen, maar blijft onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Onderwijs, Welzijn en Sport liggen.
  De schoolgebouwen zijn in juridisch eigendom bij de schoolbesturen. De gemeente behoud wel het economische claimrecht. Indien het gebouw de schoolfunctie verliest wordt het gebouw juridisch en economisch teruggeleverd aan de gemeente. Indien er geen nieuwe schoolbestemming op komt wordt het gebouw dan pas overgedragen aan Team Grondzaken van Afdeling Ruimte, Wonen en Ondernemen.

3. Niet maatschappelijk vastgoed, 13 objecten
Onder deze categorie vallen het complex Willemsoord (1) , 10 woonobjecten (waaronder de woningen Zuyderhorn), 1 garageblok en 1 gymzaal waar de sportfunctie van af is.

Onbebouwd vastgoed

Dit deel van de vastgoedportefeuille valt uiteen in navolgende onderdelen.

4. Grondverhuringen, 88 objecten
Onder deze categorie vallen 88 objecten die voor het merendeel verhuringen van stukjes grond, grenzend aan woningen betreffen.

5. Volkstuinen, 7 objecten
De gemeente Den Helder exploiteert 7 volkstuincomplexen.

6. Erfpacht, 975 objecten
De gemeente Den Helder kent circa 975 percelen waar een recht van erfpacht op rust. Hiervan vallen er ruim 50 onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Stadsbeheer, Havendienst.

7. Opstalrechten, 2 objecten
De gemeente Den Helder kent 2 percelen waar een recht van opstal op rust.

8. Pacht, 10 objecten
De gemeente Den Helder kent 10 pachtcontracten.

9. Woonwagenstandplaatsen, 2 objecten
De gemeente Den Helder exploiteert twee woonwagencomplexen.

Bijlage D: Reservering- en optiesysteem

Voor de uitgifte van bedrijventerreinen geldt een reservering- en optiesysteem. Dit systeem kent de volgende stadia:

Fase 1: Oriëntatiefase
In het eerste gesprek geeft de ondernemer aan wat de wensen zijn en worden de mogelijkheden besproken. Hierbij wordt soms al een voorkeur voor een bepaald perceel aangegeven. In dat geval kan het perceel voor een termijn van twee weken 'vast' worden gehouden. Dit betekent dat er binnen die twee weken door de ondernemer gereageerd dient te worden of hij een pre-reservering wil. Reageert de ondernemer niet, dan loopt de oriëntatiefase automatisch af.

Fase 2: Pre-reservering
Een pre-reservering wordt gegeven aan een ondernemer op zijn verzoek. De pre-reservering beslaat een termijn van drie maanden. In deze drie maanden wordt in ieder gesprek met andere gegadigden, aangegeven dat de gemeente 'in gesprek is met een bedrijf' (zonder vermelding van de bedrijfsnaam). Tijdens de pre-reservering heeft een ondernemer de tijd om in gesprek te gaan met de eigen directie, leningverstrekkende partijen, architecten, bouwondernemingen, etc. Aan het einde van de pre-reserveringstermijn dient de ondernemer een bouwaanvraag te hebben ingediend. Is de pre-reserveringstermijn verlopen en is er geen aanvraag ingediend door de ondernemer, dan loopt de pre-reservering automatisch af.

Fase 3: Grondaanbieding/ koopovereenkomst
Reserveringstermijn
Na het aflopen van de pre-reserveringstermijn wordt er, indien er een bouwaanvraag is ingediend door het bedrijf, een grondaanbieding gedaan. Deze dient geaccepteerd te worden binnen een termijn van drie maanden: de reserveringstermijn. Als deze werkelijk geaccepteerd is, is er sprake van een koopovereenkomst. Is deze reserveringstermijn verlopen en is er geen schriftelijke acceptatie ontvangen, dan vervalt de aanbieding. De drie maanden reserveringstermijn is in de regel voldoende om de gehele bouwvergunningprocedure te doorlopen.

Optietermijn
Als de reserveringstermijn onvoldoende blijkt te zijn, dan gaat de optietermijn in. Deze heeft een looptijd van 6 maanden. Voor deze optie wordt een optievergoeding, gebaseerd op de basis wettelijke rente zonder toeslagen, vooraf in rekening gebracht bij de ondernemer. Bij passeren van de akte van levering wordt deze optievergoeding verrekend met de grondprijs.

Fase 4: Akte van levering
Indien de bouwvergunning verleend is, kan de levering van het eigendom plaats vinden bij een notaris. Hiervoor heeft de ondernemer eerder tijdens zijn acceptatie al aangegeven bij welke notaris de akte van levering gepasseerd kan worden.

Fase 5: Eigendom
Als de akte van levering is gepasseerd en ingeschreven in het kadaster, dan is het eigendom overgegaan van de gemeente naar de ondernemer en kan de ondernemer starten met de bouw van zijn pand.

Bijlage E: Maatschappelijke functies

Hieronder wordt (voor gebruik binnen het kader van deze nota) de definitie van maatschappelijke functies gegeven en wordt de inbreng van gronden bij scholen toegelicht.

Definitie maatschappelijke functie

Er is sprake van een maatschappelijke voorziening die, in de zin van deze nota, in aanmerking komt voor een maatschappelijke prijs, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er is geen sprake van afwijkende afspraken in verband met de betreffende grondexploitatie, en
2. Er is geen sprake van een vastgestelde grondprijs op basis van Rijksnormeringen, en
3. Door de organisatie worden geen commerciële doeleinden nagestreefd, en
4. Door de uitvoerende organisatie maatschappelijke doeleinden worden nagestreefd die van belang zijn voor de gemeente Den Helder. Dit is aan de orde als:
    a) de organisatie voorziet in een belangrijke sociale functie, en
    b) de organisatie voorziet in een evidente publieke behoefte, en
    c) de voorzieningen in hun aard, vorm en inhoud corresponderen met vastgesteld gemeentelijk beleid of voortvloeien uit de gemeentelijke doelstellingen en ambities, dan wel het gevolg zijn van een wettelijke verplichting, en
5. De organisatie in kwestie daartoe in Den Helder gevestigd is of dient te zijn.

Grondinbreng bij scholen
Bij nieuwbouw van scholen wordt de grond juridisch aan de school geleverd tegen de grondwaarde voor maatschappelijke functies. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen soorten onderwijs (primair of voortgezet, openbaar of besloten). De grond wordt bouw- en woonrijp aan de school geleverd.

De kosten hiervoor worden, net als de kosten voor de bouw van het pand, door de afdeling OW&S betaald. Deze afdeling ontvangt van het Rijk een vergoeding voor onderwijs (op basis van aantallen leerlingen in een gemeente), waar de kosten voor huisvesting van de leerlingen uit gedekt moeten worden.

Bij het verliezen van de onderwijsfunctie worden opstal en grond om niet teruggeleverd aan de gemeente. Dit vloeit voort uit de wettelijke bepalingen. Indien er sprake is van uitzonderingsgevallen wordt deze regeling privaatrechtelijk in de overeenkomst opgenomen.

In de (koop)overeenkomst met de betreffende school wordt de bepaling opgenomen dat de (terug)levering vrij van huren en bezwaren is. Hiernaast wordt opgenomen dat verhuur of bezwaring niet is toegestaan zonder toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders. Deze regeling zal ook worden toegepast in gevallen waarin een projectontwikkelaar de school ontwikkelt of wanneer een bredeschool wordt ontwikkeld. In het laatste geval kan in de gronduitgifte worden gekozen voor een splitsing in appartementsrechten.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Gemeente Den Helder
Team Grondzaken,
Afdeling Ruimte, Wonen
en Ondernemen

Postbus 36
1780 AA Den Helder
(0223) 671200

www.denhelder.nl

Juni 2008