Discussiestuk
nota Grond- en Vastgoedbeleid

Ralph van Erp (teamleider Grondzaken)
Suzanne Den Dulk (wethouder financiën en grondzaken)

gemeente Den Helder

Aanleiding presentatie:

De actualisatie van het Grond- en Vastgoedbeleid 2008

Redenen actualisatie:

- In 2008 is dit in de nota Grond- en Vastgoedbeleid toegezegd aan de Raad.
- Huidige marktsituatie (druk op huizenmarkt en waardedaling van de grondprijzen)

gemeente Den Helder

Agenda presentatie

- Kaders
- Uitleg actief vs passief grondbeleid
- Discussiepunten nota 2012

gemeente Den Helder

Kaders

- Gemeenteraad geeft sturing door vaststellen kaders: vaststellen nota grondbeleid
- Huidige kaders voor gebiedsontwikkeling zijn in de nota Grond- en vastgoedbeleid 2008 gesteld.
- De onderwerpen voor de actualisatie zijn dezelfde als in 2008.
- De discussiepunten gebruiken we als input om de nieuwe kaders vast te stellen.

Uitleg grond- en vastgoedbeleid

Grondbeleid

Actief - faciliteren - Passief

gemeente Den Helder

Uitleg grond-en vastgoedbeleid

Actief grondbeleid:

- De Dogger
- Julianadorp-Oost
- Kooypunt
- Ten behoeve van de ontwikkelingen van het stadshart zijn strategisch panden aangekocht.

gemeente Den Helder

Uitleg grond-en vastgoedbeleid

Passief/faciliterend:

- Woningbouwplannen van particuliere ontwikkelaars en Woningstichting

  (als de Vechtstraat, Folkert Lambertstraat, HOED-Californiestraat, Oude melkfabriek)

Uitgangspunt = gemeentelijk kostenverhaal afdekken.

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

1) Actief versus passief grond en vastgoedbeleid
2) Financieel belang/winstgevendheid versus ontwikkeling van de stad
3) Boekwaarde versus marktwaarde
4) Erfpacht versus verkoop

Discussiepunten nota 2012

Discussiepunt 1:” Actief versus passief grond en vastgoedbeleid”.

Nota 2008: “De gemeente schakelt flexibel tussen actief en passief grondbeleid, afhankelijk van wat de specifieke situatie vraagt”.

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

Stelling:

1. Als de kans zich voordoet dan gaan we vóór actief grondbeleid
2. We maken bestaande projecten af, waarbij actief grondbeleid wordt gevoerd en starten geen nieuwe projecten waar we actief en risicodragend in zitten.
3. De gemeente voert alleen actief grond-en vastgoedbeleid als een ander het niet oppakt.

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

Discussiepunt 2:
“Financieel belang/winstgevendheid versus ontwikkeling van de stad”.

Nota 2008: “Er wordt per 1-1-2012 een structureel batig begroot planresultaat op de exploitatiegebieden bereikt”

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

Stelling:

In 2012 e.v.

1. Afstappen van het winstoogmerk, ontwikkelen mag geld kosten.
2. Streven naar winstoogmerk blijft in stand.

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

Discussiepunt 3: Boekwaarde versus marktwaarde

Boekwaarde ≠ marktconform

(Boekwaarde niet goedgemaakt? Ontwikkeling stil leggen)

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

Stelling:

1 Plannen “on-hold” zetten tot de economie aantrekt, verlies direct nemen.

2 Doorgaan met planontwikkelingen en projecten en waar nodig verlies nemen.

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

Discussiepunt 4: "Erfpacht versus verkoop".

Nota 2008: "Bouwgrond en vastgoedobjecten worden in eerste instantie verkocht en slechts in uitzonderingssituaties in erfpacht uitgegeven".

gemeente Den Helder

Discussiepunten nota 2012

Stelling:

- 1) bestaand uitgangspunt doorzetten
- 2) we zetten erfpacht in als instrument van uitgifte.

gemeente Den Helder

Planning geactualiseerde nota

- Presentatie + nota 2008 wordt toegestuurd
- Volgende commissie 16 april input op discussiepunten van Raad (commissie)
- 2 X bespreekronde “deelnemingen” (o.a. Zeestad, Luchthaven, Willemsoord BV) + WSDH
- Behandeling geactualiseerde nota Raad 17 december 2012

gemeente Den Helder