RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1441345
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Frank Slagter
telefoonnummer	035 629 2506
onderwerp:	Actualisatie nota grond- en vastgoedbeleid 2025-2028

Voorstel

1. De actualisatie nota grond- en vastgoedbeleid 2025-2028 “Samen kansen benutten” vast te stellen;
2. De nota grondbeleid 2020-2023 “Inspelen op de situatie” uit 2019 in te trekken;
3. De nota “Huurtarieven voor maatschappelijke gebouwen” uit 2012 in te trekken;
4. Het vastgestelde besluit uit de Grondprijzennota 2021 ten aanzien van het eens in de vier jaar evalueren van de Grondprijzennota in te trekken.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Nota grond- en vastgoedbeleid 2025-2028 “Samen kansen benutten”	Het vaststellen van de nota grond- en vastgoedbeleid 2025-2028	Commissie Ruimtelijk Ordening en Projecten 3 september 2025	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 3 september 2025	Raads-behandeling 17 september 2025

Samenvatting

Grond- en vastgoedtransacties zijn belangrijke instrumenten om de gemeentelijke doelstellingen te helpen realiseren. In deze nieuwe nota grond- en vastgoedbeleid 2025-2028 legt Hilversum een actueel en toekomstbestendig beleid vast. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor de noodzakelijke sturing, grip en regie om onze opgaven en ambities te behalen. De huidige marktsituatie en de maatschappelijke opgaven vragen om een actievere rol van de gemeente. Gemeentelijke regie en sturing is nodig om Hilversum zich te laten ontwikkelen zoals vastgelegd in onze visies. Deze nota bevat de uitgangspunten voor het grond- en vastgoedbeleid in de periode 2025-2028. Ook is duidelijk omschreven wat de verschillende rollen en bevoegdheden zijn van college en raad. De nieuwe nota krijgt als titel “*Samen kansen benutten*”.

Inleiding

De vorige nota grond- en vastgoedbeleid 2020-2023 "*Inspelen op de situatie"* vastgesteld in 2019 vraagt om een actualisatie. Onze keuze nu voor het voeren van een actiever grondbeleid is gebaseerd op de brede maatschappelijke opgaven waaraan het grond- en vastgoed beleid in de huidige context moet bijdragen. Grote gebiedsontwikkelingen vragen om een actievere houding van de gemeente op de vastgoed- en grondmarkt. Het is nodig om de uitgangspunten en het instrumentarium van vastgoed- en grondbeleid op orde te hebben. In deze nota staan de strategische keuzes die de gemeente maakt.
Er ligt een grote opgave en onze (financiële) ruimte om de ambities te realiseren zijn beperkt. Een investering in grond of vastgoed concurreert binnen de beschikbare investeringsruimte met andere gemeentelijke investeringsplannen en ambities. Daarom moet dat beoordeeld worden in samenhang met alle andere geplande en gewenste investeringen.

De nota grond- en vastgoedbeleid hanteert 13 uitgangspunten die in bijlage 1 zijn opgenomen. Deze uitgangspunten zijn de basis van de gemeentelijke visie en strategie voor de periode 2025-2028. Het geeft op hoofdlijnen aan hoe de gemeente invloed wil en kan uitoefenen op de ruimtelijke ordening om haar beleidsdoelstellingen te realiseren.

Daarnaast heeft uw raad op 12 juni 2024 motie M24-97 aangenomen. Hierin wordt het college opgedragen om bij de actualisatie van de nota Grond en Vastgoedbeleid de reserve stedelijke ontwikkeling duidelijker te definiëren, zodat ook de toekomstige winsten en verliezen uit grondexploitaties worden toegevoegd (of onttrokken) aan de reserve stedelijke ontwikkeling.
De reserve is in 2018 oorspronkelijk ingesteld om de verwachte kosten voor het stationsgebied (deels) te kunnen dekken. Dit werd gerealiseerd door middel van een vaste dotatie en de opbrengsten uit de verkoop van vastgoed. In 2019 is door middel van een amendement het doel van de reserve verruimd naar "stedelijke vernieuwingsprojecten", inclusief zowel projectkosten als grondexploitaties.

Deze wijziging heeft geleid tot een bredere interpretatie van de reserve, waarbij de oorspronkelijke duidelijke afbakening (stationsgebied) is vervallen. De term "stedelijke vernieuwingsprojecten" is immers zeer breed en kent geen eenduidige definitie. De omvang van de lopende en toekomstige portefeuille voor deze projecten is door de onduidelijke definitie niet concreet te bepalen. Hierdoor is het niet meer mogelijk om, conform de financiële verordening, een maximale bestedingstermijn of een vaste hoogte van de reserve vast te stellen.

In de motie 24-97 is vastgelegd dat alle toekomstige winsten en verliezen uit grondexploitaties worden verrekend met de reserve. Dit zorgt voor een permanent karakter van de reserve, aangezien grondexploitaties altijd zullen blijven bestaan. Hierdoor is het niet meer relevant om een maximale hoogte of een vaste bestedingstermijn te bepalen. De omvang van de reserve zal continu worden gemonitord via de P&C-documenten, waarmee de Raad wordt geïnformeerd en uiteindelijk beslist. Het college beschouwd daarmee M24-97 als afgehandeld.

Probleemstelling/doel

Met de nieuwe nota wordt een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid vastgesteld voor de periode 2025-2028. Het actievere grond- en vastgoedbeleid biedt mogelijkheden om in Hilversum een disbalans tussen de bevolkingsopbouw, de woningvoorraad en de bereikbaarheid van werk en maatschappelijke voorzieningen te voorkomen.

Argumenten

1.1 Het actualiseren van de nota grond- en vastgoedbeleid is een verplichting.
Met de nieuwe nota voldoen we ook aan de eis tot vernieuwing van de nota grondbeleid die de gemeenteraad in haar financiële verordening (2024) heeft vastgelegd. Hierbij zijn de drie componenten opgenomen die daarbij zijn vastgesteld: strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente, uitgangspunten voor de verkoopprijzen van gronden en kaders voor tussentijdse winstneming bij grondexploitatie.

1.2 Om onze brede maatschappelijke opgaven te kunnen realiseren, kiezen we voor een actievere vorm van grond- en vastgoedbeleid.
Hilversum heeft niet veel grond en vastgoed in bezit. In de vorige periode hebben wij niet-strategisch vastgoed afgestoten. Nu gaan we aan de slag om ons strategisch vastgoed beter te laten aansluiten bij de maatschappelijke opgaven. Dat betekent niet dat we direct gaan aankopen of verwerven. We kijken ook naar andere instrumenten om een betere verbinding met de markt te maken.

1.3 We kiezen voor financieel rendement.
De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor financieel rendement. Financieel rendement betekent dat we uitgaan van marktconforme prijzen of kostendekkende prijzen. Daarbij is de prijs bij verhuur minimaal kostendekkend. Het invoeren van een marktconforme huur die minimaal kostendekkend is, mag niet leiden tot een verschraling van het aanbod. De hogere huurlasten kunnen gecompenseerd worden door een subsidie te verlenen. Bij verkoop of verhuur van gemeentelijk grond of vastgoed realiseren we een marktconforme prijs, bij verhuur is de prijs minimaal kostendekkend.

1.4 We kiezen voor maatschappelijk rendement.
Maatschappelijk rendement is de verhouding tussen de investeringen die nodig zijn voor een activiteit en de maatschappelijke effecten die deze activiteit tot gevolg heeft. De kaders voor het maatschappelijk rendement worden bepaald op basis van de vastgestelde kaders van de beleidsdomeinen. Als het maatschappelijk rendement daarom vraagt, kan ervoor worden gekozen om een subsidie te geven.

1.5 Actiever grondbeleid is gebaseerd op de brede opgaven waaraan het grondbeleid in de huidige context moet bijdragen.
In sommige wijken en buurten zijn knelpunten ontstaan, bijvoorbeeld een tekort aan huisartsen, mede door gebrek aan ruimte. Daarbij zien we dat het voor ontwikkelaars niet vanzelfsprekend is om hiervoor ruimte te creëren in de gebiedsontwikkeling. Daarom is het noodzakelijk om dit vanuit de gemeente te stimuleren.

1.6 We zorgen voor wendbaarheid bij kansen en verwerving van gronden en vastgoed
Duidelijk grond- en vastgoedbeleid gaat ervoor zorgen dat de gemeente bij iedere locatie die zich aandient een gemotiveerde en snellere afweging kan maken. Wanneer een dergelijke situatie zich voordoet dan proberen we het bestuurlijk besluitvormingsproces te versnellen. Er is aandacht voor betrokkenheid van en informatie aan de gemeenteraad.

2.1/3.1/4.1 De nieuwe nota grond- en vastgoedbeleid komt in de plaats van ouder beleid en nota's
Om niet meerdere staande grond- en vastgoedbeleidsnota's te hebben worden bij de vaststelling van het nieuwe beleid tegelijkertijd alle oudere beleidsnota's ingetrokken.

5.1 Verbindende rol tussen beleidsopgaven en grond- en vastgoedbeleid vraagt om uitbreiding van het team Vastgoed.
De wens om invulling te geven aan de behoefte vanuit de maatschappelijke opgave of wanneer een strategische mogelijkheid zich voordoet, vraagt om een verbinding tussen beleid en vastgoed en een wijdere blik op de marktmogelijkheden. Om dit op een goede wijze te kunnen invullen is uitbreiding van de formatie met een nieuwe functie van vastgoedstrateeg noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Actiever grond- en vastgoedbeleid dwingt tot het maken van keuzes'.
In deze nota staan de strategische keuzes die de gemeente maakt. Duidelijkheid hierover is de basis voor een goede samenwerking binnen de gemeente en met externe partners. Het is goed om ons bewust te zijn dat er een grote opgave ligt en onze (financiële) realisatie ruimte beperkt is. Ook binnen de uitvoering van het grond- en vastgoedbeleid zal er een keuze moeten worden gemaakt wanneer er sprake is van tegengestelde doelstellingen.

1.2 Combinatie van financieel en maatschappelijk rendement heeft mogelijk wettelijke consequenties
Bij het grond- en vastgoedbeleid kiezen we voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Als het maatschappelijk rendement de voorkeur heeft dan vragen de nodige wet- en regelgeving de aandacht (Wet markt en overheid, staatssteun, impliciete subsidiering, Didam-arrest etc.) en is aanvullende besluitvorming noodzakelijk.

Financiën, middelen & capaciteit

De nota is een beleidsinstrument en vereist zelf geen financiële middelen. De uitvoering van de werkzaamheden op basis van deze nota, zoals het (ver)kopen en (ver)huren van vastgoed, heeft wel financiële gevolgen voor de schuldquote of toevoegingen aan de reserve stedelijke ontwikkeling. Daarvoor worden voorstellen ter besluitvorming aan het college of de raad voorgelegd. De structurele kosten van € 106.000 voor het werven van een vastgoedstrateeg worden aangemeld bij de programmabegroting 2026.

In de raadsinformatiebrief 2025-19 bent u geïnformeerd over het position paper en de sturing op een maximale netto schuldquote, gecorrigeerd voor verstrekte leningen, van 130% over een voortschrijdende periode van 10 jaar (hieronder verder genoemd als 'schuldquote'). De hoogte van de schuldquote is afhankelijk van diverse – grotendeels onzekere – factoren. Van invloed zijn onder andere marktontwikkelingen, wijzigingen in wetgeving, tijdige vergunningverlening, subsidies, rijksbijdragen, het begrotingsresultaat, vermogensopbouw, belastingheffing, realisatiesnelheid, scopewijzigingen van projecten en de verdere uitwerking van samenvoeging Wijdemeren.

Op basis van de huidige inzichten blijkt dat als alle geplande en gewenste investeringen inclusief gebiedsontwikkelingen in de komende 10 jaar uitgevoerd worden de schuldquote de maximale grens van 130% zal overschrijden.
De investering in een grondpositie of vastgoedobject concurreert binnen de beschikbare investeringsruimte met andere gemeentelijke investeringsplannen en ambities. Dit type investering en het effect op de financiële positie van de gemeente, moeten daarom beoordeeld worden *in samenhang* met alle andere geplande en gewenste investeringen.

Daarom wordt voorgesteld om afweging over dit type investeringen te maken bij de programmabegroting. Deze aanvraag wordt dan, samen met andere reguliere aanvragen zoals de actualisatie van bestaande kredieten, integraal ter besluitvorming voorgelegd. Mocht de uitkomst van zo'n integrale afweging aanleiding geven tot zorg, dan kan de raad bijsturen door:

- prioritering aan te brengen in de investeringsplanning,
- structureel te bezuinigen,
- de toegestane schuldquote bij te stellen,
- of andere beleidskeuzes te maken.

Uitvoering

Na vaststelling van de nota kan gestart worden met de uitvoering van het beleid en de werving van de vastgoedstrateeg.

Bijlage(n)

1. Uitgangspunten van de nota grond- en vastgoedbeleid
2. Nota grond- en vastgoedbeleid 2025-2028