Hilversum
Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	585536
afdelingsnaam:	Vastgoed
steller:	Nel Hazendonk
Telefoonnummer	0682956722
onderwerp:	Nota grond- en vastgoedbeleid 2020-2023

Voorstel

I. De raad voorstellen:
1. De nota grond- en vastgoedbeleid 2020-2023 " Inspelen op de situatie" vast te stellen.
2. De nota grondbeleid "Passend grondbeleid in een dynamische omgeving" uit 2009 in te trekken.
3. Opdracht te geven voor het opstellen van een uitwerkingsnota Grondprijzen.
4. Opdracht te geven voor het opstellen van een uitwerkingsnota Vastgoed.

II. Het voorstel ter advisering aan de raad te agenderen voor de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen op 27 november 2019

Samenvatting

Vastgoed- en grondtransacties zijn belangrijke instrumenten om de gemeentelijke doelstellingen te helpen realiseren. Deze nota grond- en vastgoedbeleid geeft aan hoe we dat in Hilversum willen doen. Het college kiest voor *situationeel grond- en vastgoedbeleid*: per situatie wordt voor de best passende strategie gekozen. Daarbij kan de rol van de gemeente variëren in een actieve, een regisserende of een faciliterende rol. De verbeteringen in de stad en voor de bewoners vormen het maatschappelijke rendement dat we nastreven. Op basis van dat uitgangspunt maken we zorgvuldig afwegingen voor financieel rendement en risicobeheersing.

Inleiding

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 om flexibel op dergelijke gebiedsontwikkelingen te kunnen inspringen.

Duidelijkheid over het grond- en vastgoedbeleid is de basis voor een goede samenwerking binnen de gemeente en met externe partners. In de nota is aangegeven welke afwegingen de gemeente maakt bij haar rol in gebiedsontwikkeling. Er is een beslisboom opgenomen aan de hand waarvan de gemeente besluit om vastgoed te behouden, af te stoten of te verwerven. Ook biedt deze nota houvast bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed als onderdeel van de gemeentelijke energietransitie-opgave. De taken van raad en college bij het grond- en vastgoedbeleid zijn in een helder schema opgenomen.

Wettelijk en beleidsmatig kader

Het college heeft flinke ambities geformuleerd in het coalitieakkoord 2018-2022 dat als titel meekreeg: *Aan de slag voor een buurtgericht, duurzaam, veilig en levendig Hilversum.* Meer mogelijkheden creëren voor wonen en werken in deze stad, zonder dat dit ten koste gaat van de groene omgeving. Hiervoor is een actueel en transparant grond- en vastgoedbeleid nodig.

De vorige nota Grondbeleid uit 2009 met de titel *Passend grondbeleid in een dynamische omgeving* verscheen tijdens de financiële crisis en richtte zich op faciliterend grondbeleid. Voor vastgoedbeleid hanteerden we in Hilversum wel beleidsregels, maar die waren niet formeel vastgelegd.

Het college heeft een startnotitie geschreven voor een nieuw grond- en vastgoedbeleid. Het centrale uitgangspunt voor het nieuwe vastgoed- en grondbeleid is *'geen vastgoed en grond, tenzij'*. Op 27 november 2018 is dit centrale uitgangspunt vastgesteld en op 28 november 2018 is de notitie met de raad gedeeld via een Raadsinformatiebrief (RIB 2018-67).

Bij het opstellen van deze nota zijn we uitgegaan van de landelijke wet- en regelgeving, zoals de Aanvullingswet grondeigendom en Wet markt en overheid. Bovendien gelden de van toepassing zijnde beleidskaders van de gemeente. Dit zijn:

- Structuurvisie 2030
- Financiële verordening 2018
- Rekenkameronderzoek vastgoedbeheer
- Nota Huurtarieven voor maatschappelijke gebouwen

Uitvoeringsagenda

Deze nota bevat de kaders en de uitgangspunten van het grond- en vastgoedbeleid. De praktische uitwerking daarvan heeft consequenties voor de interne bedrijfsvoering. Ook toekomstige veranderingen in wet- en regelgeving zullen nog van invloed zijn op verdere uitwerking. Daarom is een uitvoeringsagenda opgesteld aan de hand waarvan het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Hilversum nader vorm zal krijgen. De uitvoeringsagenda staat in hoofdstuk 6 van de nota.

Probleemstelling/doel

Hilversum groeit en dat heeft consequenties voor het gebruik en de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. De vraag naar woningen is op een hoogtepunt, de urgentie om te verduurzamen noopt tot actie, de betaalbaarheid van woningen en daarmee de bereikbaarheid van woonruimte voor veel huidige en toekomstige bewoners zijn in het gedrang. In het ruimtelijk domein staan we voor een groot aantal transitievraagstukken, zoals de opgaven voor de energietransitie en de invoering van de Omgevingswet.

Tegelijkertijd is er behoefte aan duidelijkheid over het gemeentelijk vastgoed. Het college is van mening dat niet al het vastgoed in eigendom behouden hoeft te worden. Er moet een duidelijk afwegingskader komen op basis waarvan beslissingen over behoud, afstoten en verwerven kunnen worden genomen.

Met de nieuwe nota denken we een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid vast te stellen voor de periode 2020-2023. Het situationele grond- en vastgoedbeleid biedt mogelijkheden voor flexibiliteit en maatwerk per locatie of initiatief.

Uitgangspunten van de nota

Uitgangspunt 1 – situationeel grond- en vastgoedbeleid

Hilversum hanteert ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkelingen in haar gemeente situationeel grond- en vastgoedbeleid; afhankelijk van de situatie en de context wordt gekozen voor de meest passende vorm.

Uitgangspunt 2 – financieel en maatschappelijk rendement

De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Het uitgangspunt is het realiseren van een marktconforme prijs. Wanneer dit niet haalbaar is voor het gewenste maatschappelijk rendement, kan ervoor gekozen worden om een subsidie te geven. Hiermee creëren wij inzicht in het proces en de maatschappelijk bedrage van Hilversum.

Uitgangspunt 3 – ontwikkelstrategie
De gemeente komt tot een keuze voor een ontwikkelstrategie bij ontwikkelingen op basis van ambities, situatie en risico/rendementsafwegingen. Op basis daarvan wordt een beargumenteerd voorstel gemaakt over de te volgen strategie.

Uitgangspunt 4 – verevening
Als een ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang vindt, biedt de gemeente geen compensatie binnen hetzelfde plan of op een andere locatie. Zo houden we het situationele beleid transparant.

Uitgangspunt 5 – verwerving van grond
Als de gekozen rol vraagt om verwerving van grond kijkt de gemeente welke verwervingsstrategie van toepassing is. De volgorde daarbij is: minnelijke verwerving, Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening.

Uitgangspunt 6 – selectie marktpartijen
Alle plannen worden in concurrentie aangeboden. De selectiemethode die we hanteren is afhankelijk van de omvang van het plan en het moment waarop een ontwikkelaar wordt geselecteerd.

Uitgangspunt 7 – uitgifte van grond
Bij gronduitgifte gaat de voorkeur uit naar uitgifte door verkoop van de grond. Als de situatie daarom vraagt zal worden gekeken naar een andere vorm van uitgifte binnen het juridisch instrumentarium. Uitgifte vindt alleen plaats als de kaders voor de planvorming duidelijk zijn.

Uitgangspunt 8 - grondprijsbeleid
Hilversum baseert het grondprijsbeleid op marktconforme prijzen waarvoor de residuele rekenmethode het meest geëigende instrument is.

Uitgangspunt 9 – marktconforme grondprijzen
De gemeente hanteert marktconforme vastgoed- en grondprijzen. Marktwaarde bij verkoop van grond wordt geborgd door een openbare aanbestedingsprocedure of een tweevoudige, onafhankelijke makelaarstaxatie.

Uitgangspunt 10 – grondprijzen sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen
Voor de realisatie van sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen gelden tot op heden vaste grondprijzen. In een uitwerkingsnota zal de gemeente het verlaten van vaste grondprijzen naar een systeem met residuele waarden en compensatie met subsidies onderzoeken. Daarbij zoeken we nadrukkelijk aansluiting bij ruimtelijke kaders die vanuit de beleidsvelden zijn benoemd.

Uitgangspunt 11 – voldoende woningen voor doelgroepen
Uitgangspunt is dat er voldoende goedkope woningen gerealiseerd kunnen worden voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Uitgangspunt 12 – grondprijzen middenhuur
Voor het bepalen van de grondprijs voor woningen met een middenhuur kijken we per locatie naar de situatie. Hiervoor gebruiken we de residuele methode.

Uitgangspunt 13 – omvang gemeentelijke vastgoedportefeuille
Hilversum wil tot een vastgoedportefeuille komen die weliswaar kleiner van omvang zal zijn, maar maatschappelijk van grote betekenis kan zijn omdat bewust is gekozen voor het behouden of verwerven van deze objecten.

Uitgangspunt 14 – samenstelling gemeentelijke vastgoedportefeuille
Op basis van onderstaande stellingen bepalen we welke objecten behoren tot de voorraad kernvastgoed en ondersteund vastgoed:

- We stoten panden en grond af die niet bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen.

- We behouden panden en grond met maatschappelijk nut en kiezen daarbij voor een actieve aanpak.

We verwerven (kopen of huren) panden en grond die een strategische positie innemen voor het realiseren van gemeentelijke doelstellingen.

Uitgangspunt 15– verduurzaming gemeentelijk vastgoed
Een belangrijk onderdeel van het beheren van de portefeuille is het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Het vastgoed voor de eigen bedrijfsvoering krijgt daarbij de prioriteit.

Uitgangspunt 16 - verduurzaming bij verkoop gemeentelijk vastgoed
De gemeente Hilversum kiest ervoor om bij verkoop van vastgoed de wettelijke verplichtingen voor verduurzaming op te leggen. Voor af te stoten woningen zullen we ten minste een advies meegeven om de woning aardgasvrij te maken.

Uitgangspunt 17 – reserve stedelijke ontwikkeling
Opbrengsten vanuit de verkoop van niet-strategisch vastgoed worden toegevoegd aan de reserve stedelijke ontwikkeling. Dit geldt niet voor verkoopopbrengsten die al eerder een bestemming hebben gekregen. Het doel van de reserve is winsten uit verkopen van vastgoed en grond (de bezittingen van Hilversum) weer te investeren in de ontwikkeling van de stad. Hiermee kan de gemeente waar nodig actief sturen op ontwikkelingen in de stad die de markt niet oppakt.

Argumenten

1.1 Duidelijk grond- en vastgoedbeleid gaat ervoor zorgen dat we bij iedere locatie die zich aandient een gemotiveerde en snelle afweging kunnen maken tussen verwerving, in beheer houden of afstoten.

1.2 In de nota staan de strategische keuzes die de gemeente daarbij maakt. Duidelijkheid hierover is de basis voor een goede samenwerking binnen de gemeente en met externe partners.

Kanttekeningen

1.1 Bij het grond- en vastgoedbeleid kiezen we voor een combinatie van financeel en maatschappelijk rendement. Dit kan mogelijk wettelijke complicaties bij het accepteren van biedingen met zich meebrengen (Wet markt en overheid, staatssteun, impliciete subsidiering, etc.). Daarom zullen we per situatie vooraf bewust kiezen om het bestaande publiekrechtelijk kader (bijvoorbeeld bestemmingsplan) aan te passen of bij de verkoop van grond voorwaarden te stellen in een privaatrechtelijk kader zoals het openen van een grondexploitatie.

3.1 In de nieuwe nota wordt nog uitgegaan van dezelfde grondprijzensystematiek als in de vorige nota. Voorgesteld wordt om in 2020 deze systematiek te evalueren en alternatieven uit te werken in een uitvoeringsnota Grondprijzen. In deze nota verkennen we wat de alternatieve mogelijkheden zijn voor de bepaling voor grondprijzen bij sociale woningbouw, maatschappelijk vastgoed en snippergroen. Wel noemen we in de nieuwe nota het uitgangspunt voor de grondprijs voor middenhuurwoningen.

4.1 Hilversum wil tot een vastgoedportefeuille komen die weliswaar kleiner van omvang zal zijn, maar maatschappelijk van grote betekenis kan zijn omdat bewust is gekozen voor het behouden of verwerven van deze objecten. In de nota staat een beslisboom Vastgoedstrategie. Deze willen we hanteren om te komen tot een bepaling van ons kern- en ondersteunend vastgoed en het vastgoed dat kan worden afgestoten. In 2020 willen we in een uitwerkingsnota Vastgoed alle gronden en vastgoed indelen op grond van die beslisboom. Tevens bepalen we dan voor ieder object een verduurzamingsambitie.

Financiën, middelen & capaciteit

De nota is een beleidsinstrument en vereist zelf geen financiële middelen. Het handelen volgens hetgeen gesteld is in de nota leidt wel tot financiële resultaten en vraagt om middelen en capaciteit. Acties en onderwerpen die hiermee te maken hebben, worden altijd aan het daarvoor aangewezen besluitvormingsorgaan voorgelegd.

Uitvoering

Na vaststelling van de nota kan gestart worden met de Uitvoeringsnota Grondprijzen en de Uitvoeringsnota Vastgoed. Planning is om deze nota's in 2020 aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor te leggen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1 Nota grond- en vastgoedbeleid 2020-2023