

Bijlage 1. Uitgangspunten van de nota

Uitgangspunt 1 Actiever grond- en vastgoedbeleid om opgaven te realiseren

Om de ruimtelijke en sociale ontwikkelingen in haar gemeente te ondersteunen, hanteert Hilversum een actiever grondbeleid. Afhankelijk van de situatie en de context kiezen we daarbij het meest passende instrument.

Uitgangspunt 2 Financieel rendement

Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor financieel rendement. Bij verkoop of verhuur van gemeentelijk vastgoed realiseren we een marktconforme prijs. Daarbij is de prijs bij verhuur minimaal kostendekkend. Het invoeren van een marktconforme huur die minimaal kostendekkend moet zijn, mag niet leiden tot een vershraling van het aanbod. De hogere huurlasten kunnen gecompenseerd worden door een subsidie te verlenen. Voorafgaand aan verkoop of verhuur van grond en vastgoed doorlopen we de beslisboom Vastgoedstrategie.

Uitgangspunt 3 Maatschappelijke bijdrage

Voorafgaand aan de verkoop of verhuur van gemeentelijke grond en vastgoed wordt bepaald of het vastgoed eventueel bruikbaar is voor een maatschappelijke bijdrage. Wanneer de huur- of koopprijs niet haalbaar is voor een partij, is subsidie voor de huur of aankoop mogelijk. Als de overeengekomen verhuur of verkoop lager is dan de minimaal kostendekkende prijs, zal de gemeenteraad hiervoor een algemeen belang-besluit vaststellen. Hiermee creëren wij inzicht in het proces en de maatschappelijke bijdrage van de gemeente Hilversum.

Uitgangspunt 4 Consequenties actiever grondbeleid

De keuze voor actiever grondbeleid betekent dat we ambitieus zijn in onze plannen. We zetten ons maximaal in om onze opgaven te realiseren, maar kunnen niet altijd alles direct waarmaken vanwege geld- of ruimtegebrek. Wij zullen actiever opereren door het stellen van locatie-eisen, of het verbinden van partijen of door panden te huren die belangrijk zijn voor het realiseren van onze gemeentelijke doelstellingen. Daarnaast kijken we of het mogelijk is om door aankopen positie te creëren. Hiervoor zetten we de mogelijke grond- en vastgoedinstrumenten doelmatig en strategisch in.

Uitgangspunt 5 Grondprijsbeleid

Hilversum baseert het grondprijsbeleid op marktconforme prijzen waarvoor de residuele rekenmethode het meest passende instrument is.

Uitgangspunt 6 Indexatie en actualisatie grondprijzen

Uitgangspunt in de jaarlijkse grond- en huurprijzenbrief is het indexeren van de genoemde segmenten met de CBS-consumentenprijsindex alle huishoudens.

Als uit de jaarlijkse evaluatie van de grondprijzen blijkt dat aanpassingen nodig zijn die verder gaan dan indexering en differentiatie, wordt dit bij de grond- en huurprijzenbrief ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Uitgangspunt 7 Verkoop snippergroen

In het kader van de wens om te verduurzamen en het risico van netcongestie beperkt de gemeente in haar nieuwe beleid de verkoop van percelen snippergroen. Op het moment dat het voor de gemeente beheersmatig een voordeel oplevert om te verkopen, is het voor percelen tot maximaal 100 m² mogelijk om hiervan af te wijken.

Uitgangspunt 8 Invoeren spoedprocedure

Hilversum voert een spoedprocedure in gericht op verwerving van gronden en vastgoed waarbij aandacht is voor betrokkenheid van en informatie aan de gemeenteraad.

Uitgangspunt 9 Samenstelling gemeentelijke vastgoedportefeuille

Voor de samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille kiezen we voor een actievare aanpak. We behouden of verwerven panden en grond voor maatschappelijk nut. Objecten die niet bijdragen aan de langetermijnbeleidsdoelstellingen kunnen we in principe afstoten.

Uitgangspunt 10 De leidraad advieslijnen maatschappelijke voorzieningen

We analyseren de vastgoedmarkt om actiever te kunnen inspelen op vrijgekomen vastgoed voor onze maatschappelijke opgave, daarbij is de leidraad advieslijnen voor maatschappelijke voorzieningen een hulpmiddel.

Uitgangspunt 11 Afweging voor huren of verwerven

Bij een nieuwe maatschappelijke huisvestingsbehoefte maken we een gelijkwaardige afweging tussen een bestemmingswijziging van eigen niet-maatschappelijk vastgoed, tussen huur of verwerven en doorverkoop of huurexploitatie.

Uitgangspunt 12 Verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Een belangrijk onderdeel van het beheren van de portefeuille is het verduurzamen van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed op een kosteneffectieve manier.

Uitgangspunt 13 Bestemming reserve stedelijke ontwikkeling

Met de reserve stedelijke ontwikkeling kan de gemeente waar nodig actiever sturen op ontwikkelingen in de stad die de markt niet oppakt. De reserve wordt gevuld met verkoopopbrengsten van niet-strategisch vastgoed en winsten uit grondexploitaties. Verliezen op grondexploitaties die geen financieel, maar wel een maatschappelijk rendement opleveren, worden gedekt door deze reserve. Tevens is het mogelijk om een beroep te doen op kosten van verkenningen van ruimtelijke initiatieven