

Vorbereidingsmemo

meningsvormend

Aan: Raad

Van: Agendacommissie

Datum: 4 september 2024

Betreft

X Collegebrief

X Wensen en bedenkingen

Titel en datum van het stuk (+ link) / Onderwerp voor de sessie

Publiek Ontwikkelbedrijf

Collegebrief : [Publiek-ontwikkelbedrijf](#)

Ambtelijke contactgegevens voor technische vragen:

Zie bijlage (achter inlogcode)

Korte samenvatting:

Eén van de oplossingen om als gemeente meer invloed uit te kunnen oefenen op de vastgoedmarkt is het starten van een publiek ontwikkelbedrijf. Daarom heeft het college opdracht gegeven om de mogelijkheden en toegevoegde waarde van een ontwikkelbedrijf te onderzoeken.

Uitkomst van het onderzoek is dat het ontwikkelbedrijf van toegevoegde waarde is wanneer het zich richt op doelstellingen waarmee maatschappelijke baten gegenereerd worden. Daarbij kan het ontwikkelbedrijf zich onderscheiden van het grond- en vastgoedbedrijf van de gemeente door zich te focussen op het verwerven, (her)ontwikkelen en exploiteren van commercieel vastgoed waarmee maatschappelijk impact gecreëerd kan worden.

Voor de effectiviteit van het ontwikkelbedrijf is het belangrijk om vooraf te bepalen aan welke doelstellingen het ontwikkelbedrijf zal bijdragen. De volgende doelstellingen vindt het college het meest relevant voor het ontwikkelbedrijf:

1. Functiemix binnenstad
2. Levendigheid en een gepast voorzieningenniveau gebiedsontwikkelingen
3. Pionieren
4. Toekomstbestendige werklocaties

Naast de bovengenoemde doelstellingen zijn ook het tegengaan van ondermijning en monumentenzorg aanleidingen om een ontwikkelbedrijf op te richten.

Voor het bepalen van de toegevoegde waarde van het ontwikkelbedrijf is het verder van belang om het verschil met een commercieel bedrijf en met het grond- en vastgoedbedrijf van de gemeente te duiden. Het ontwikkelbedrijf en het grond- en vastgoedbedrijf van de gemeente hebben met elkaar gemeen dat zij bijdragen aan de doelstellingen en maatschappelijke baten genereren. Daarmee onderscheiden zij zich ten opzichte van een commercieel bedrijf met een winstoogmerk. In de brief wordt een vergelijk gegeven van het ontwikkelbedrijf ten opzichte van het grond- en vastgoedbedrijf van de gemeente.

De eisen aan de governance zal gelijk gesteld worden aan die van Stadshavens BV en Suikerzijde BV. Kort samengevat betekent dit een organisatiestructuur waarbij het college een lid van de concerndirectie zal machtigen om namens de gemeente als aandeelhouder van de BV op te treden. De directie van de BV zal verantwoordelijkheid afleggen aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De financiering van de initiatieven van het ontwikkelbedrijf wil het college organiseren via drie lijnen:

1. Aanvragen van een krediet of leningsfaciliteit
2. Aanvaarden van opdrachten waarvoor reeds middelen gereserveerd zijn
3. Inzet van eigen vermogen

Over de uitvoering van het initiatiefvoorstel 2.500 extra betaalbare woningen is uw raad in juli 2023 per brief geïnformeerd. Er is een analyse gemaakt van de instrumenten waarmee doelgroepen het beste bediend kunnen worden en het college heeft aangegeven dat de wens om een publiek woonbedrijf op te richten bezien zou worden in het licht van het ontwikkelbedrijf. Uit onderzoek is gebleken dat het oprichten van een publiek woonbedrijf vooralsnog niet nodig is. Stichting Opmaat is goed geëquipeerd. Daarnaast hebben een aantal corporaties inmiddels aangegeven dat zij interesse hebben in het toepassen van Koopgarant (www.opmaat.nl/zakelijk/koopgarant) in samenwerking met de gemeente. Mocht in de toekomst blijken dat de opgave om extra sociale huur- en betaalbare koopwoningen te realiseren toch te veel inzet van de eigen organisatie vraagt, dan wil het college eerst onderzoeken of het ontwikkelbedrijf uitkomst kan bieden alvorens een publiek woonbedrijf op te richten.

Het college gaat graag met u in gesprek over het ontwikkelbedrijf en vraagt u wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Wijze van behandeling

Meningsvormende sessies zijn bedoeld voor het uitwisselen en met elkaar confronteren van meningen van de verschillende raadsfracties m.b.t. het genoemde onderwerp. Dit in voorkomende gevallen met het oog op het maken van een definitieve keuze in een later stadium, in de besluitvormende vergadering. Tijdens de meningsvormende fase stellen raadsleden alleen politieke vragen aan elkaar of aan het college en geven vooral aan waarom ze het wel of niet eens zijn met de uitgezette of voorgestelde lijn. De voorzitter kan tot besluit van deze sessie, ten behoeve van agendering in de volgende (besluitvormende) fase aan de deelnemers een conclusie van de bespreking voorleggen.

Voor deze meningsvormende sessie is 90 minuten beschikbaar. De maximum spreektijd per fractie bedraagt maximaal 4 minuten voor raadsleden en 16 minuten voor het college, exclusief interrupties. De *eerste termijn* is bedoeld voor evt. politieke vragen aan het college; in deze termijn worden geen interrupties toegestaan. De *tweede termijn* is bedoeld voor uw woordvoering en voor onderling debat. De voorzitter kan, bijv. vanwege de aanwezigheid van meerdere sprekers, de spreektijd per fractie ter vergadering inkorten.

Reden voor de keuze voor conform cq meningsvormend (indien van toepassing)

Het betreft een nieuw op te richten bedrijf, de raad kan aan de voorkant wensen en bedenkingen kenbaar maken.

Voorgeschiedenis / dossier

...

