

Raadsvoorstel

Vergadering	:	
Nummer	:	Raad
Datum voorstel	:	30 oktober 2014
Portefeuillehouder	:	P.J. Verheij (078) 770 6003 p.j.verheij@alblasserdam.nl
Primaathouder	:	L.D. Vermaas-Goedhart (078) 770 6141 ld.vermaas-goedhart@alblasserdam.nl
Onderwerp	:	vaststellen van economische activiteiten in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h Mededingingswet
Soort voorstel	:	Going-concern

Samenvatting:

De Wet Markt en Overheid is op 1 juli 2014 in werking getreden en heeft tot gevolg dat gemeenten gedragsregels in acht moeten nemen als zij economische activiteiten verrichten. Een voorbeeld hiervan is de verhuur van vastgoed. De gemeente is dan concurrent van ondernemers. De Wet Markt en Overheid (opgenomen in de artikel 25g tot en met 25m van de Mededingingswet) bepaald dat er een eerlijke concurrentieverhouding dient te bestaan tussen overheden en gemeenten en verplicht overheden alle kosten in rekening te brengen die met de activiteit samenhangen. Uit een inventarisatie – uitgevoerd door alle organisatieonderdelen – is gebleken dat er door de gemeente een aantal economische activiteiten worden uitgevoerd. Bij een aantal van deze activiteiten is het van algemeen belang dat het vastgestelde grond-, vastgoed en prijsbeleid 2013 kan worden toegepast in plaats van de wettelijke regel uit de Wet Markt en Overheid. Dit is alleen toegestaan als de gemeenteraad een besluit neemt tot vaststelling van economische activiteiten in het algemeen belang. Geadviseerd wordt de in het verleden al dan niet expliciet genomen besluiten met betrekking tot economische activiteiten in het algemeen belang te formaliseren en over te gaan tot vaststelling van economische activiteiten die het algemeen belang dienen.

Voorstel:

Instemmen met de Nota zienswijzen wet Markt en Overheid en;

De volgende economische activiteiten vaststellen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h Mededingingswet:

1. verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten / exploitatie van strategisch vastgoed
2. verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten / exploitatie van beleidsondersteunend vastgoed:
 - a. maatschappelijk beleidsondersteunend vastgoed
 - b. sport, bewegen en ontspanning
 - c. toerisme
3. verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten van overige gronden (niet zijnde grondexploitatie):
 - a. verhuur standplaatsen
 - b. tijdelijk ter beschikking stellen van ruimten in het gemeentehuis ten behoeve van beleidsdoeleinden van de gemeente
 - c. natuurgrond, volkstuinen en agrarische grond
 - d. snippergroen
4. verhuur / gebruik in het kader van bescherming van flora en fauna als benoemd in de wet en regelgeving

5. ter beschikking stellen van roerende zaken / restproducten:

- a. voorzieningen in de buitenruimte – kinderboerderij
 - b. compost
 - c. gekapt hout
-

1. Wat is de aanleiding?

De gemeente voert naast activiteiten die voortvloeien uit haar publieke taak ook commerciële activiteiten uit. Bij het verrichten van commerciële activiteiten – het aanbieden van goederen of diensten op een bepaalde markt - moet de gemeente zich houden aan de Europese mededingingsregels om verstoring van de grensoverschrijdende marktwerking te voorkomen. Naast deze Europese mededingingsregels heeft de Nederlandse regering ook op nationaal niveau gedragsregels geïntroduceerd voor overheden die marktactiviteiten ondernemen. Deze regels staan bekend als de wet Markt en Overheid. Deze wet is opgenomen in de artikelen 25g tot en met 25m van de Mededingingswet en is op 1 juli 2014 in werking getreden. Deze artikelen hebben als doel concurrentievervalsing tegen te gaan en zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren.

In de wet zijn een 4-tal gedragsregels geïntroduceerd waaraan overheidsorganen moeten voldoen bij de uitoefening van economische activiteiten. De Nederlandse Mededingingsautoriteit ziet toe op de naleving van deze regels.

De 4 gedragsregels waar de gemeente zich aan moet houden zijn:

- Integrale kostendoorberekening: de gemeente moet de integrale kosten van een goed of dienst in rekening brengen; ook al is de integrale prijs hoger dan de marktprijs;
- Bevoordelingsverbod: de gemeente mag een eigen overheidsbedrijf niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven; bijvoorbeeld door het aanbieden van een lening onder gunstige voorwaarden;
- Gegevensgebruik: de gemeente mag gegevens die zij vanuit haar publieke taak verkrijgt niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken;
- Functiescheiding: als de gemeente een (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft op een economische activiteit en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen de verschillende rollen niet in één functie verenigd zijn; dubbele betrokkenheid moet worden voorkomen.

Marktpartijen kunnen bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM) een bezwaar aantekenen als de gemeente zich niet houdt aan de 4 gedragsregels. Als de ACM het bezwaar gegrond verklaard, zal de gemeente het beleid moeten wijzigen. Als bijvoorbeeld de gemeente niet voldoet aan het doorberekenen van de integrale kosten dan zal dit alsnog moeten gebeuren.

Daarnaast kan de ACM :

- informatie inwinnen, stukken inzien, onderzoeken van zaken en medewerking eisen ten behoeve van het toezicht
- een boete opleggen naar aanleiding van klachten en overtreding van de regels;
- een dwangsom opleggen om naleving van de wet af te dwingen.

Bovenstaande gedragsregels zijn niet van toepassing:

- voor enkele specifieke organisaties, zoals openbare onderwijsinstellingen;
- indien de gemeente een goed of dienst aanbiedt aan andere overheden of overheidsbedrijven ter uitvoering van hun publiekrechtelijke taak;
- voor economische activiteiten of bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het **algemeen belang**;
- indien voor de economische activiteiten sprake is van **staatssteun**.

Algemeen belang

Van de gedragsregel om de integrale kosten door te berekenen kan worden afgeweken wanneer er sprake is van een algemeen belang. Om te voldoen aan de uitzonderingsregel als bedoeld in artikel 25h lid 5 Mededingingswet dient de algemeen belangvaststelling voor de gemeente te geschieden door de gemeenteraad. Van algemeen belang is bijvoorbeeld sprake als de markt niet zelf voorziet in het aanbod. Eigen financieel belang of economisch belang wordt niet aangemerkt als algemeen belang. Bij het vaststellen dat economische activiteiten in het algemeen belang worden uitgevoerd moet in de onderbouwing duidelijk worden aangegeven waarom er sprake is van het algemeen belang, hierbij kan worden gedacht aan het benoemen van:

- het beoogde doel en beoogde doelgroep;
- bestaande wettelijke en andere instrumenten ter verwezenlijking van het algemeen belang;
- een concrete omschrijving van het algemeen belang dat specifiek voor een goed of dienst moet worden behartigd.

Het vaststellen van het algemeen belang is nodig zodat in plaats van de wettelijke regel tot doorberekening van de integrale kostprijs ook al is deze hoger dan de marktprijs de gemeente het in het in 2013 vastgestelde grond-, vastgoed- en prijsbeleid te kunnen toepassen

Staatssteun

Concurrentievervalsende maatregelen van de gemeente aan ondernemingen zijn niet toegestaan. In principe is staatssteun verboden (art. 107 lid 1 VWEU) omdat deze vaak de concurrentie vervalst. De Europese Commissie ziet toe op naleving van de regels. Onder voorwaarden kan de Europese Commissie steunmaatregelen bij financiële transacties van de gemeente met ondernemingen toestaan en hoeft niet aan de Wet Markt en Overheid te worden getoetst.

In de praktijk (bijvoorbeeld bij verkoop van onroerende zaken) zal vaak geen sprake zijn van een steunmaatregel omdat de prijs voor een goed of dienst tot stand komt via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure dan wel door vaststelling door een onafhankelijk deskundige. In deze gevallen dient wel getoetst te worden aan de Wet Markt en Overheid.

Dit betekent dat in sommige gevallen (bijvoorbeeld verhuur/verkoop van vastgoed en het ter beschikking stellen van materialen) ondanks dat een marktconforme prijs kan worden overeengekomen er toch de hogere integrale kosten moeten worden doorberekend.

Anderzijds dient ook rekening te worden gehouden met de staatssteunregels (concurrentie) als de kostendekkende prijs lager is dan een marktconforme prijs. Met als gevolg dat de hogere marktwaarde moet worden doorberekend.

Door toetsing van de vergoeding aan vastgesteld beleid (bijvoorbeeld Nota prijsbeleid vastgoed 2013), de Wet markt en overheid en de staatssteunregels bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten zal de transactie in overeenstemming zijn met het vastgestelde beleid en de wet- en regelgeving.

2. Wat willen we bereiken?

Implementatie van de Wet Markt en Overheid in het gemeentelijk beleid alsmede zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen creëren tussen overheden en bedrijven als het gaat om het aanbieden van economische activiteiten op de markt.

Door toetsing van de vergoeding/koopprijs aan vastgesteld beleid (bijvoorbeeld Nota prijsbeleid vastgoed 2013), de Wet markt en overheid en de staatssteunregels bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten zal de transactie in overeenstemming zijn met het vastgestelde beleid en de wet- en regelgeving.

Relatie met gronden en vastgoed

De economische activiteiten hebben grotendeels betrekking op de verhuur/gebruik van gronden en vastgoed. In 2010 is een rapportage vastgoedvisie, naar professioneel vastgoedbeheer voor de gemeente Alblasterdam opgesteld. Op basis van dit rapport is in 2011 een plan van aanpak opgesteld met als doel dat de gemeente zal doorontwikkelen naar een niveau van vastgoedbeheer, waarbij sprake zal zijn van effectief en efficiënt beheer van gronden, wateren en gebouwen en het gebruik en de opbrengst hiervan geoptimaliseerd is. Eind 2011/begin 2012 is gestart met de uitvoering van dit plan. In december 2013 heeft dit geleid tot vaststelling van grond-, vastgoed- en prijsbeleid. Op basis van dit beleid is een plan van aanpak gronden en vastgoed 2 opgesteld en op 9 juli 2014 vastgesteld. Bij dit plan is een analyse gemaakt van de gronden- en vastgoedportefeuille. Aan de hand van deze analyse is voor wat betreft de verhuur/gebruik van gronden en vastgoed de economische activiteiten geconstateerd welke locaties in het algemeen belang dienen te worden vastgesteld. Deze locaties zijn in dit voorstel opgenomen.

Door vaststelling van economische activiteiten in het algemeen belang wordt een relatie gelegd met het grond-, vastgoed- en prijsbeleid. De wijze van aanbieden en de totstandkoming van de prijs van vastgoed is in de Nota Prijsbeleid Vastgoed omschreven. Conform dit beleid zal bij verhuur of vestiging van zakelijk recht ten aanzien van vastgoed in het algemeen belang de integrale kostprijs in rekening worden gebracht. Indien de vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon ed) vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, lager is dan de integrale kostprijs zal deze vergoeding in rekening worden gebracht.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

In artikel 25h Mededingingswet is opgenomen dat de artikelen 25g tot en met 25m niet van toepassing zijn op economische activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. Uit een inventarisatie – uitgevoerd door alle organisatieonderdelen - is gebleken dat er door de gemeente een aantal economische activiteiten worden uitgevoerd. Bij een aantal van deze activiteiten is het van algemeen belang dat niet de integrale kostprijs in rekening wordt gebracht. Artikel 25h lid 6 van de Mededingingswet bepaald dat de vaststelling van het algemeen belang door de gemeenteraad dient plaats te vinden. Aan u wordt gevraagd de in het verleden al dan niet expliciet genomen besluiten te formaliseren en over te gaan tot vaststelling van economische activiteiten die het algemeen belang dienen.

Dit betreft de volgende economische activiteiten:

1. verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten / exploitatie van strategisch vastgoed
2. verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten / exploitatie van beleidsondersteunend vastgoed:
 - a. maatschappelijk beleidsondersteunend vastgoed
 - b. sport, bewegen en ontspanning
 - c. toerisme
3. verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten van overige gronden (niet zijnde grondexploitatie):
 - a. verhuur standplaatsen
 - b. tijdelijk ter beschikking stellen van ruimten in het gemeentehuis
 - c. natuurgrond en volkstuinten
 - d. snippergroen
4. verhuur / gebruik in het kader van bescherming van flora en fauna als benoemd in de wet en regelgeving
5. ter beschikking stellen van roerende zaken / restproducten:
 - a. kinderboerderij
 - b. compost
 - c. gekapt hout

De economische activiteiten hebben grotendeels betrekking op de verhuur/gebruik van gronden en vastgoed. Bij het begrip vastgoed wordt onderscheidt gemaakt in strategisch vastgoed, beleidsondersteunend vastgoed, overige gronden (niet zijnde grondexploitatie). Dit onderscheidt is op basis van het op 17 december 2013 door u vastgestelde grond- en vastgoedbeleid, te weten:

Strategisch vastgoed

Vastgoed dat in afwachting van gebiedsontwikkeling of herbestemming in gemeentelijk eigendom is, nadat het de eerdere functie heeft verloren of die (in de toekomst) naar verwachting geen beleidsdoel meer ondersteunen.

Beleidsondersteunend vastgoed

Vastgoed dat bijdraagt aan door het college vastgestelde beleidsdoelstellingen waarbij de exploitatie is gericht op de langere termijn.

Grondexploitatie (grex)

Het plan voor een bepaald gebied over de exploitatie van bouwgronden binnen de gemeente.

1. Verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten / exploitatie van strategisch vastgoed (gronden en gebouwen)

De gemeente heeft een aantal gebouwen en gronden in bezit die de oorspronkelijke functie verloren hebben of die (in de toekomst) naar verwachting geen beleidsdoel meer ondersteunen. Dit is het zogeheten strategisch vastgoed: dit vastgoed is in afwachting van verkoop of (toekomstige) herontwikkeling. Wanneer het doorberekenen van de integrale kosten met zich meebrengt dat een hogere vergoeding dan marktconform dan wel krachtens de huidige overeenkomst moet worden berekend heeft dit tot gevolg dat de onroerende zaak niet verhuurbaar is c.q. dat de huurder/zakelijk gerechtigde/pachter de onroerende zaak verlaat. Verhoging van de tarieven brengt dus het risico van leegstand met zich mee met als gevolg het ontstaan van verloedering.

In deze categorie vallen ook 2 woningen aan de Pijlstoep die per abuis niet zijn mee overgedragen bij de opheffing van het gemeentelijk woningbedrijf in de jaren negentig. Deze woningen zijn sinds zeer lange tijd bij dezelfde bewoners in gebruik. Opzegging is niet mogelijk omdat de regels van boek 7 van het burgerlijk wetboek (bijzondere overeenkomsten) van toepassing zijn. Bij aanpassing van de overeenkomst zijn de huidige bewoners beschermd volgens het stelsel van huurprijsbescherming, waardoor de huurprijs beschermd is tegen onevenredige huurverhogingen. Het beleid is dat zodra de huidige bewoners het pand definitief verlaten de woningen op de markt worden verkocht. Tot die tijd wordt het gebruik onder dezelfde voorwaarden voortgezet om verloedering tegen te gaan.

Op het moment dat de oorspronkelijke gebruiker reeds de locatie heeft verlaten en het onwenselijk is om de locatie te verhuren omdat dat een nieuwe gebruiker krachtens de wet- en regelgeving recht op huurbescherming heeft, is het voor de gemeente van belang dat de locatie goed behouden en onderhouden blijft en dat verloedering of kraak wordt voorkomen. Dit is mogelijk door het sluiten van een bruikleenovereenkomst

Het is in het algemeen belang dat verhuur van onroerende zaken / vestiging zakelijke rechten die vallen in de categorie strategisch vastgoed kan plaatsvinden om niet of tegen maximaal een marktconform tarief ter voorkoming van leegstand en om verloedering tegen te gaan.

Bij de verhuur van onroerende zaken / vestiging zakelijke rechten kan concurrentievervalsing ontstaan met andere ondernemingen die binnen de grenzen van de gemeente Alblasserdam actief zijn op het gebied van verhuur van vastgoed. Echter de huidige gebruikers zijn overwegend maatschappelijke instellingen zonder winstoogmerk en derhalve geen potentiële klanten van vastgoedondernemers. Daarnaast zijn vastgoedondernemers gebaat bij het goed behouden en onderhouden van de diverse locaties in de gemeente Alblasserdam om op deze wijze leegstand en verloedering in de

gemeente tegen te gaan. De belangen van derden worden dan ook niet geschaad bij de verhuur van onroerende zaken / vestiging zakelijke rechten die vallen in de categorie strategisch vastgoed.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de diverse locaties die op dit moment zijn opgenomen in de categorie strategisch vastgoed. Uitdrukkelijk wordt vastgesteld dat toekomstige locaties in deze categorie ook onder deze algemeen belangvaststelling zullen vallen een en ander overeenkomstig het voormelde.

Anjerstraat 2	moskee
Cornelis Smitstraat 47a	voormalige huisvesting buitendienst
Esdoornlaan 2	school / peuterspeelzaal
Ieplaan 2	bibliotheek
Lelsstraat 2 (vanaf begin 2015)	schoolgebouw
Nicolaas Beetsstraat 5	voormalige brandweerkazerne
Oost Kinderdijk 271	voormalig verenigingsgebouw
Pijlstoept 19	woning
Pijlstoept 21	woning
Randweg 104	wijkgebouw De Postduif
Randweg 106	verenigingsgebouw De Doorzetters
Randweg 141	ontmoetingsgebouw De Poort
Scheepmakersstraat 2	voedselbank
Van Hogendorpweg 102a	cafetaria
West Kinderdijk naast 65	grond
West-Kinderdijk 375	verenigingsgebouw

2. Verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten / exploitatie van beleidsondersteunend vastgoed (gronden, gebouwen, water ed)

De gemeente heeft een aantal gebouwen en gronden in bezit waarbij de exploitatie is gericht op de langere termijn. Deze gebouwen en gronden heeft de gemeente Alblasserdam in bezit om een bijdrage te kunnen leveren aan maatschappelijke ambities op het gebied van veiligheid, onderwijs, welzijn, economie, toerisme, sport of cultuur. De gemeente Alblasserdam wil met de gebouwen en gronden die vallen in de categorie beleidsondersteunend vastgoed alleen zaken faciliteren die niet door marktpartijen worden gerealiseerd.

a. Maatschappelijk beleidsondersteunend vastgoed

Haven 4 - Landvast

In 2006 heeft de gemeente Alblasserdam besloten tot de bouw van het cultureel sociaal centrum Alblasserdam met als doel het bieden van een samenhangend activiteitenaanbod rondom sociaal en cultureel, waarin tevens een bioscoop en horecagelegenheid is gehuisvest. Ten aanzien van de verhuur is uitdrukkelijk bepaald dat Landvast primair bedoeld is voor gebruikers met een sociaal-culturele functie en wordt beoogd dat alle inwoners van de gemeente Alblasserdam tegen maatschappelijk aanvaardbare tarieven aan sociale en culturele activiteiten kunnen deelnemen. Echter om dit culturele en sociale aspect te kunnen behouden en de kosten hiervan op te vangen heeft de exploitant een bioscoop, een horecagelegenheid en multifunctionele ruimten gerealiseerd waarvan secundair commerciële gebruikers gebruik kunnen maken. Voor wat betreft het secundaire gebruik vinden deze activiteiten plaats tegen marktconforme prijzen zodat is gewaarborgd dat er geen concurrentievervalsing zal plaatsvinden met ondernemers die in dezelfde sector actief zijn binnen de grenzen van de gemeente Alblasserdam.

Het is in het algemeen belang dat de verhuur van het sociaal-cultureel centrum tegen maximaal een marktconform tarief kan plaatsvinden zodat alle inwoners van de gemeente Alblasserdam deel kunnen nemen aan sociale en culturele activiteiten. Als een hogere prijs

als gevolg van de wet markt en overheid moet worden doorberekend kan deze voorziening voor de bewoners van Alblasserdam niet meer op het gewenste niveau blijven bestaan.

Bij de verhuur van onroerende zaken / vestiging zakelijke rechten en exploitatie kan concurrentievervalsing ontstaan met andere ondernemingen die binnen de grenzen van de gemeente Alblasserdam actief zijn op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Echter de huidige gebruiker is een maatschappelijke instelling zonder winstoogmerk en derhalve geen potentiële klant van vastgoedondernemers. Bovendien is ontwikkeling van het beleidsondersteunend vastgoed niet door de vastgoedondernemers/marktpartijen gerealiseerd.

Daarnaast zijn vastgoedondernemers gebaat bij het goed behouden en onderhouden van de deze locatie in de gemeente Alblasserdam om op deze wijze leegstand en verloedering in de gemeente tegen te gaan.

De belangen van derden worden dan ook niet geschaad bij de verhuur van onroerende zaken / vestiging zakelijke rechten die vallen in de categorie beleidsondersteunend maatschappelijk vastgoed.

Uitdrukkelijk wordt vastgesteld dat toekomstige locaties in deze categorie ook onder deze algemeen belangvaststelling zullen vallen een en ander overeenkomstig het voormelde.

b. Sport, bewegen en ontspanning

Voor de gemeente Alblasserdam heeft sport naast de recreatieve en sportieve waarde een maatschappelijke waarde. Sport, bewegen en ontspanning levert een belangrijke bijdrage aan maatschappelijke participatie, gezondheidsstimulering (overgewicht), sportstimulering (bewegingsarmoede), ontwikkeling van de jeugd, versterken sociale cohesie in buurten en wijken, ontplooiingsmogelijkheden voor vrijwilligers, versterken van samenwerkingsverbanden met onderwijs-, sport- en welzijnsinstellingen en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Het doel van de gemeente Alblasserdam is om een activiteitenaanbod te creëren waarbij wordt beoogd dat alle inwoners van de gemeente Alblasserdam tegen maatschappelijk aanvaardbare tarieven aan recreatieve, sportieve en ontspannen activiteiten kunnen deelnemen een en ander zoals opgenomen in de Sportnota 2009.

Het is in het algemeen belang dat het aanbod en de betrokkenheid van bewoners/vrijwilligers wordt behouden en vergroot in de categorie sport, bewegen en ontspanning. Dit kan worden bereikt door de verhuur c.q. vestiging zakelijk recht tegen maximaal een marktconform tarief te laten plaatsvinden. Als een hogere prijs als gevolg van de wet markt en overheid moet worden doorberekend kunnen deze voorzieningen voor de bewoners van Alblasserdam niet meer op het gewenste niveau blijven bestaan. Momenteel wordt een voorstel voor een tarievenbeleid voor sportaccommodaties door een onafhankelijke deskundige uitgewerkt en wordt n de 1^e helft van 2015 separaat aan u voorgelegd.

Daarnaast is er geen sprake van een commercieel aanbod van ondernemers op dit schaalniveau.

De belangen van derden worden dan ook niet geschaad bij de verhuur van onroerende zaken / vestiging zakelijke rechten die vallen in de categorie sport, bewegen en ontspanning.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de diverse locaties die op dit moment zijn opgenomen in de categorie Sport en bewegen; en ontspanning. Uitdrukkelijk wordt vastgesteld dat toekomstige locaties in deze categorie ook onder deze algemeen belangvaststelling zullen vallen een en ander overeenkomstig het voormelde.

De Savornin Lohmanweg 40 a	verenigingsgebouw 't Fort
De Savornin Lohmanweg 40 b	verenigingsgebouw De Burcht
Fop Smitstraat	speeltuinvereniging
Groen van Prinsterstraat	sportpark Molenzicht
Lammetjeswiel	recreatiegebied Lammetjeswiel
Maasstraat 30	multifunctioneel centrum Maasplein
Rijzenwiel en diverse wateren	tbv hengelsport
Sportlaan 3	sportcentrum Blokweer
Vinkenvolderweg	sportpark Souburgh
Weversstraat 4	gymzaal

c. Toerisme

In en om de gemeente Alblasserdam is er veel potentie voor recreatieve en toeristische activiteiten. Alblasserdam is een van de centrale toegangspoorten naar het UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk, de binnenstad van Dordrecht, de hoge boezems van de Nederwaard, de Overwaard en Nieuw-Lekkerland, alsmede delen van de polders Blokweer en Nieuw-Lekkerland. Daarnaast heeft de gemeente Alblasserdam een herkenbaar historisch karakter, de haven bepaalt voor een deel het karakter van het dorp, het centrum is beschermd dorpsgezicht en de cultuurhistorische identiteit is verankerd in het landschap. De gemeente Alblasserdam is gunstig gelegen in het groene polderlandschap met een grote ecologische kwaliteit en het havengebied heeft de transferiumfunctie naar aantrekkelijke plekken van Alblasserdam, de molens van Kinderdijk, de binnenstad van Dordrecht en de Biesbosch.

Het doel van de gemeente is om ondermeer middels de transferiumfunctie van de haven en de fiets- en wandelroutes naar het poldergebied de recreatiemogelijkheden van de aantrekkelijke plekken van Alblasserdam en de regio te stimuleren.

Het unieke karakter van de gemeente Alblasserdam wordt in het havengebied versterkt door de aanlegsteiger voor toeristenboten, portiersloge, basculebrug en de jachthaven en vormen samen het start- of eindpunt voor het aanbod van toeristische en recreatieve activiteiten. De voormalige portiersloge heeft na renovatie een nieuwe bestemming gekregen die past bij de transferiumfunctie van het havengebied. Ten aanzien van de verhuur van de voormalige portiersloge is een uitdrukkelijke keuze gemaakt voor een huurder die het toeristisch aanbod kan verstrekken en stimuleren. Om het toeristische en recreatieve aspect te kunnen behouden en de kosten hiervan op te vangen is in het gebouw tevens een horecagelegenheid gerealiseerd. Deze activiteiten vinden plaats tegen marktconforme prijzen zodat is gewaarborgd dat er geen concurrentievervalsing zal plaatsvinden met ondernemers die in de horeca actief zijn binnen de grenzen van de gemeente Alblasserdam.

Het is in het algemeen belang dat de economische activiteiten ten behoeve van toerisme kunnen worden voortgezet ter stimulering van de centrale toegangspoort naar aantrekkelijke plekken van Alblasserdam, de molens van Kinderdijk, de binnenstad van Dordrecht en de Biesbosch. Dit kan worden bereikt door de verhuur c.q. vestiging zakelijk recht tegen maximaal een marktconform tarief te laten plaatsvinden. Als een hogere prijs als gevolg van de wet markt en overheid moet worden doorberekend voor de voorzieningen in de haven en de overige aantrekkelijke plekken in Alblasserdam zal de toestroom van toeristen en recreanten geringer zijn en kunnen deze voorzieningen niet of niet meer op het gewenste niveau blijven bestaan.

Bij de economische activiteiten ten behoeve van toerisme kan concurrentieverstoring ontstaan met andere ondernemingen die binnen de grenzen van de gemeente Alblasserdam actief zijn op dit gebied. Echter er wordt al langere tijd samengewerkt met ondernemers, verenigingen en vrijwilligers. De belangen van derden worden dan ook niet geschaad bij het verrichten van economische activiteiten ten behoeve van toerisme.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de diverse locaties c.q. economische activiteiten die op dit moment zijn opgenomen in de categorie toerisme. Uitdrukkelijk wordt vastgesteld dat toekomstige locaties c.q. economische activiteiten in deze categorie ook onder deze algemeen belangvaststelling zullen vallen een en ander overeenkomstig het voormelde.

jachthaven
voormalige portiersloge Zuiderstek 1
basculebrug naast voormalige portiersloge
aanlegsteiger voor basculebrug in de buitenhaven
exploitatie camperplaatsen

3. verhuur / gebruik / vestiging zakelijke rechten van overige vastgoed (niet zijnde grondexploitatie)

a. Verhuur standplaatsen

De gemeente heeft een totaal van aantal standplaatsen voor woonwagens. Met betrekking tot de standplaatsen aan de Staalindustrieweg heeft u een besluit tot verplaatsing genomen. Bij het aangaan van overeenkomsten ten aanzien van de nieuwe locatie aan de Vinkenvolderweg zullen de regels van boek 7 van het burgerlijk wetboek en het bijbehorende puntensysteem voor standplaatsen worden toegepast.

De standplaatsen aan de Waalsingel zijn al zeer lange tijd bij dezelfde bewoners in gebruik. Opzegging is niet mogelijk omdat de regels van boek 7 van het burgerlijk wetboek van toepassing zijn. Bij aanpassing van de overeenkomst zijn de huidige bewoners beschermd volgens het stelsel van huurprijsbescherming, waardoor de huurprijs beschermd is tegen onevenredige huurverhogingen.

Het is in het algemeen belang dat voor de sociale huur de gangbare regels met betrekking tot huur van standplaatsen worden gehanteerd om leegstand en verloedering tegen te gaan.

b. gebruik van ruimten in gemeentehuis

Het gemeentehuis wordt incidenteel beschikbaar gesteld voor bijeenkomsten. Vaak is hierbij een relatie met een wettelijke taak. Soms ontbreekt deze wettelijke taak maar sluiten de activiteiten aan bij de beleidsdoeleinden van de gemeente en is het niet passend om hier inkomsten te genereren.

Het is in het algemeen belang dat het tijdelijk ter beschikking stellen van het gemeentehuis mogelijk is om de betrokkenheid van bewoners te vergroten op het gebied van de maatschappelijke ambities van de gemeente.

c. natuurgrond, volkstuinen en agrarische grond

De gemeente heeft een aantal gronden in bezit waarbij beoordeeld moet worden of de eigendom het beleidsdoel nog steeds ondersteunt. Reeds in 2010 is de gemeente gestart met de inventarisatie van de eigendommen. Eind 2013 heeft de raad het grond- en vastgoedbeleid vastgesteld en kan verdere beoordeling van deze locaties plaatsvinden. Indien de gronden niet beleidsondersteunend zijn en geen andere strategische doelen ondersteunen, worden deze afgestoten. Als de gronden in eigendom blijven worden deze verhuurd, in recht van opstal uitgegeven of verpacht. Wanneer het doorberekenen van de integrale kosten met zich meebrengt dat een hogere vergoeding dan marktconform moet worden berekend heeft dit tot gevolg dat de onroerende zaak niet verhuurbaar is c.q. dat de huurder/pachter de onroerende zaak verlaat. Ook verkoop van een onroerende zaak is niet altijd een optie, vanwege het feit dat verkoop niet rendabeler is dan verhuur/pacht. Verhoging van de tarieven brengt dus het risico van leegstand met zich mee.

Het is in het algemeen belang dat gebruik van deze gronden om niet of tegen een maximaal marktconform tarief kan plaatsvinden ter voorkoming van leegstand en om verloedering tegen te gaan.

d. snippergroen

Bij snippergroen is in voormeld grond- en vastgoedbeleid bepaald dat het gebruik van gemeentegrond voor woondoeleinden geen beleidsdoel is. Als wordt geconstateerd dat gemeentelijk grondbezit (illegaal) in gebruik genomen is dan worden de gronden verkocht met inachtneming van de wet- en regelgeving. Vanwege de economische omstandigheden is verkoop niet altijd mogelijk. Indien terugvordering op dat moment niet wenselijk is omdat dan het aanzicht aangetast wordt door het ontstaan van niet logische grenzen zal de gemeente incidenteel overgaan tot het sluiten van een beheerovereenkomst.

Het is het algemeen belang dat indien verkoop in deze gevallen niet mogelijk is het gebruik om niet kan plaatsvinden zodat het totale aanzicht van de woonomgeving gewaarborgd blijft.

4. Verhuur / gebruik in het kader van bescherming van flora en fauna als benoemd in de wet en regelgeving

In de gemeente Alblasterdam is flora en fauna aanwezig. In het kader van de flora en fauna kan het gewenst en/of noodzakelijk zijn om activiteiten te verrichten. Hierbij kan gedacht worden aan bestrijding van schade (jachtrecht) en handelingen in het belang van de beheerstand, de opvoeding of wetenschap (ringwerk voor wetenschappelijk onderzoek).

Een voorbeeld hiervan is schade aan buitensportaccommodaties.

Bij buitensportaccommodaties kan schade optreden door de aanwezigheid van bijvoorbeeld een konijnenpopulatie. Een konijnenpopulatie zorgt voor schade door het graven van holen en gaten en vernieling van (heringezaaide) grasmatten. Deze schade leidt tot gevaarlijke en ongewenste situaties en persoonlijk letsel tijdens het sporten is niet uitgesloten. In het uiterste geval zal de wedstrijdleiding het veld ook afkeuren. Om blessures te voorkomen en de gelegenheid tot sporten niet te hinderen dient schade aan de accommodaties te worden voorkomen.

Veelal worden deze activiteiten door lokale niet-ondernemers verricht. Deze personen dienen echter wel te voldoen aan de in de wet en regelgeving benoemde eisen en voorschriften. Voor het gelegenheid geven om schade te bestrijden en/of handelingen in het belang van de beheerstand, de opvoeding of wetenschap is een overeenkomst tot verhuur of gebruik vereist.

Het is in het algemeen belang dat verhuur of gebruik ten behoeve van bestrijding van schade of handelingen in het belang van de beheerstand, de opvoeding of wetenschap om niet of tegen maximaal een marktconform tarief kan plaatsvinden.

Bij verhuur of gebruik voor het verrichten van handelingen in dit kader kan concurrentievervalsing ontstaan echter is er veelal sprake van niet-ondernemers die deze activiteiten verrichten. De belangen van derden worden dan ook niet geschaad bij verhuur of gebruik voor het verrichten van handelingen in het kader van bescherming van flora en fauna als benoemd in de wet en regelgeving.

5. Ter beschikking stellen van roerende zaken / restproducten

a. Kinderboerderij

De aanwezigheid van bepaalde voorzieningen in de buitenruimte verricht de gemeente niet vanuit haar publiekrechtelijke taak. Denk hierbij aan de kinderboerderij. De kinderboerderij is een belangrijke ontmoetingsplek voor kinderen van Alblasterdam en dragen bij aan de sociale ontwikkeling.

De kinderboerderij is een belangrijke ontmoetingsplek voor kinderen van Alblasterdam en draagt bij aan de sociale ontwikkeling. Het is een ontmoetingsplek die gericht is op het gelegenheid

geven om in aanraking te komen met de dieren en de natuur, het aanbieden van natuur- en milieueducatie, voorlichting met betrekking tot duurzaamheid en dergelijke voor kinderen, scholen en dagverblijven. Daarnaast heeft de kinderboerderij samenhang met dagbesteding, maatschappelijke stages en re-integratie van kansarmen.

De gemeente zoekt samen met bewoners van de gemeente Alblasserdam naar mogelijkheden om voorzieningen in de buitenruimte te behouden. Een van de mogelijkheden is het ter beschikking stellen van materialen voor onderhoud van de voorzieningen.

Het is in het algemeen belang dat de kinderboerderij behouden blijft. Als kosten moeten worden doorberekend is exploitatie niet meer haalbaar en kunnen deze voorzieningen niet meer op het gewenste niveau blijven bestaan.

b. Compost

De gemeente verstrekt op 1 dag per jaar compost. Het verstrekken van gratis compost vloeit voort uit de doelstelling om het hergebruik van grondstoffen te bevorderen en daardoor de belasting op het milieu te verminderen doordat verwerking van deze afvalstoffen te voorkomen. Met deze actie wil de gemeente haar inwoners bedanken voor het gescheiden inzamelen van GFT-afval.

Het is in het algemeen belang dat samen met bewoners een positieve bijdrage wordt geleverd aan duurzaamheid. Door het aanbieden van compost krijgt men een kringloopproduct dat deze bijdrage levert.

c. Gekapt hout

De gemeente kapt regelmatig bomen. Er kunnen uiteenlopende redenen zijn om tot kap over te gaan: ziekte van bomen, verkeersveiligheid etc. Overtollig hout / houtsnippers wordt hergebruikt en incidenteel ter beschikking gesteld aan bewoners van Alblasserdam. Het opslaan van dit hout op de gemeentewerf is niet wenselijk in verband met ruimtebehoefte en het risico van brand. Door het hergebruik van hout wordt de belasting op het milieu verminderd doordat verwerking van deze afvalstoffen wordt voorkomen.

Het is in het algemeen belang voor de gemeente Alblasserdam dat gekapt hout (niet zijnde productiehout) incidenteel ter beschikking wordt gesteld aan de bewoners om een positieve bijdrage te leveren aan duurzaamheid. Door het aanbieden van gekapt hout krijgt men een product dat deze bijdrage levert.

Voor overige economische activiteiten geldt dat deze voldoen aan de 4 gedragsregels van de Wet Markt en Overheid. Bij het sluiten van nieuwe overeenkomsten zal getoetst worden aan de geldende wet- en regelgeving.

4. Wat mag het kosten?

De vaststelling van bovenstaande economische activiteiten in het algemeen belang heeft geen gevolgen voor de begroting.

5. Communicatie en inspraak

Er is gekozen om geen uitgebreide procedure ex. Artikel 3.4 Awb die voorziet in het indienen van een zienswijze te doorlopen. De hierboven genoemde activiteiten worden al gedurende langere tijd uitgevoerd zonder dat er een versturende werking op de markt ontstaat.

Zodra u heeft ingestemd met de vaststelling in het algemeen belang zal het besluit worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het Klaroen. Tijdens de terinzagelegging van het raadsbesluit gaat de beroepstermijn in. Dit houdt in dat belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend alsnog beroep kunnen instellen bij de bestuursrechter tegen het raadsbesluit.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a smaller 'C' or 'B' shape inside the top loop.

burgemeester

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'M' shape with a horizontal line crossing it.