

# Nota Grond en vastgoedbeleid Alblasserdam



---

**Status:** Vastgesteld door de gemeenteraad van Alblasserdam op 17 december 2013

**Portefeuillehouder:** de heer P.J. Verheij

**Ambtelijk opdrachtgever:** mw. S van Eck

**Primaathouder:** mevrouw L. Vermaas- Goedhart

**Opsteller:** Grond- en vastgoedbedrijf gemeente Dordrecht in samenwerking met de gemeente Alblasserdam

**Datum:** 13 november 2013

**Versie:** 1.0

---

**Inhoudsopgave**

Voorwoord  
Inleiding  
Leeswijzer

|                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1.1 De rol en het beleid van Alblasserdam</b>                                             | <b>p. 5</b> |
| <b>1.2 Alblasserdamse grondportefeuille</b>                                                  | <b>p. 9</b> |
| <b>1.3 Organisatie, proces en instrumenten</b>                                               | <b>p.13</b> |
| <b>1.4 Financiële uitgangspunten en organisatie</b>                                          | <b>p.18</b> |
| <b>2.1 Doelen van vastgoedbeleid</b>                                                         | <b>p.24</b> |
| <b>2.2 Financiële uitgangspunten en organisatie (exploitatiebeleid)</b>                      | <b>p.26</b> |
| <b>2.3 Gemeentelijke verantwoordelijkheden en taken</b>                                      | <b>p.28</b> |
| <b>2.4 Huurbeleid en huurprijsbeleid</b>                                                     | <b>p.31</b> |
| <b>2.5 Onderhoudsbeleid</b>                                                                  | <b>p.33</b> |
| <b>2.6 Herbestemming, verkoop en herontwikkeling</b><br><i>en de relatie met grondbeleid</i> | <b>p.35</b> |
| <b>Bijlagen</b>                                                                              | <b>p.36</b> |

*Voorwoord*

Op 23 april 2008 heeft de gemeenteraad van Alblasserdam de Kadernota Grondbeleid, *Geground verklaard; faciliterend grondbeleid, tenzij.....!* vastgesteld. In deze kadernota is de rol en positie van grond in het ruimtelijke ontwikkelingsproces beschreven.

In de programmabegroting 2012 is opgenomen dat er voor het beleidsterrein Grondzaken uiterlijk in 2013 concreet beleid opgesteld zou worden. Dit ter uitwerking van de kadernota grondbeleid en naar aanleiding van het vastgoedonderzoek uit 2010. De gemeente Alblasserdam heeft ook in de programmabegroting 2010-2014 opgenomen haar vastgoedbeheer verder te professionaliseren. Om dit te doen is een actueel beleidskader gewenst. Een beleidskader dat kort, bondig en uitvoeringsgericht is en past binnen de Alblasserdamse organisatie en werkwijze.

Hiervoor zijn interviews en gesprekken met de ambtelijke organisatie en het bestuur gevoerd die als input voor dit beleidsstuk hebben gediend. Dit grond- en vastgoedbeleid is een kadernota die (al reeds gehanteerde) beleidsuitgangspunten vastlegt, maar ook verder gaat door concrete organisatorische en inhoudelijke vraagstukken te benoemen en daar keuzes in te maken. Voor de verdere uitvoering van het beleid zal ook samenwerking in de regio worden gezocht.

## **Inleiding**

In de afgelopen vijf jaar zijn de vooruitzichten op ontwikkelingen en de kijk op de gemeentelijke rol daarin veranderd. De economische crisis, of eigenlijk de structureel veranderde economische situatie, heeft tot een breed besef geleid dat het nemen van risico's op gebiedsontwikkelingen niet per definitie een gemeentelijke taak is. Deze nota geeft een kader waarbinnen de uitvoering van het grond- en vastgoedbeleid ter hand kan worden genomen. Daarbij biedt het een kapstok voor een aantal uitwerkingsvraagstukken. In de nota wordt vermeden om algemene wet- en regelgeving uitvoerig toe lichten. Hiervoor wordt verwezen naar verschillende informatiebronnen. Hierdoor blijft de nota compact en overzichtelijk.

### *Structuurvisie – uitnodigingsplanologie*

Alblasserdam heeft duidelijke ambities voor de verdere ontwikkeling van de gemeente. Deze zijn vertaald in de structuurvisie. Daarbij richt zij zich op het voeren van de procesregie ruimtelijke ontwikkelingen en nodigt zij de markt uit om deze ontwikkelingen op te pakken. Dit is de toepassing van het begrip 'uitnodigingsplanologie'. De huidige opgave van Alblasserdam vraagt vooral om een actieve regierol van de gemeente, waarbij zij optreedt als verbindende factor voor de verschillende initiatieven die binnen de gemeente spelen.

### *Grondbeleid*

Deze nieuwe realiteit en het uitgangspunt vanuit de structuurvisie is vertaald naar een actueel beleidskader voor de komende jaren waarbij nog altijd het principe "Faciliterend grondbeleid, tenzij..." blijft gehandhaafd. Vanuit strategische overwegingen kan inzet van het grondbeleidsinstrumentarium aan de orde zijn. Dit kan zo zijn als een maatschappelijke functie in het geding is.

### *Relatie andere documenten*

Grondbeleid stelt geen eigen doelen. Het is een middel om invulling te geven aan geformuleerde beleidsdoelen in andere beleidsnota's, zoals de Structuurvisie Alblasserdam 2040.

Grondbeleid is ook een breed onderwerp waar veel beleid aan kan worden verbonden. Een aantal specifieke onderdelen van dit beleid vindt u niet terug in deze nota, maar is eerder of wordt nog vastgelegd in andere beleidsnota's of notities. Zo is er de aparte Nota Prijsbeleid Vastgoed die gelijktijdig met deze nota ter besluitvorming wordt aangeboden.

### *Vastgoedbeleid*

Zowel grond als vastgoed zijn een middel waarmee ruimtelijke, volkshuisvestings en andere maatschappelijke doelen bereikt kunnen worden. De rol van Alblasserdam als vastgoedeigenaar in het verleden enigszins onderbelicht geweest. Daarom is ervoor gekozen ook het vastgoedbeleid verder uit te werken. Gezamenlijk vormen deze beleidsnota's het kader waarbinnen de uitvoering plaatsvindt.

De gemeente Alblasserdam is eigenaar van 34 objecten, die een bepaalde financiële en maatschappelijke waarde vertegenwoordigen. Om een goed voorzieningenniveau voor het dorp te creëren en te behouden zoekt de gemeente samenwerking met andere partijen en kan ze investeren in vastgoed daar waar de markt dit niet oppakt.

Voor de gemeente is het van belang na te denken over de redenen waarom er vastgoed in bezit is en wat de gemeentelijke rol bij dit vastgoed is. Daarnaast is het noodzakelijk vast te leggen hoe het vastgoed wordt beheerd en geëxploiteerd en tegen welke prijzen het aan partijen wordt verhuurd. Dit wordt behandeld in de Nota Prijsbeleid Vastgoed. Ook het onderhoud en het al dan niet afstoten of herontwikkelen van vastgoed maken hier onderdeel van uit.

### *Kaderstellend*

De door de gemeenteraad in 2008 vastgestelde kaders zijn, behoudens gewijzigde wet- en regelgeving, nog steeds actueel en opgenomen in dit beleidsstuk. In deze nota zijn naar aanleiding van de huidige actualiteit enkele aanpassingen gedaan ten opzichte van de oude nota. Met het vaststellen van deze nieuwe nota kan de Kadernota uit 2008 vervallen.

De huidige knelpunten in het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Alblasserdam bestaan vooral in de uitvoering. Er bestaat behoefte aan een praktische en concrete vertaalslag van de gestelde strategische kaders om daadwerkelijk tot uitvoering over te gaan, waarbij deze nota dient als kader waarbinnen deze uitvoering kan plaatsvinden.

### *Regio*

Bij het opgestelde beleid en bij de uitvoering daarvan, wordt aansluiting gezocht bij het beleid en gemeentelijke organisaties in de regio Drechtsteden. Op die manier wordt optimaal ingespeeld op de verdergaande samenwerking in de regio. Vanuit een sterke regierol van Alblasserdam wordt voor de uitvoering van het grond- en vastgoedbeleid samengewerkt met het grond- en vastgoedbedrijf van de gemeente Dordrecht.

### *Organisatie*

De functioneel opdrachtgever is de inhoudelijke expert en opdrachtgever binnen de eigen organisatie. Dit is de afdeling die de ambities van het college vertaalt naar beleid en kaders en van daar uit de vraag naar huisvesting in kaart brengt. De functioneel opdrachtgever heeft door middel van flankerend beleid, bijvoorbeeld door het verstrekken van subsidie, sturingsmogelijkheden om partijen die beleidsondersteunend zijn, financieel te ondersteunen.

## **Leeswijzer**

In dit beleid wordt in paragraaf 1.1 als eerste ingegaan op de beleidsuitgangspunten van het grondbeleid van Alblasserdam. In paragraaf 1.2 wordt aandacht gegeven aan de huidige grondportefeuille. In de derde paragraaf staat de organisatie, het proces en de instrumenten van het grondbeleid beschreven. In paragraaf 1.4 worden de financiële uitgangspunten benoemd.

In het tweede hoofdstuk worden de doelen van het vastgoedbeleid geformuleerd. De financiële uitgangspunten zijn in paragraaf 2.2 opgenomen, in 2.3 komen de organisatorische taken en verantwoordelijkheden aan bod, gevolgd door het huurbeleid en huurprijsbeleid in 2.4. Paragraaf 2.5 gaat over onderhoud, waarna in 2.6 aandacht is voor herbestemming, verkoop en herontwikkeling.

In de bijlagen zijn de huidige vastgoedportefeuille en een begrippenkader opgenomen.

## 1.1 De rol en het beleid van Alblasserdam

- \* De gemeente neemt een actieve rol aan als procesregisseur bij gebiedsontwikkeling.
- \* De gemeente voert een facilitair grondbeleid, tenzij...
- \* De faciliterende gemeente is actief als procesregisseur.
  - Instrumentarium op orde.
  - Uitnodigende houding.
  - Financieel inzicht (gebiedsexploitatie / haalbaarheidsberekening).
  - Kostenverhaal.
- \* Nieuwe initiatieven worden getoetst op haalbaarheid om de realiteitswaarde te beoordelen

### *De rol van Alblasserdam - Structuurvisie*

Met het vaststellen van de Structuurvisie Alblasserdam 2040 legt de gemeente nieuwe accenten en definieert ze opnieuw haar rol in ruimtelijke processen. In de structuurvisie wordt gesteld dat Alblasserdam geen uitleggebieden kent. Het aantal inwoners stabiliseert, het aantal jongeren en de beroepbevolking nemen iets af. Er zijn twee locaties benoemt (Mercon Kloos en Vinkenwaard Noord) die op termijn van functie kunnen verschieten.

In de ontwikkelstrategie van de structuurvisie wordt een faciliterende in plaats van uitvoerende rol beschreven door middel van het begrip uitnodigingsplanologie. De gemeente neemt het initiatief als procesregisseur, maar ziet niet automatisch een rol voor zichzelf met betrekking tot het doen van investeringen en het lopen van risico's. Deze rolbepaling betekent wel dat bij initiatief van anderen, goed nagedacht moet worden over het meegeven van beleidsdoelstellingen. Het moet aan de voorkant voor initiatiefnemers helder zijn wat ze wel en niet van de gemeente kunnen verwachten. Het gevaar bestaat dat de gemeente overvraagt en daarmee uiteindelijk geen klimaat schept waarin de nieuwe rol van de overheid daadwerkelijk tot uiting kan komen.

### *Ontwikkelingen faciliteren*

Gezien de ontwikkelingsdynamiek in Alblasserdam is de kernopgave om bij ontwikkelingen te faciliteren. Het gaat vooral om locatieontwikkeling en niet zozeer meer om ontwikkeling van hele gebieden. Bij voornamelijk kleinschalige ontwikkelingen gaat het om gronden die al in particulier bezit zijn of, in toenemende mate, particulieren die gronden willen verwerven voor een specifieke locatieontwikkeling. Groot grondbezit bij grote ontwikkelende partijen is steeds zeldzamer.

Er zijn op dit moment geen grote maatschappelijke opgaven die door middel van het actief grondbeleid gerealiseerd dienen te worden, waar een acceptatie van grote financiële risico's bij hoort. Partijen zijn prima in staat ontwikkelingen zelf van de grond te krijgen en Alblasserdam faciliteert deze, zonder ontwikkelrisico's op zich te nemen. Alblasserdam staat open voor initiatiefnemers. Hierbij past een actieve rol als procesregisseur waarbij een faciliterende houding wordt aangenomen ten aanzien van het grondbeleid. De kernopgave voor de gemeente is om deze locatieontwikkelingen te faciliteren. Daarbij neemt de gemeente géén financiële of risicodragende rol in de exploitatie van de grond.

### *Faciliterend grondbeleid*

De gemeente stuurt niet op ruimtelijke ontwikkelingen door middel van actief grondbeleid. Dit houdt in dat in principe geen gronden worden aangekocht, bouw- en woonrijp gemaakt en als bouwgrond verkocht. Dit zijn onderdelen van ontwikkelen die de gemeente overlaat aan marktpartijen. Hiermee liggen ook rekening en risico bij deze partijen, net als winsten die zij kunnen behalen.

Er zijn een aantal ontwikkelingen waar de gemeente nu voor staat waar zij vanuit keuzes in het verleden nog wel een actief grondbeleid voert. Deze worden verder behandeld in paragraaf 1.2.

De gemeente wil wel kaders meegeven aan ontwikkelingen en voert daarom een facilitair grondbeleid. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 (en dat vooral het onderdeel "grondexploitatiewet") heeft de gemeente belangrijke nieuwe instrumenten in handen gekregen om op een alternatieve wijze – bij toepassing van een faciliterend grondbeleid – te sturen op de particuliere projecten. Het betreft niet de (ruime) mogelijkheden van sturing zoals bij de toepassing van een actief grondbeleid, maar de wet biedt voldoende mogelijkheden om een aantal belangrijke zaken van algemeen belang veilig te stellen. Dit alles naast het feit dat dezelfde instrumenten de mogelijkheid geven om tegenwoordig krachtig en transparant gemaakte kosten te verhalen.

Faciliterend grondbeleid betekent dat de gemeente bij een geplande ontwikkeling randvoorwaarden van het gewenste ruimtelijk beleid vaststelt en meegeeft aan de ontwikkelende partij. In te sluiten overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de kwaliteit en de kosten. Eventueel door inzet van het 'exploitatieplan' uit de Wro. De gemeente beperkt financiële risico's bij gebiedsontwikkeling en wil initiatieven uit de markt maximaal faciliteren.

Door uitvoering te geven aan het begrip uitnodigingsplanologie, is het belangrijk dat de gemeente de rol als procesregisseur op zich neemt. Hierbij is het noodzakelijk goed te weten wat er speelt in het dorp, heldere en concrete visies en strategische kaders te hebben en vooral een open en vraaggerichte houding naar initiatiefnemers te tonen.

Wat doet de faciliterende gemeente als procesregisseur wel:

In onderstaand schema zijn de kenmerken van een faciliterend grondbeleid vervat. De terughoudende, uitnodigende en faciliterende houding betekent wel een minimale ondergrens van een regierrol in te vullen door de gemeente vanuit algemeen belang. De gemeente neemt geen regie over het project van de marktpartij. In de dagelijkse praktijk zal minimaal enkele algemene belangen behartigd moeten worden als procesregisseur.

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Faciliterend grondbeleid</b><br>Rol gemeente als procesregisseur. Kaderstellend, toetsend, controlerend.                                           |
| <b>Instrumentarium op orde</b><br>Gemeente faciliteert in procedures.<br>(ruimtelijke inpassing en / of vergunning)                                   |
| <b>Uitnodigende houding</b><br>Initiatief aan de markt, gemeente nodigt uit.<br>Initiatieven toetsen aan visie en strategische beleidsuitgangspunten. |
| <b>Financieel inzicht</b><br>Opstellen haalbaarheidsberekening of gebiedsexploitatie.                                                                 |
| <b>Kostenverhaal</b><br>Bij voorkeur via exploitatieafspraken.<br>In uiterste geval dwingend via exploitatieplan.                                     |
| Geen (inhoudelijke) verantwoordelijkheid in grondexploitatie (geen investering, geen risico).                                                         |

### *Instrumentarium op orde*

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat het publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium op orde is. Het is een kwestie van de instrumenten kennen, weten wanneer je ze kunt gebruiken en vervolgens strategisch en tactisch weten wanneer je ze wilt gebruiken gelet op specifieke uitgangspunten, doelstellingen en omstandigheden die per ontwikkeling kunnen verschillen.

De instrumenten van het ruimtelijk beleid, evenals het grondbeleid en ook het 'vergunningverleningbeleid' zijn met de huidige wetgeving (Wro / grondexploitatiewet en Wabo) sterk met elkaar verweven. In de toekomst worden deze met de komst van de Omgevingswet nog verder geïntegreerd.

De structuurvisie (Wro) is de basis van het ruimtelijke beleid en kan de basis vormen voor te sluiten contracten (exploitatieovereenkomsten of samenwerkingsovereenkomsten) maar geeft ook richting aan de aankoop, beheer en uitgifte van gronden.

In diverse vormen van bestemmingsplannen (Wro) kan de gemeente bestaande initiatieven publiekrechtelijk faciliteren. De voorkeur gaat uit naar actuele conserverende bestemmingsplannen, waarvan door middel van maatwerk kan worden afgeweken met postzegelplannen. Het exploitatieplan wat bij een bestemmingsplan kan worden opgesteld, waarborgt het kostenverhaal.

In plaats van bestemmingsplannen bestaat de mogelijkheid te kiezen voor een beheersverordening (Wro). Op dit moment wordt dit instrument niet toegepast in Alblasserdam.

Met omgevingsvergunningen (*ook wel afwijkingsvergunning*) kan worden afgeweken van vigerende bestemmingen (Wabo). In de procedure zal onder andere een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad worden gevraagd. Tenslotte kan er worden gekozen voor een projectuitvoeringsbesluit op basis van de Crisis- en Herstelwet.

Met het vaststellen van de Structuurvisie Alblasserdam 2040 en de actualisatie van de bestemmingsplannen is de basis van het instrumentarium op orde. Per initiatief en ontwikkeling zal worden beoordeeld wat de beste procedure is.

### *Uitnodigende houding*

De gemeente Alblasserdam ziet voor zichzelf een grotere en deels nieuwe rol als partij tussen de partijen. Meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren. Dit betekent dat de gemeente (nog) meer en gericht het gesprek met de samenleving wil aangaan vanuit een open en uitnodigende houding. De organisatie moet zijn toegerust om invulling te geven aan deze nieuwe rol en vergt een sterke regie vanuit de onderdelen die zich bezighouden met grond- en vastgoedontwikkeling.

### *Financieel inzicht verkrijgen*

Bij een nieuw initiatief is het noodzakelijk financieel inzicht te verkrijgen. Voor initiatieven stelt Alblasserdam een haalbaarheidsberekening of globale gebiedsexploitatie op om te bepalen of een initiatief op een locatie realistisch is. Op deze manier ontstaat een gebiedsgerichte visie waarbij ook de belangen van anderen in het gebied financieel inzichtelijk worden gemaakt. Dit is te zien als een investeringsstrategie of een grove schaduwexploitatie voor een gebied, vergelijkbaar met een haalbaarheidsanalyse van een locatie.

Een haalbaarheidsberekening bevat een globale inschatting van het programma, de bouwkosten en de opbrengsten. Op basis daarvan wordt de haalbaarheid van een ontwikkeling bepaald.

Bijvoorbeeld bij de herontwikkeling van een schoollocatie naar een aantal woningen kan met een dergelijk plan gestuurd worden op basis van de berekening en ontstaat vooraf inzicht op de uitvoerbaarheid van (delen van) het plan. Dit in plaats van alleen reactief te zijn op de plannen van de initiatiefnemer. Hiermee ontstaat een middel voor sturing in de verschillende fases en een gebiedsgerichte visie. Dit biedt eventueel mogelijkheden voor verevening. Alblasserdam richt zich op realistische ontwikkelingen met sluitende businesscases.

#### *Kostenverhaal*

Op basis van de Wro is de gemeente in veel gevallen verplicht om de als gevolg van een particulier bouwplan gemaakte kosten te verhalen. De gemeente Alblasserdam zal in principe kostenverhaal toepassen, tenzij dit omwille van het bereiken van politiek / maatschappelijke doelstellingen niet wenselijk is en wordt ondersteund door het geldende beleid. Uitgangspunt voor het kostenverhaal is het verhaal van werkelijk gemaakte kosten op een transparante wijze.

Bij voorkeur vindt kostenverhaal plaats via een privaatrechtelijke overeenkomst. Er bestaat voor de gemeente geen plicht om een overeenkomst te sluiten, noch daarover te onderhandelen met een partij. Het exploitatieplan dient als 'stok achter de deur', maar wordt wel degelijk toegepast indien dat wettelijk noodzakelijk is vanuit de verplichting om kosten te verhalen, danwel wanneer het vanuit de gemeente wenselijk is om bepaalde (locatie)eisen veilig te stellen. Er komt de gemeente een hoge mate van beleidsruimte toe om in bepaalde gevallen het exploitatieplan (direct) in te zetten alvorens een contract te sluiten.

In het uiterste geval kan de gemeente kosten verhalen door het stellen van een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning. Een voorwaarde om een bepaalde exploitatiebijdrage te betalen. Op die wijze is er bij faciliterend grondbeleid een sluitend systeem van kostenverhaal.

Kostenverhaal is geen doel op zich. Hoewel het een wettelijke plicht is, zijn er situaties denkbaar dat de gemeente niet of niet-volledig tot kostenverhaal kan overgaan. Bijvoorbeeld omdat kostenverhaal begrensd is tot de opbrengstpotentie van een bepaalde ontwikkeling. Indien de gemeente om andere redenen niet overgaat tot kostenverhaal, kan dit worden aangemerkt als (staats)steun aan ondernemingen en gelden de (Europese) kaders op dit gebied.

#### Wat doet de facilitaire gemeente niet: Geen actieve grondaankoop

Het faciliteren van ontwikkelingen betekent dat de gemeente zeer terughoudend is bij het aankopen van grond om bepaalde beleidsdoelen te realiseren. Met het aankopen neemt de gemeente namelijk een ontwikkelende positie in. Ook het aankopen om door te verkopen aan een partij die iets ontwikkelt, is een vorm die niet past bij het grondbeleid van Alblasserdam, omdat hierbij financiële risico's naar de gemeente worden getrokken. In uitzonderlijke gevallen kan wel vastgoed of grond worden gekocht (of verkregen). Dit kan bijvoorbeeld in het kader van de afronding van al lopende exploitaties, of in geval er een groot maatschappelijk of politiek belang bestaat in situaties die de markt niet oppakt en welke een substantieel nadelig effect hebben op de omgeving.

De gemeente is zeer terughoudend met actief grondbeleid. Gelet op de bestuurlijke verhouding tussen college en raad zal voor toepassing van een 'tenzij' een aankoop altijd voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan de raad. De raad behoudt te allen tijde haar budgetrecht.

## 1.2 Alblasserdamse grondportefeuille

- \* In bestaande Grondexploitaties blijft de gemeente actief grondbeleid voeren.
- \* Voor de niet in exploitatie genomen gronden zal actief een koper worden gezocht.
- \* Voor gronden die geen beleidsdoel ondersteunen, is eigendom niet noodzakelijk.
- \* De functioneel opdrachtgever is verantwoordelijk voor eventuele exploitatietekorten.
- \* Openbare ruimte blijft altijd eigendom van de gemeente.

De faciliterende rol als procesregisseur is niet direct op iedere locatie te realiseren. Er zijn in de laatste jaren een aantal projecten opgestart, waarbij de gemeente heeft ingezet op een actief grondbeleid en waarbij het niet meer mogelijk is zich alleen te richten op een faciliterende en regisserende rolname.

### Vijf Grondexploitaties (grex)

In de actieve grexen is in het verleden door de gemeente gekozen om daar actief grondbeleid te voeren, vanwege een maatschappelijk doel of de mogelijkheid om geld te verdienen met de ontwikkelingen. De opgestarte grexen worden uitgevoerd in lijn met het ingezette beleid.

#### *1. Haven Zuid*

De ontwikkeling van woningbouw, een hotel, detailhandel en transferium ondersteunt het beleidsdoel van de gemeente om de (vrijtijds-)economie te stimuleren.

Het project bestaat uit twee delen, waarbij het noordelijk deel in gemeentelijk eigendom is. Ook is de gemeente actief in het doorlopen van procedures en realiseren van de openbare ruimte.

#### *2. Waterhoven*

Voor deze woningbouwontwikkeling op gemeentelijk grondeigendom zijn realisatieovereenkomsten afgesloten. Afhankelijk van de marktsituatie zullen de woningen in grotere en kleinere fases ontwikkeld worden.

#### *3. Noord en Landzicht*

Voor deze woningbouwontwikkeling op gemeentelijk grondeigendom zijn ook de overeenkomsten gesloten, waarin de taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.

#### *4. Hof en Singel*

Ook voor deze woningbouwontwikkeling op gemeentelijk eigendom is een overeenkomst gesloten.

#### *5. Brede School Mesdaglaan*

De gemeente is opdrachtgever van de realisatie van deze maatschappelijke ontwikkeling. Na vaststelling van de definitieve ontwerpen zijn de afspraken geformaliseerd door middel van overeenkomsten, waarin de taken en verantwoordelijkheden vastgelegd zijn.

### Drie niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Er zijn drie locaties met gemeentelijk grondeigendom waar in het verleden de mogelijkheid open is gehouden om deze actief te gaan ontwikkelen. Uit de geactualiseerde structuurvisie blijkt dat deze locaties vanuit eigendomspectief niet (meer) van strategische aard zijn voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp. De uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling hoeft niet door de gemeente te gebeuren maar kan door marktpartijen worden uitgevoerd. Daarmee worden de risico's en eventueel winst of verlies, niet door de gemeente genomen.

### *1. Lint Vinkerpolderweg*

De woningbouwontwikkeling met vrije kavels ondersteunt niet direct een beleidsdoel van de gemeente. Hoewel het gemeentelijk grondeigendom betreft, is een actief grondbeleid hier niet noodzakelijk. De planjuridische kaders zijn hier op orde, waardoor actief gezocht wordt naar een marktpartij die deze locatie gaat ontwikkelen.

### *2. Losse kavel Vinkerpolderweg*

Er is één kavel beschikbaar voor woningbouw die over is gebleven uit het project. Ook hier zijn de planjuridische kaders op orde en is er voor dit gemeentelijk grondeigendom geen actief grondbeleid noodzakelijk. Er zal actief worden gezocht naar een partij die hier gaat ontwikkelen.

### *3. Percelen Hoogendijk*

Er zijn twee kavels beschikbaar voor bedrijfsontwikkeling. Er is geen actief grondbeleid noodzakelijk. Er zal actief worden gezocht naar een partij die hier gaat ontwikkelen.

Vanuit motieven om (actief) te sturen op de beoogde ontwikkelingen van de NIEGG is eigendom eveneens niet zozeer noodzakelijk. Alternatieve wettelijke methoden om te sturen op eventuele particuliere ontwikkeling ter plaatse bieden voldoende houvast om die zaken te regelen, die vanuit het algemeen belang noodzakelijk zijn. Uitvoering vindt plaats voor rekening en risico van de markt. Sturing en regie kunnen dan plaatsvinden aan de hand van de instrumenten vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en dan met name de grondexploitatiewetgeving (afdeling 6.4 Wro). Sturing vindt dan plaats via een exploitatieovereenkomst of het exploitatieplan. Daarmee kan maar in beperkte mate gestuurd worden op tempo, fasering en ook het programma van de beoogde ontwikkeling. De (financiële) risico's zijn daarentegen voor de gemeente ook beperkt. De instrumenten worden verder toegelicht in paragraaf 1.4.

Omdat deze drie locaties vanuit eigendomspectief geen strategisch belang dienen, is het beleid deze gronden af te stoten. De ambitie voor realisatie binnen het bestemmingsplan blijft gehandhaafd. Voor de uitvoering wordt de markt actief benaderd en worden eventuele toekomstige belangen van de gemeente meegewogen in de contractvorming. In de strategische afweging wordt ook het financiële resultaat van het aanhouden van de locatie afgewogen.

### Overige gronden

Naast de gronden die voor ontwikkeling in aanmerking komen, bezit Alblasterdam ook diverse gronden die nu door bepaalde functies worden gebruikt. Deze gronden (niet bedoeld voor herontwikkeling) zijn voor langere tijd in eigendom en in beginsel in beheer bij de gemeente. Daarmee kunnen deze gronden worden gezien als onderdeel van het vastgoedbeheer.

Het beleid is dat deze gronden beleidsondersteunend moeten zijn. Indien gronden niet beleidsondersteunend zijn en geen andere strategische doelen ondersteunen, worden deze afgestoten. Als de gronden in eigendom blijven, worden deze marktconform verhuurd of verpacht. Dit is gelijk aan het vastgoedbeleid. Hierbij geldt ook dat de beleidsmatig opdrachtgever verantwoordelijk is voor het afdekken van tekorten in de exploitatie en bestaat daarbij de relatie met flankerend subsidiebeleid.

### *Sportparken Souburgh en Molenzicht*

Het sportpark Souburgh en Molenzicht kent verdeelt grondeigendom vanuit een gemeenschappelijke regeling die in het verleden met de gemeente Oud-Alblas is aangegaan. Het beleidsdoel sport en recreatie behoeft geen gemeentelijk grondeigendom.

Gezien de oppervlakte van de locaties en de strategische ligging wordt nader onderzocht of het wenselijk is het eigendom van deze gronden te behouden of dat deze worden

afgestoten. Voor het beheer van de terreinen zal aanvullend beheerbeleid worden opgesteld gerelateerd aan het vastgoedbeleid. In de Nota Prijsbeleid Vastgoed wordt hier ook op ingegaan. Bij dit onderzoek moet onder andere worden bepaald welke kosten worden doorberekend aan de sportverenigingen en of direct aan de verenigingen wordt verhuurd of aan een beheerende stichting. Dit laatste heeft de voorkeur, omdat hiermee de versnippering wordt tegengegaan en de financiële administratie wordt vereenvoudigd.

De daadwerkelijke uitvoering conform de Nota Prijsbeleid Vastgoed wordt opgeschort totdat een Nota over de financiële gevolgen voor de sportaccommodaties is vastgesteld.

#### *Voorzieningen*

Er zijn diverse voorzieningen waar de gemeente door middel van grondbezit aan bijdraagt. Dit zijn onder andere de jachthaven, camperplaatsen de bibliotheek en andere locaties waar maatschappelijke functies zijn gehuisvest.

Voor deze voorzieningen is grondeigendom niet noodzakelijk, maar kan ervoor gekozen worden deze te behouden als deze functies een beleidsdoel van de gemeente ondersteunen. In geval er water benodigd is voor deze functie (zoals bij de jachthaven) blijft dit in eigendom van de gemeente.

#### *Landbouwgrond en volkstuinen*

Buiten de bebouwde kom aan de noordkant van het dorp zijn diverse gronden in eigendom die worden gebruikt voor agrarische doeleinden en volkstuinen. Uitbreidingen met nieuwe woongebieden op deze locatie is niet aan de orde. Om ze vrij van bebouwing te houden, kan het planjuridisch instrumentarium (structuurvisie en bestemmingsplan of eventueel beheersverordening) worden gebruikt.

De gronden fungeren wel als opslag voor bagger, wat noodzakelijk is voor het onderhoud van de watergangen. Zolang hier geen alternatief voor is gevonden, worden niet alle gronden verkocht.

Ook kan in de toekomst het zelf produceren van voedsel een beleidsdoel van de gemeente worden. Hiervoor kan het van belang zijn grond in bezit te houden of agrarische grond te verkopen aan de huidige gebruikers, of geïnteresseerden die het voor hetzelfde beleidsdoel willen gebruiken.

#### *Snippergroen*

Snippergroen zijn de percelen openbare ruimte die bewoners graag voor privégebruik willen aanschaffen. Het beleidsuitgangspunt is een actuele snippergroenkaart<sup>1</sup>, die onderscheid maakt tussen groenstroken die verkocht kunnen worden en welke groenstroken een structurele waarde hebben en in eigendom van de gemeente blijven. Bij de keuze van deze percelen zijn criteria zoals de afmetingen, hoofdgroen en logische beheergrenzen afgewogen.

Het gebruik van gemeentegrond voor woondoeleinden is geen beleidsdoel. Het is dan ook niet noodzakelijk deze gronden in eigendom te houden. Bij aanvragen voor percelen die op de snippergroenkaart zijn aangeduid om te verkopen, wordt een aanbieding gedaan waarbij rekening wordt gehouden met het behoud van logische beheergrenzen. Snippergroen wordt niet verhuurd.

De waardebepaling van snippergroen vindt plaats door middel van taxatie. De waarde is afhankelijk van de toegevoegde waarde voor het totale perceel en wordt per transactie getaxeerd.

Als wordt geconstateerd dat gemeentelijk grondbezit illegaal in gebruik is genomen, dan is het mogelijk dit gebruik te formaliseren (conform beleidslijn hierboven). Indien er geen

---

<sup>1</sup> De snippergroenkaart wordt in 2014 geactualiseerd. Totdat de nieuwe kaart is geactualiseerd, worden aanvragen door de vakspecialisten afgewogen.

overeenstemming wordt bereikt over legalisatie van het gebruik wordt overgegaan tot handhaving.

#### *Woonwagens Staalindustrieweg*

De woonwagens aan de Staalindustrieweg worden verplaatst naar de locatie(s) aan de Vinkenvolderweg. De locatie aan de Staalindustrieweg wordt een regulier bedrijfsterrein conform het raadsbesluit van 30 oktober 2012 met als onderwerp: Bevindingen en raadsvoorstel ad-hoc commissie Woonwagens. De gemeente houdt een actieve rol in de ontwikkeling en treedt hiervoor in overleg met de Stichting Staalindustrieweg.

#### *Openbare ruimte*

Het beleiduitgangspunt is dat water waar mogelijk wordt verkocht, om de beheerskosten te verlagen. Indien doorvaart of het gebruik door andere voorzieningen op de kade door een niet-openbaar eigendom niet gewaarborgd wordt, blijft het water in gemeentelijk eigendom.

De overige openbare ruimte blijft in eigendom van de gemeente.

#### Niet gemeentelijk grondbezit

De gemeente kent een aantal ontwikkelingen waarbij zij geen grondbezit heeft en waarbij zij zich richt op haar rol als procesregisseur en kostenverhaal. Dit is in ieder geval van toepassing bij een mogelijke ontwikkeling op het Mercon Kloos terrein. Bij herstructurering van bedrijfsterrein Vinkenwaard Noord kan voor een actieve rol worden gekozen, mits de argumentatie hiervoor is om beleidsdoelstellingen van de gemeente te behalen. Hierbij wordt altijd een financiële afweging gemaakt op haalbaarheid en risico's ten opzichte van de te behalen beleidsdoelstellingen.

### 1.3 Proces en instrumenten

- \* De organisatie heeft de ruimte om de rol als procesregisseur waar te maken.
- \* Er wordt gewerkt met verschillende overeenkomsten om gemaakte kosten transparant te verhalen.
- \* Daarnaast wordt het exploitatieplan ingezet indien het niet lukt kosten te verhalen met de overeenkomsten.
- \* Kostenverhaal via anterieure spoor.
- \* Op basis van voorovereenkomst na een eenmalige eerste reactie.
- \* Hiermee wordt investeringsbereidheid van de initiatiefnemer getoetst en verwachtingen helder gemaakt.

In paragraaf 1.1 is het facilitaire grondbeleid gemotiveerd en is de rol als procesregisseur beschreven. Om hieraan uitvoering te geven zijn een aantal instrumenten en processen te omschrijven die uiteindelijk in de werkwijze van de organisatie worden opgenomen.

Alblasserdam heeft ongeacht de keuze voor een type grondbeleid altijd de (minimale) rol om op procesniveau op te treden als regisseur. Deze rol vergt een organisatie die kan inspelen op initiatieven uit de markt, deze actief kan opzoeken en op een juiste wijze kan faciliteren tot het moment van realisatie.

Dit houdt in: Regie in het proces; om de ontwikkeling te ontsluiten op de (openbare) omgeving; het veilig stellen van publieke belangen, als ook de coördinatie tussen afzonderlijke particuliere initiatieven. Daarbij rekening houden (vraaggericht) met de belangen van de particulier, maar tegelijk ook met volledige inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de wettelijke procedures, welke de overige burgers en bedrijven rechtsbescherming bieden. De capaciteit en competenties van de organisatie zijn afgestemd op deze rol.

#### Proces

Als een initiatiefnemer is gevonden of zich meldt met een mogelijke ontwikkeling, zijn er een aantal zaken dat geregeld moeten worden. Bij het vastgoedbeleid wordt gewerkt met een belangstellendenlijst, voor het grondbeleid komen de initiatieven ook op één punt binnen bij de gemeente en wordt gewerkt met een initiatievenlijst. Het is van belang dat het initiatief bekend wordt gemaakt bij de verschillende belanghebbenden binnen de organisatie om daarmee de initiatieven op de juiste manier te faciliteren. Het beleid is er op gericht om de kosten die de ambtelijke organisatie hiervoor maakt, te verhalen op de initiatiefnemer. De kosten worden vooraf transparant met de initiatiefnemer gecommuniceerd.

De verschillende projectfases vragen om verschillende acties en overeenkomsten. Hieronder wordt ingegaan op de instrumenten voor kostenverhaal.

#### Kostenverhaal Instrumentarium

De Wro met de afdeling 6.14, de Grondexploitatiewet, is de wettelijke basis om kosten te verhalen. Alblasserdam kiest ervoor de wettelijke verplichting van kostenverhaal bij het bestemmen van nieuwe ontwikkelrechten te regelen door middel van het sluiten van anterieure exploitatieovereenkomsten. Dit kan bijvoorbeeld voor de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan (Wro) of door middel van een afwijkingsvergunning (Wabo).

In geval geen overeenstemming wordt bereikt wordt een exploitatieplan opgesteld. Na de vaststelling van een exploitatieplan is evengoed nog mogelijk een exploitatieovereenkomst te sluiten. Dit betreft dan een posterieure exploitatieovereenkomst, welke wel de beperking kent dat deze moet blijven binnen de kaders van het dan dus inmiddels vastgestelde exploitatieplan.

Er wordt een drietal overeenkomsten onderscheiden:

1. Voorovereenkomst
2. Zelfstandige exploitatieovereenkomst
3. Niet zelfstandige exploitatieovereenkomst (Exploitatieplan)

#### 1. Voorovereenkomst (anterieur)

In een vroeg stadium kunnen partijen besluiten een proces van nader haalbaarheidsonderzoek in te gaan. Partijen weten dan nog te weinig details over het bouwplan om een goede en gedegen exploitatieovereenkomst te sluiten. Tegelijk beginnen wel al vroegtijdig de kosten ook voor de gemeente te lopen. De gemeente wenst dekking voor deze eerste initiële (plan)kosten. Dit is te ondervangen door middel van het in een vroeg stadium sluiten van een 'voorovereenkomst'.

Deze overeenkomst geeft beide partijen zekerheid over het te doorlopen proces. De rollen en verantwoordelijkheden, verwachtingen enzovoort. Het geeft invulling aan de precontractuele fase waar het de later te sluiten exploitatieovereenkomst betreft. In overleg met de initiatiefnemer kan worden bepaald welke werkzaamheden de gemeente gaat doen en hoeveel uren inzet en andere kosten hiermee gemoeid zijn, ten aanzien waarvan de initiatiefnemer een bijdrage betaald.

Deze bijdrage wordt verrekend met de uiteindelijk later te sluiten exploitatieovereenkomst of de betaling van de exploitatiebijdrage. Het kost de initiatiefnemer daardoor niet meer. Integendeel het geeft middelen om het project ter hand te nemen.

Als partijen op enig moment afscheid (moeten) nemen van elkaar, dan regelt de voorovereenkomst hoe dan te handelen.

De voorovereenkomst wordt niet direct ingezet. De particulier krijgt de mogelijkheid om zijn eerste initiatief kenbaar te maken op basis waarvan de gemeente een eerste reactie geeft. Een eerste intakegesprek en reactie zijn uiteraard zonder kosten. Als dan de nadere haalbaarheid dient te worden onderzocht door initiatiefnemer (Nb. wat getoetst wordt door de gemeente), dan is het moment daar om in een gepast zakelijke houding te komen tot een dergelijke voorovereenkomst.

De initiatiefnemer weet wat zij van de gemeente kan verwachten en andersom. Tegelijk wordt de investeringsbereidheid van de initiatiefnemer getoetst en gewaarborgd.

Elementen die vallen onder een voorovereenkomst:

- Meegeven van beleidskaders.
- (Stedenbouwkundige) randvoorwaarden.
- Procesafspraken (overlegstructuur) en te nemen stappen.
- Financiële bijdrage.
- Regeling bij voortijdig einde

#### 2. (Zelfstandige) exploitatieovereenkomst (anterieur)

Op basis van 6:24 Wro en het burgerlijk recht kunnen partijen een overeenkomst sluiten waarin zij het kostenverhaal regelen en de kwaliteitseisen vastleggen. Er is geen kader waarbinnen de afspraken moeten blijven behalve de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de (algemene) normen en waarden van het privaatrecht. Partijen komt dus veel inhoudelijke vrijheid toe.

De gemeente Alblasterdam streeft ernaar om op een goed en logisch moment de overeenkomst te sluiten. Dit is in principe de periode kort voordat het ontwerp van het ruimtelijk besluit in procedure gaat. Op dat moment is het ontwerp bouwplan bekend als

ook het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Indien gedurende de ruimtelijke procedure toch nog wijzigingen optreden dan kunnen deze alsnog worden verwerkt. De overeenkomst wordt gesloten onder de (opschortende) voorwaarde van een positief onherroepelijk ruimtelijk besluit.

### 3.(Onzelfstandige) exploitatieovereenkomst (posterieur)

Hierboven staat de anterieure exploitatieovereenkomst beschreven. Dit is de overeenkomst welke gesloten is voordat het ruimtelijk besluit (zoals bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsvergunning) onherroepelijk is.

Indien partijen geen overeenkomst hebben weten te sluiten die het kostenverhaal voldoende verzekert en/of de eventuele locatie-eisen veilig stelt, dan moet de gemeente (op basis van de wet ofwel haar eigen beleidskeuzes) een exploitatieplan vast stellen tegelijk met het ruimtelijk besluit.

Na dit moment kan men nog steeds een overeenkomst sluiten – binnen de kaders van het dan vastgestelde exploitatieplan. Dit heet een 'posterieure overeenkomst'. Ook een posterieure overeenkomst heeft voor de gemeente altijd nog de voorkeur boven een dwingende wijze van kostenverhaal door middel van afdwinging via de vergunning.

### **Uitwerkingsovereenkomsten**

De afspraken over grondexploitatie (dat wil zeggen kostenverhaal + stellen van locatie-eisen e.d.) kunnen ook onderdeel zijn van andere afspraken en of overeenkomsten. Zo kan het onderdeel worden van een samenwerkingsovereenkomst en bijvoorbeeld een realisatieovereenkomst. Beide worden hieronder kort toegelicht.

#### *Samenwerkingsovereenkomst*

In de samenwerkingsovereenkomst wordt de uitwerking van het initiatief vastgelegd. Hierbij wordt de uitvoering van het project, zoals het programma en de globale fasering van de uitvoering vastgelegd.

Elementen die vallen onder een samenwerkingsovereenkomst:

- Afspraken over globaal programma.
- Benoemen te doorlopen ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

#### *Realisatieovereenkomst*

De realisatieovereenkomst richt zich op de laatste, daadwerkelijk concrete fase van de ontwikkeling. Vaak wordt getracht dergelijke elementen al in de SOK te regelen, waar deze dan nog niet volledig helder te benoemen zijn.

Elementen die vallen onder een realisatieovereenkomst:

- Afspraken over gronduitgifte.
- Afspraken over doorloop ruimtelijke procedures.
- Financiële bijdrage.

De gemeente zet in op het verhalen van kosten in een vroeg stadium van het proces al dan niet met gefaseerde contractvormen. Hiervoor wordt een voorovereenkomst gesloten met initiatiefnemers. De keuze om dit vroeg in het proces te doen, is om ook kosten die gemaakt worden voor initiatieven die niet leiden tot realisatie, te kunnen verhalen. Door te werken met meerdere overeenkomsten wordt voorkomen dat kosten hoog oplopen en er duidelijke evaluatiemomenten in het proces zijn.

In het geval dat de gemeente geen samenwerking met marktpartijen heeft bereikt, vind kostenverhaal niet plaats volgens voorgaande stappen. In die gevallen wordt de wettelijke verplichting tot het verhalen van kosten met een exploitatieovereenkomst of door middel van een gronduitgifte overeenkomst. In geval geen overeenstemming wordt

bereikt, maar toch wordt gevraagd om een bestemmingsplanwijziging, wordt een exploitatieplan opgesteld.

#### *Exploitatieplan*

Het exploitatieplan vormt de juridische grondslag voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Daarnaast bevat het exploitatieplan ook het tijdvak van realisatie, eventueel fasering, koppelingen, omschrijving van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van het openbaar gebied, regels over de uitvoering van werken en werkzaamheden en regels over aangewezen woningbouwcategorieën.

De plankosten worden in Alblasserdam geraamd aan de hand van de plankostenscan. Dit is een basismodel dat is ontwikkeld door het ministerie. Hierbij wordt de kostensoortenlijst zoals in de wet geformuleerd, als uitgangspunt genomen. De plankostenscan is tevens de basis voor een eventueel op te stellen exploitatieplan. De gemeente Alblasserdam vindt het van belang in een vroeg stadium helderheid te verschaffen zodat de hoogte hiervan door alle partijen wordt gedragen.

#### **Overig Instrumentarium**

De gemeente geeft de voorkeur aan een faciliterend grondbeleid. Een groot deel van de instrumenten hieronder zal daarom niet vaak worden toegepast in Alblasserdam. Dit zijn vooral instrumenten die behoren bij een actief grondbeleid.

Alblasserdam stelt zich zeer terughoudend op als het gaat om de inzet van publiekrechtelijk instrumentarium voor het in eigendom verkrijgen van gronden om daarmee invloed uit te oefenen op de ruimtelijke ontwikkeling. Voorwaarde moet zijn dat er een maatschappelijk belang is.

#### *Wet voorkeursrecht gemeenten*

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) geeft gemeenten bij het uitvoeren van hun ruimtelijk beleid een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Deze overheden kunnen dan als eerste reageren op een aanbod tot verkoop van gronden. Dit is toegepast bij de ontwikkeling van Haven-Zuid.

#### *Onteigening*

Als uitvoering van een bestemmingsplan in het gedrang komt, kan de gemeente overgaan tot onteigening van de gronden. Hiervoor zijn gerechtelijke procedures noodzakelijk. Er moet altijd eerst worden getracht op minnelijke wijze te komen tot verwerving van de grond.

#### *Onrendabele top afvangen, onvolledig kostenverhaal, garantiestellingen en Staatssteun*

De gemeente kan in enkele gevallen de onrendabele top van een ontwikkeling financieel afdekken. Hierbij wordt veelal het begrip Staatssteun genoemd. Indien staatssteun onrechtmatig is, kan dit problemen opleveren. Omdat Staatssteun Europese Wetgeving betreft, wordt voor verdere toelichting verwezen naar de website [www.europadecentraal.nl](http://www.europadecentraal.nl). De gemeente Alblasserdam zet primair in op de zelfredzaamheid van de markt.

#### *Nota bovenwijkse voorzieningen (Bovo)*

Alblasserdam heeft op dit moment geen ontwikkelingen met een bovenwijks karakter. Het kan zo zijn dat bepaalde voorzieningen met een bovenwijks karakter (en dus vallen buiten het zogenaamde exploitatiegebied van een ontwikkeling) alsnog geheel of ten dele zijn toe te rekenen aan een ontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe voorzieningen op het gebied van harde infrastructuur, nutsvoorzieningen, voorzieningen in het kader van waterveiligheid enzovoort.

Om kosten toe te kunnen rekenen, moet worden voldaan aan de drie criteria: Profijt, Causaliteit en Proportionaliteit. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling profijt (nut) moet hebben van de voorziening. Proportioneel moet zijn, d.w.z. geheel of ten dele. Ook andere ontwikkelingen kunnen profiteren. En in de laatste plaats (meest belangrijk) moet er een 'oorzaak-gevolg' relatie zijn tussen ontwikkeling en voorziening. Het beste kan men deze beantwoorden met de controlevraag: "Zonder de ontwikkeling was de betreffende voorziening niet of niet als zodanig gerealiseerd".

De gemeente zal waar nodig de kosten van bovenwijkse voorzieningen (ad-hoc) verhalen aan de hand van deze criteria. Overigens is dit geen beleid maar een wettelijke plicht. Het is ook de plicht van de gemeente om dergelijke kosten van hogere overheden (waterschap, provincie, rijk) te verhalen.

## 1.4 Financiële uitgangspunten en organisatie

- \* Jaarlijks worden grondexploitaties geactualiseerd.
- \* Verliezen worden direct genomen en worden verwerkt in verliesvoorzieningen.
- \* Winsten in projecten worden pas genomen bij afsluiten van de projecten.
- \* Bij aanvang van projecten wordt grond gewaardeerd op inbrengwaarde.
- \* Er vindt geen directe verevening plaats tussen projecten.
- \* De weerstandsratio dient tussen 1 en 1,4 te zijn.
- \* De verantwoordelijkheid van het grondbeleid ligt bij de portefeuillehouder financiën.
- \* Projectwethouders zijn financieel verantwoordelijk voor de projecten waar zij bestuurlijk opdrachtgever van zijn.

### 1.4.1 Financiële uitgangspunten

Het algemene kader waarbinnen de grondexploitaties zich financieel begeven, wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit laat echter nog veel ruimte voor gemeenten om hun eigen beleid te formuleren met betrekking tot de waardering van hun gronden. Daarnaast heeft de commissie BBV een aantal richtinggevende uitspraken gedaan waar gemeenten zich aan moeten houden. Deze richten zich specifiek op de waardering van de Niet In Exploitatie Genomen Gronden. De afgelopen jaren is de waardering van grond- en vastgoed nadrukkelijker onder de aandacht gekomen. De uitgangspunten in deze paragraaf bieden het financiële kader waarbinnen Alblisserdam haar gronden exploiteert.

#### *Financiële positie*

De gemeente Alblisserdam kent een aparte reserve grondbedrijf, de algemene reserve grondexploitatie. Op dit moment is dit geen gesloten systeem. Daarmee is er geen financiële scheiding tussen de grondbedrijfsfunctie (het resultaat van de projecten en de grondvoorraad) en de Algemene Dienst van de gemeente. Uit de Kadernota vastgoed 2008 is advies gegeven voor het vormen van een reserve plankosten. Deze is op dit moment niet aanwezig en wordt in deze nota grondbeleid niet meer opgenomen. Het beleid is om kosten te verhalen bij de initiatiefnemer. Eventuele resterende plankosten worden verrekend met de algemene reserve grondexploitatie.

De financiële positie voor het grondbedrijf wordt apart inzichtelijk gemaakt. De financiële positie van de Algemene Dienst wordt bepaald aan de hand van de risico's die worden afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit wordt het weerstandsvermogen genoemd.

De weerstandscapaciteit is de buffer die toekomstige risico's moet opvangen. Tot de weerstandscapaciteit wordt alleen de algemene reserve gerekend. Mogelijke andere vormen van weerstandscapaciteit zijn zogenaamde 'stille' reserves. Dit zijn onder andere toekomstige opbrengsten uit grondexploitaties en onbenutte belastingcapaciteit. Die worden nu niet hiervoor aangewend.

#### *Actualisatie en herzieningen*

De resultaten van de projecten en de grondvoorraad bepalen de financiële positie. De grondexploitaties worden jaarlijks gewaardeerd aan de hand van een actualisatie van de projectresultaten. Hierbij worden de projecten geactualiseerd op basis van marktverwachting. Bij deze actualisatie wordt de fasering van het project bijgesteld binnen de looptijd en de jaarschijven hierop aangepast wat leidt tot budgetwijzigingen. Daarnaast wordt de rente en de verwachte kosten- en opbrengstenstijging aangepast. Ook worden jaarlijks wijzigingen op ondergeschikte punten doorgevoerd, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten. In deze gevallen wordt volstaan met een aanpassing van de exploitatiebegroting als normaal onderdeel van de jaarlijkse verslagleggingprocedures.

Als de wijzigingen betrekking hebben op belangrijke punten zoals het anders invullen van de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan met grote gevolgen voor de grondexploitaties, dan zal de raad veelal apart of uitgebreider moeten worden geïnformeerd of zelfs in de besluitvorming moeten worden betrokken.

Het herzien van de projectuitgangspunten heeft betrekking op bijstelling van het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De herziening wordt niet gekenmerkt door een jaarlijkse cyclus, maar door veranderingen in het project op ieder moment. Een grondexploitatie wordt herzien indien er sprake is van een wezenlijke bijstelling van de uitgangspunten.

Als criteria voor een herziening en actualisatie worden de 4 P's gehanteerd van Programma, Plaats (afstemming met andere ontwikkelingen (plaatselijk en regionaal)), Prijs en Planning. Bij wijzigingen van het programma en wezenlijke afwijking van de Prijs vindt altijd besluitvorming plaats door de raad. Dit is ter beoordeling aan het college. Actualisatie van uitgangspunten t.a.v. prijs (ontwikkeling) en planning worden aangepast in de jaarlijkse actualisatie t.b.v. de verantwoording in de jaarrekening.

#### *Verlies- en winstnemingen*

Het uitgangspunt volgens het voorzichtigheidsprincipe in Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is dat winsten pas worden genomen op het moment dat zij zijn gerealiseerd. Verliezen in projecten worden direct verwerkt door het vormen van verliesvoorzieningen. In het geval de grondopbrengsten in de grondexploitaties niet toereikend zijn voor alle kosten en hierdoor een tekort ontstaat op het project, wordt dit negatieve saldo afgedekt door een verliesvoorziening. Deze wordt gevormd ten laste van de algemene reserve grondbedrijf. Voor grondexploitaties betekent dit dat voor de hoogte van de negatieve netto contante waarde een verliesvoorziening wordt gevormd.

Met betrekking tot de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) vindt waardering plaats door de boekwaarde af te zetten tegen de marktwaarde. De boekwaarde is het saldo van de historische kostprijs en alle kosten en opbrengsten die op dat product zijn verantwoord. In het geval de marktwaarde lager is dan de boekwaarde, wordt voor dit verschil een verliesvoorziening gevormd ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

In 2012 is een wijziging doorgevoerd in de BBV. Deze maakt het niet langer mogelijk om rentelasten van de NIEGG te activeren in gevallen dat geen duidelijk 'zicht op ontwikkeling bestaat'. Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. Dit kan onder andere worden aangeduid als een vastgesteld bestemmingsplan. In gevallen de boekwaarde de marktwaarde overstijgt, kunnen eveneens geen kosten meer worden geactiveerd en worden deze direct ten laste gebracht van de algemene reserve grondexploitatie.

In gevallen dat de gemeente geen ontwikkeling op lange termijn voor ogen heeft, kan eveneens worden gekozen om het bezit onder te brengen in de categorie 'materieel vast actief'. In deze gevallen wordt geen rente meer toegerekend.

#### *Winstneming en Inbrengwaarde gronden*

Naast het resultaat van de grondexploitaties (winst of verlies) komen de inbrengwaarden van de gronden van de gemeente, ten goede aan de gemeente. Vóór de invoering van de nieuwe Wro werd veelal de boekwaarde gehanteerd als inbrengwaarde. Dit betekende vaak dat de gemeente de gronden om niet inbracht, terwijl de overige gronden voor marktprijzen gekocht moesten worden. Het doel van het opnemen van de kostenpost inbrengwaarde is dat het resultaat van de grondexploitatie het daadwerkelijke resultaat

van het project weergeeft. Er wordt immers rekening gehouden met de grondwaarde die de gemeente al in het project heeft ingebracht. De inbrengwaarden worden gezien als kosten en niet als winst. Daardoor mag de inbrengwaarde, in tegenstelling tot het resultaat van de grondexploitatie, bij de aanvang van de grondexploitatie aan de grondexploitatie worden onttrokken, alsof de gronden waren aangekocht.

Bij de Actualisatie grondexploitatieplannen 2010 is de beleidslijn omtrent de inbrengwaarde gronden vastgesteld. Dit beleid houdt in dat vanaf 2010 bij de grondexploitaties de inbrengwaarde gronden bij aanvang van de grondexploitaties uit de grondexploitatie mogen worden genomen. Echter, bij uitvoering van deze Actualisatie grondexploitatie plannen 2011 is gebleken dat de BBV (Besluit Begroting Verantwoording) nog niet is aangepast aan de nieuwe Wro. De activering van de inbrengwaarde wordt volgens de BBV gezien als een winstneming en moet daardoor onder de voorwaarden van winstneming worden verwerkt. In die zin sluiten de Wro en de BBV nog niet op elkaar aan. In overleg met de accountant heeft de gemeente Alblasterdam voorwaarden opgesteld hoe om te gaan met inbrengwaarden bij grondexploitaties.

Bij winstnemingen op grondexploitaties maakt de gemeente Alblasterdam onderscheid in twee momenten:

Moment 1: bij inbrengen inbrengwaarde.

Bij het opstellen van de exploitatieopzet wordt rekening gehouden met de inbrengwaarde van de door de gemeente zelf ingebrachte grond, zoals die op grond van de Wro is berekend. De inbrengwaarde wordt berekend op basis van de grond in de staat voordat tot ontwikkeling wordt gekomen en exclusief de waardesprong door de ontwikkeling zelf (is namelijk de winst).

Moment 2: bij de verdere ontwikkeling van de grondexploitatie.

Winsten in projecten worden pas genomen bij het afsluiten van het project. De mogelijkheid bestaat om tussentijds winst te nemen. Criterium hiervoor is dat een negatieve boekwaarde moet bestaan en dat meer dan 90% zekerheid bestaat over de nog te maken kosten.

Voor beide momenten zal het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel worden gehanteerd om te bepalen wanneer de tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie wordt genomen.

#### *Plankosten*

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar de verschillende kosten per planperiode. De plankosten worden in principe geactiveerd, maar kosten in de initiatieffase hoeven niet tot het vervaardigingsproces te worden gerekend. Dit wordt verder uitgewerkt in een aparte nota winst- en verliesneming waar ook mogelijkheden voor tussentijdse winstneming worden beschreven en het verlies- en winstnemen verder wordt uitgewerkt.

#### *Verevening*

De resultaten van de projecten worden verrekend met de algemene reserve grondexploitatie. Winsten van projecten worden bijgeschreven op en verliezen worden daaraan onttrokken. De verevening tussen opbrengsten en tekorten in projecten vindt daarmee plaats via de algemene reserve en niet rechtstreeks tussen projecten. Door hier een gesloten systeem van te maken, kan aan de voorkant een betere afweging op portefeuille niveau worden gemaakt voor toevoeging van nieuwe projecten.

#### *Risico's en weerstandsvermogen*

De financiële positie wordt uitgedrukt in het weerstandsvermogen. Hierbij wordt het totale risicoprofiel afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Deze verhouding wordt uitgedrukt in een weerstandsratio. Om te bepalen hoeveel weerstandscapaciteit nodig is om alle risico's te kunnen dekken, wordt de norm voor de weerstandscapaciteit bepaald. Deze norm wordt bepaald aan de hand van een geconsolideerd risicoprofiel.

Er wordt onderscheid gemaakt naar risico's op projecten met een verwacht positief resultaat, projecten met een verwacht negatief resultaat en risico's op afgesloten projecten. De risico's op de positieve exploitaties worden niet meegenomen in het weerstandsvermogen, omdat de risico's niet direct leiden tot een onttrekking aan de algemene reserve grondexploitaties. Deze zorgen voor minder winst. Deze winsten worden niet meegewogen in het weerstandsvermogen.

In Alblasserdam wordt gestreefd naar een verhouding tussen risico's van de projecten met een verwacht verlies, de risico's op afgesloten projecten en de weerstandscapaciteit van minimaal 1 en maximaal 1,4. Dit wordt uitgedrukt in de weerstandsratio. In gevallen dat de ratio zich buiten deze bandbreedte begeeft, wordt bij de jaarrekening een voorstel gedaan voor verrekening tussen de reserve grondexploitaties en de algemene reserve.

#### *Weerstandscapaciteit*

In Alblasserdam wordt de weerstandscapaciteit voor het grondbedrijf gevormd door de algemene reserve grondexploitatie en de algemene reserve. Als weerstandscapaciteit voor de algemene dienst wordt alleen de algemene reserve en de bestemmingsreserves gehanteerd. Er worden geen stille reserves (als onbenutte belastingcapaciteit) meegenomen in de weerstandscapaciteit.

#### *Verrekening tussen reserves*

Op twee momenten kan verrekening plaatsvinden tussen de algemene reserve grondexploitaties en de algemene reserve.

- 1) Indien de weerstandsratio voor grondexploitaties lager is dan 1,0 dan kan worden voorgesteld om de algemene reserve grondexploitatie aan te zuiveren ten laste van de algemene reserve;
- 2) Indien de weerstandsratio voor grondexploitaties hoger is dan 1,4 dan kan worden voorgesteld om een deel van het surplus (boven de 1,4) vrij te laten vallen ten gunste van de algemene reserve.

Risico's worden gekwantificeerd o.g.v. scenario analyses.

#### *Vermogenspositie*

De verliezen en de winsten uit de grondexploitaties worden direct verrekend met de algemene reserve grondexploitatie en zijn daarmee opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De ontwikkelingen binnen de grondexploitaties hebben daarmee rechtstreeks effect op vermogenspositie van de gemeente. Er is geen sprake van een gesloten systeem.

Binnen de vermogenspositie van de gemeente wordt niet gerekend met een vaste afdracht vanuit de grondexploitaties aan de exploitatie van de algemene dienst.

Doordat geen scheiding is aangebracht in een reserve grondbedrijf en algemene reserve voor de algemene dienst, wordt de gemeentelijke meerjarenbegroting beïnvloed door (mogelijk) sterk fluctuerende cashflow van de grondexploitaties.

#### *Sturing en beheersing, rapportage en verantwoording*

De raad heeft een kaderstellende, vertegenwoordigende en controlerende functie. Het zwaartepunt voor de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. De raad stelt de financiële en inhoudelijke kaders waarbinnen het college

uitvoering geeft aan het grondbeleid. Hieronder vallen ook eventuele aankopen en het afsluiten van overeenkomsten. De raad stuurt de financiële kaders door het vaststellen van de jaarrekening en de begroting.

Via de jaarlijkse planning en control cyclus vindt tevens sturing plaats op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen op de lange termijn (structuurvisie 2040). In de paragraaf grondbeleid bij de begroting worden uitwerkingen van de structuurvisie benoemd om te komen tot uitvoering door het college. In de paragraaf grondbeleid en tussenliggende rapportages wordt hierover verantwoording afgelegd.

#### *Autorisatie budgetten*

Voor de autorisatie van budgetten en kredieten kunnen verschillende niveaus worden gehanteerd. Hierbij worden een aantal mogelijkheden onderscheiden.

Het budget waarop door de raad kan worden besloten is:

- Totale grondexploitatie
- Jaarschijf
- Activiteit
- Combinaties van deze

Uitgangspunt is dat de raad het krediet autoriseert op het totaalniveau van de kosten in de exploitatieopzet (= totale grondexploitatie). Door het college worden nadere spelregels uitgewerkt voor het vrijgeven van deze kredieten aan de ambtelijke organisatie voor uitvoering van het project.

#### *Conclusie*

In verschillende documenten wordt gerapporteerd over de grondexploitaties. In de jaarrekening en de begroting wordt in de paragraaf grondbeleid op geconsolideerd niveau inzicht gegeven in de financiële effecten van de grondexploitaties. Voorafgaand aan de begroting wordt de perspectiefnotitie opgesteld en tweemaal per jaar worden afwijkingen op de jaarschijf gerapporteerd via de Burap, waarbij ook ingegaan wordt op de resultaten van de grondexploitaties.

Een keer per jaar wordt de Actualisatie Grondexploitaties opgesteld gelijktijdig met de jaarrekening. Dit document laat over de volledige looptijd de meerjarenbegroting zien voor de grondexploitaties op basis van de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Op basis hiervan worden de grondexploitaties gewaardeerd ten behoeve van de jaarrekening en eventuele verliesvoorzieningen aangepast.

Zoals gezegd kan B&W aan- en verkopen doen, waarbij door de wethouder wordt onderhandeld onder voorbehoud van goedkeuring van B&W. In geval nog geen financieel kader is vastgesteld, dan is een raadsbesluit eveneens een voorbehoud.

In enkele gevallen is voor het doen van verkopen mandaat doorgelegd aan het hoofd van de afdeling RMO. Het mandaat strekt tot een tegenprestatie van € 10.000, - exclusief BTW. Dit is vastgelegd in het mandaatbesluit Alblasserdam van 21 augustus 2012.

#### **1.4.2 Organisatie**

Het beleid zoals omschreven in deze nota, heeft consequentie voor de organisatie. Alblasserdam kent geen apart grondbedrijf. Deze verantwoordelijkheid is verspreid over de afdelingen RMO, Projecten en buitenruimte. Dit zorgt voor een niet optimale ambtelijke (financiële) sturing en verantwoording.

Omdat geen apart grondbedrijf bestaat binnen de gemeente Alblasserdam, is de bestuurlijke verantwoordelijkheid verdeeld over verschillende portefeuillehouders. De financiële verantwoordelijkheid ligt bij de portefeuillehouder financiën.

De aansturing op grondexploitaties wordt centraal ondergebracht in het team grond- en vastgoed binnen de afdeling RMO. Analoog aan het vastgoedbeleid vindt vanuit Alblasserdam sturing plaats vanuit haar beleidsmatige regierol. De eigenaarsrol en de uitvoering kunnen worden ingevuld door sterkere samenwerking binnen de regio. Dit geldt zowel voor de ontwikkelings- als de beheerkant.

#### Projecten

De verschillende projecten kennen een bestuurlijk opdrachtgever. Deze rol is verdeeld onder verschillende portefeuillehouders.

Ambtelijk is de verantwoordelijkheid ook verdeeld onder het management van verschillende afdelingen. De ambtelijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor het financiële resultaat.

De uitvoering van de grondexploitaties in projecten is een verantwoordelijkheid van de afdeling projecten. In gevallen dat geen project bestaat, valt dit onder verantwoordelijkheid van de afdeling RMO.

## 2.1 Doelen van vastgoedbeleid

\* Vastgoed is in bezit voor een beleidsondersteunend (maatschappelijk) doel.

Alblasserdam heeft vastgoed in bezit om een bijdrage te kunnen leveren aan maatschappelijke ambities. Vastgoed is een instrument om door het college vastgestelde doelen op het gebied van veiligheid, onderwijs, welzijn, economie, toerisme, sport of cultuur te kunnen realiseren. Vastgoed kan worden ingezet voor zaken die een overheidstaak zijn of worden ingezet wanneer gewenste maatschappelijke ontwikkelingen (nog) niet worden opgepakt door marktpartijen.

Alblasserdam wil marktpartijen ruimte geven om vastgoed voor diverse doeleinden te realiseren en beheren. Het zelforganiserend vermogen van de samenleving is groot. De gemeente ziet voor zichzelf voornamelijk een rol in het bij elkaar brengen van partijen. Met het gemeentelijk vastgoed wil Alblasserdam alleen zaken faciliteren die niet door marktpartijen gerealiseerd worden.

Daarnaast is vastgoed in bezit om de eigen organisatie te kunnen huisvesten. Objecten ten behoeve van de inrichting van de buitenruimte en voor nutsvoorzieningen zoals rioolgemalen, elektriciteitsobjecten, kunstwerken en dergelijke, worden buiten beschouwing gelaten en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van het team vastgoed binnen de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling (RMO).

### **Omvang van de vastgoedportefeuille van Alblasserdam**

In 2013 bestaat de vastgoedportefeuille van de gemeente Alblasserdam uit 34 objecten. Op basis van het gebruik zijn deze in verschillende categorieën onder te verdelen. De indeling in deze categorieën helpt bij de te maken keuzes rondom vastgoed, bijvoorbeeld over de te vragen huurprijzen en mogelijkheden voor herontwikkeling.

Analoog aan de definitie zoals gehanteerd in de Nota Prijsbeleid Vastgoed wordt onder 'Vastgoed' verstaan:

Vastgoed, ook onroerend goed of onroerende zaak genoemd, omvat de gronden (inclusief water), en de panden (opstallen) die de gemeente Alblasserdam in bezit heeft vanwege haar maatschappelijke ambities.

In dit hoofdstuk wordt het vastgoedbeleid omschreven. Dit betreft alleen de opstallen. Het vorige hoofdstuk met het grondbeleid heeft betrekking op de gronden (incl. Water). In bijlage I is een overzicht opgenomen van de 'Vastgoed'-objecten. Het kan voorkomen dat een pand een combinatie heeft van meerdere categorieën. In dat geval is het ingedeeld bij de meest dominante categorie en wordt voor het te hanteren beleid van deze categorie uitgegaan.

### Onderwijshuisvesting

In deze categorie vallen permanente en tijdelijke scholen en gymzalen. De gemeente heeft panden in bezit, daarnaast huurt de gemeente enkele panden ten behoeve van adequate onderwijshuisvesting. De gemeente is vanuit haar wettelijke taak verplicht te zorgen voor adequate onderwijshuisvesting door middel van permanente of tijdelijke gebouwen.

Uitgangspunt vanuit de onderwijswetgeving in de doordecentralisatie is dat de gemeente alleen een rol heeft bij nieuwbouw. Het juridisch eigendom van het gebouw ligt bij het schoolbestuur en deze is zelf verantwoordelijk voor zowel het beheer als onderhoud, instandhouding, verhuur en ingebruikgeving van het vastgoed gedurende het gebruik. Na verlaten van een pand door de school, komt het juridisch eigendom terug naar de gemeente en is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer.

De verhuur van lege lokalen valt onder de regie van het team vastgoed. Zij hebben het overzicht om te bepalen hoe beschikbare ruimte doelmatig kan worden ingezet en hebben de mogelijkheid om leegstaande lokalen terug te vorderen.

#### Beleidsondersteunend vastgoed

In deze categorie valt vastgoed dat bijdraagt aan door het college vastgestelde beleidsdoelstellingen (voornamelijk maatschappelijk vastgoed en sport). Dit vastgoed draagt bij aan een rijk verenigingsleven en voorzieningen voor de inwoners. Voorbeelden zijn het sociaal cultureel centrum Landvast, maar ook het toeristisch informatiepunt.

#### Gemeentelijke huisvesting

In deze categorie valt vastgoed voor eigen gebruik door een onderdeel van de gemeentelijke organisatie. Er zijn vier panden die in deze categorie vallen, waaronder het gemeentehuis en de gemeentewerf.

#### Strategisch vastgoed

In deze categorie valt het vastgoed dat in afwachting van gebiedsontwikkeling of herbestemming in gemeentelijk eigendom is, nadat het de eerdere functie heeft verloren. In afwachting van de definitieve invulling zal de afweging worden gemaakt om het vastgoed tijdelijk in gebruik/verhuur te geven. Voorbeeld is de voormalige brandweerkazerne.

#### Vastgoed zonder beleidsdoeleinden

Voor deze laatste categorie vastgoed is vast komen te staan, dat het onder geen van bovengenoemde categorieën valt. Verkoop –op termijn- ligt voor de hand van de twee woningen.

## 2.2 Financiële uitgangspunten en organisatie (exploitatiebeleid)

- \* De huurprijs is **kostendekkend**, maximaal marktconform voor niet-commerciële huurders.
- \* Commerciële partijen betalen een marktconforme huur.
- \* Huurprijzen worden **transparant** inzichtelijk gemaakt.
- \* Per pand wordt een berekening opgesteld om meer financieel inzicht te krijgen.
- \* Exploitatieberekeningen zijn input voor de portefeuille- en concernbegroting.

In dit deel worden de uitgangspunten voor de (financiële) exploitatie van vastgoedobjecten beschreven. Het team vastgoed binnen RMO draagt zorg voor een langjarige kostendekkende en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Uitgangspunt is dat de eigenaarlasten langdurig gedekt worden door interne huurinkomsten (bijv. gemeentehuis), externe huurinkomsten (bijv. kinderdagverblijf, welzijnscentrum) of gemeentelijke budgetten (bijv. onderwijs panden).

### Financiële uitgangspunten

De te hanteren financiële uitgangspunten zijn opgenomen in Nota Prijsbeleid Vastgoed. Bij bepaling van de vergoeding (huurprijs, canon, retributie) wordt onderscheid gemaakt in:

1. Verhuur/vestiging zakelijk recht aan organisaties zonder winstoogmerk ten behoeve van het ontplooiën van activiteiten om de beleidsdoeleinden van de gemeente voor het dorp te bereiken.
2. Verhuur/vestiging zakelijk recht in overige situaties.

In situatie 1. zal de integrale kostprijs, vast te stellen door de gemeente, in rekening worden gebracht. Indien de vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon e.d.), vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, lager is dan de integrale kostprijs zal deze vergoeding in rekening worden gebracht.

In situatie 2. zal een minimale vergoeding op basis van de marktwaarde (huur / retributie / canon e.d.), vast te stellen door een onafhankelijk deskundige, in rekening worden gebracht.

Hierbij wordt per geval getoetst of de overeen te komen vergoeding in overeenstemming is met de wet- en regelgeving. Indien dit niet het geval is, wordt een vergoeding in rekening gebracht die aansluit bij de wet- en regelgeving. Dit wordt verder toegelicht in de Nota Prijsbeleid Vastgoed.

In het vervolg van deze beleidsnota wordt ten behoeve van de leesbaarheid het begrip "Kostendekkende huurprijs" gebruikt voor een huurprijs op basis van de integrale kostprijs. Het begrip "marktconforme huurprijs" wordt gebruikt voor een vergoeding op basis van marktwaarde.

### Financieel inzicht

Het team vastgoed binnen RMO is verantwoordelijk voor het beheer van de totale inkomsten en uitgaven aan het vastgoed. Voor elk pand in gemeentelijk bezit wordt een exploitatieberekening gemaakt. Hiermee wordt op één plaats integraal inzichtelijk hoe een pand er financieel voorstaat en zijn alle variabelen in beeld. Voor financiële variabelen (zoals rentepercentage) wordt aangesloten bij gehanteerde standaarden binnen de organisatie.

Daarmee ontstaat inzicht in de mogelijkheden voor bijsturing en de financiële consequenties daarvan, per pand en voor de portefeuille als geheel. Dit financiële inzicht

wordt samen met beleidsmatige argumenten gebruikt bij afwegingen over de toekomst van een pand.

Een exploitatieberekening bestaat uit de volgende elementen:

- Kapitaallasten (investering, rente en afschrijving).
- Huuropbrengsten.
- Planmatig en correctief onderhoud (vanuit MJOP, klachtenonderhoud).
- Overige inkomsten en uitgaven (subsidies, verzekeringen, heffingen).

Uit een exploitatieberekening kan blijken dat de kosten van een pand hoger zijn dan de marktconforme huur. Er is dan sprake van een onrendabele top.

De onrendabele top is het deel van de stichting- of verwervingskosten dat niet kan worden gedekt uit de huuropbrengsten. De onrendabele top dient bij aanvang van nieuw- of verbouw direct te worden afgedekt.

De dekking kan op twee manieren plaatsvinden namelijk in één keer met eenmalig beschikbaar gestelde middelen of door een structurele bijdrage aan de vastgoedexploitatie door de functioneel opdrachtgever van het team vastgoed binnen de afdeling RMO.

### **Meerjarige portefeuillebegroting**

De exploitatiebegrotingen vormen samen de totale portefeuillebegroting. Eventueel kan dit via het jaarplan onderhoud nog worden bijgesteld indien het inkomstenniveau ontoereikend is. De ervaring leert namelijk dat niet al het onderhoud wat in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is opgenomen, technisch noodzakelijk is op dat moment. Het doorschuiven van onderhoud kan niet structureel gebeuren. De eigenaar overlegt met de technisch beheerder over de veiligheid en eventuele gevolgschade van het doorschuiven van onderhoud.

De meerjarige portefeuillebegroting is een afgeleide van de objectbeleidsplannen, zoals deze per pand worden opgesteld. Daarin is vastgelegd wat de koers is (doorexploiteren, verkoop, eventuele renovaties, etc.) van een pand.

### **Onderhoudsvoorziening**

Positieve resultaten van de vastgoedexploitatie worden toegevoegd aan de reserve. De activering van kosten en de afschrijving is conform het geldende afschrijvingsbeleid.

## 2.3 Gemeentelijke verantwoordelijkheden en taken met betrekking tot vastgoed

- \* De gemeente heeft drie rollen: 1. Huisvester 2. Eigenaar 3. Beheerder.
- \* Voor een goede invulling van deze rollen is een andere organisatie van de werkzaamheden noodzakelijk.

De gemeente heeft verschillende rollen als functioneel opdrachtgever (huisvester), eigenaar (vermogensbeheerder) en beheerder (technisch en administratief). Hieronder worden de diverse rollen betreffende vastgoedbeheer beschreven binnen de gemeentelijke organisatie.

### **Functioneel opdrachtgever**

De beleidsmedewerker (op het maatschappelijk vlak binnen RMO) zijn de inhoudelijke experts en opdrachtgevers binnen de eigen organisatie richting het team vastgoed binnen RMO. Dit is de afdeling die de ambities van het college vertaalt naar beleid en kaders en van daar uit de vraag naar huisvesting in kaart brengt, oftewel de huisvestingsbehoefte formuleert.

Dit doen ze door overleg met de gebruikers te voeren, prognoses en ontwikkelingen te volgen en deze te vertalen naar een huisvestingsbehoefte.

Ook zijn zij verantwoordelijk voor de verkrijging van budgetten voor realisatie en beheer van vastgoed door zicht te houden op de inhoudelijke programmering en de structurele financiële dekking van een voorziening.

Daarnaast heeft de functioneel opdrachtgever door middel van het verstrekken van flankerend beleid, bijvoorbeeld door subsidie, sturingsmogelijkheden om partijen die beleidsondersteunend zijn, financieel te ondersteunen.

### Taken:

- Formuleert de huisvestingsbehoefte vanuit inhoudelijke beleidsterreinen.
- Zorgt voor de structurele financiële middelen, door het binnenhalen en verstrekken van subsidies.
- Zorgt voor inzicht in de intensiteit van het gebruik (bezettingsgraad).

### **Eigenaar**

Het team vastgoed binnen RMO (het Ruimtelijke deel binnen RMO) treedt namens de gemeente op als eigenaar of hoofdhuurder van het vastgoed. De eigenaarsrol bestaat uit het vermogens- en administratief beheer (portefeuillemanagement).

De rol van het team vastgoed binnen RMO houdt in dat ze stuurt op het efficiënt en effectief managen van kosten en opbrengsten door deze te monitoren vanuit de contracten en verhuringen. Vanuit de beleidssector komt een vastgoedvraag. Het team vastgoed binnen RMO heeft als taak deze efficiënt in te vullen en daarbij oog te hebben voor de verhouding tussen kosten en kwaliteit en vraag en aanbod om leegstand en overaanbod te voorkomen.

Het team vastgoed binnen RMO is te zien als een makelaar tussen vraag en aanbod die stuurt op de kosten van onderhoud en de opbrengsten vanuit de huren die daar tegenover staan. Daarom is zij ook de opdrachtgever van het technisch beheer (onderhoud). Door het opstellen van exploitatieberekeningen en de debiteuren nazorg heeft dit team het financiële inzicht om uitvoering te geven aan deze rol.

Ook brengen zij expertise in bij (her)ontwikkelingprojecten en herbestemming. Vanuit het financieel inzicht per pand heeft dit team het inzicht wanneer herontwikkeling financieel aantrekkelijk is.

Om de rol als eigenaar goed in te kunnen vullen is de verantwoordelijkheid voor het budget van onderhoud aan de eigenaar (team vastgoed binnen RMO) gekoppeld. De eigenaar geeft de opdracht tot het uitvoeren van onderhoud. De uitvoering zal in de praktijk door dezelfde afdeling gedaan worden als in het verleden.

Taken:

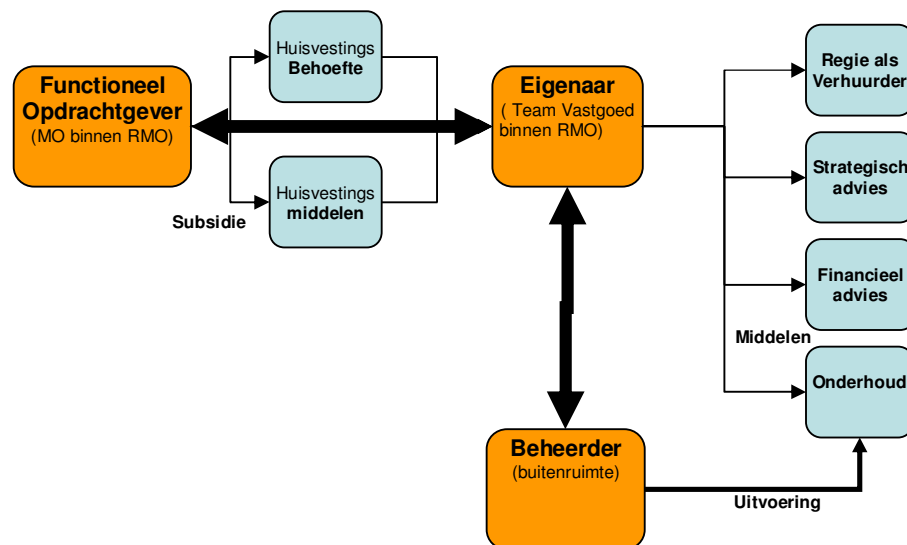
- Treedt op als eigenaar of huurder van panden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille.
- Treedt op als makelaar voor het (tijdelijk) matchen van vraag en aanbod.
- Stelt huur- en koopovereenkomsten op.
- Stelt exploitatieberekeningen op (per pand).
- Zorgt voor de debiteurenzorg.
- Organiseert het reguliere overleg met de beleidssectoren (accountmanagement).
- Stuurt het onderhoud en overleg met de technisch beheerders aan.
- Adviseert over de toekomst van de vastgoedportefeuille op strategisch niveau.
- Legt verantwoording af over het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille.
- Is de opdrachtgever bij nieuwbouw of verbouw.

**Technisch beheerder**

De opdrachtgever van het technisch beheer is het team vastgoed binnen RMO. Het technisch beheer wordt uitgevoerd door de afdeling buitenruimte. Zij zijn verantwoordelijk voor het effectief en efficiënt uitvoeren van het beheer en zij leggen verantwoording af over het uitgevoerde onderhoud.

Taken:

- Zorgt voor de uitvoering van het eigenarenonderhoud.
- Actualiseert meerjarenonderhoudsplannen (per pand).
- Stelt jaarplannen op en stemt deze af met het team vastgoed binnen RMO.
- Voert het onderhoud uit.
- Adviseert over de technische staat van het vastgoed.
- Zorgt voor proces-verbaal bij oplevering van het gehuurde of na lege levering.



**Organisatieontwikkeling**

In de huidige organisatie is er sprake van een verspreiding van taken en (financiële) bevoegdheden. Door het beschrijven van de verschillende rollen kunnen organisatorische aanpassingen worden doorgevoerd. Belangrijk is ook om het contact tussen de verschillende rollen rondom vastgoed te intensiveren. Een werkzaamhedenkalender waarin de periodieke taken als regulier overleg en het opstellen van exploitatieberekeningen zijn opgenomen is daarbij een hulpmiddel.

Bij de verdere professionalisering van het team vastgoed binnen de gemeente Alblasterdam, wordt gezocht naar optimalisatie van de organisatieontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar scholingsmogelijkheden van het huidige personeel of gebruik te maken van de expertise in de regio. Hierbij wordt primair samengewerkt met de gemeente Dordrecht.

## 2.4 Huurbeleid en huurprijsbeleid

- \* Vastgoed is te huur voor partijen die een beleidsdoel van de gemeente ondersteunen. Een lokale of regionale relatie is daarbij belangrijk.
- \* Al het vastgoed is te huur. Landvast heeft de voorkeur voor invulling.
- \* Als de kostendekkende huur hoger is dan de marktconforme huur, dan is de functioneel opdrachtgever verantwoordelijk voor een oplossing.

### Aan wie willen we verhuren?

Uitgangspunt is gemeentelijk bezit te verhuren aan partijen die een (maatschappelijk) beleidsdoel van de gemeente ondersteunen. Een lokale relatie is daarbij belangrijk. De gemeente is ook bereid panden te verhuren voor functies die ook op de commerciële markt huisvesting kunnen vinden, zolang er een lokale component aanwezig is. Voor deze functies geldt een marktconforme huurprijs.

### Op welke manier verhuren we?

Als eerste zal kenbaar gemaakt worden welke panden te huur staan. De markt zal actief worden benaderd, onder andere door middel van de eigen website en acquisitie. De bestuurlijke en ambtelijke netwerken zijn hiervoor van groot belang. Voor het registreren van de belangstelling wordt gewerkt met een belangstellendenlijst. Hiermee worden binnengekomen verzoeken op één punt bijgehouden door het team vastgoed binnen RMO. Hiermee is er inzicht in de marktvraag. Ook wordt op die manier bij mutaties binnen panden snel gewerkt aan een nieuwe invulling, met afstemming met de betreffende beleidssector.

De regievoerende gemeente zal gemeentelijke vastgoed dat (deels) leegstaat of leeg komt te staan actief trachten te verkopen, op een transparante en openbare wijze. Het publiceren van vastgoed op de gemeentelijke website draagt hieraan bij en geeft mogelijkheden voor geïnteresseerde partijen om informatie te vinden en te komen met een nieuwe invulling van (deels) leegstaande panden.

Er wordt met ROZ (Raad Ontroerende Zaken) contracten gewerkt voor alle verhuringen. Voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie worden afspraken vastgelegd met afdeling concern. Panden worden bij voorkeur verhuurd aan één hoofdhuurder. Onderverhuur is onder bepaalde condities toegestaan.

Huurcontracten worden bij voorkeur voor 5 of 10 jaar aangegaan. Voor strategisch vastgoed kan een korte periode juist wenselijk zijn. Een pand kan voor minimaal een maand worden verhuurd. Voor zeer korte verhuringen, bijvoorbeeld één avond, zal de geïnteresseerde dit moeten regelen met een partij die al het pand huurt.

### Wat willen we verhuren?

Het sociaal cultureel centrum Landvast heeft een centrale functie binnen Alblasterdam en is via de exploitant te huur voor instellingen / verenigingen / gebruikers met een sociaal-culturele functie en secundair aan ondernemingen / particulieren met een commerciële functie. Als een gebruiker / huurder geen gebruik kan maken van Landvast wordt er verder gekeken naar een passende oplossing.

Het overige vastgoed is kostendekkend te huur voor partijen die een beleidsdoelstelling van de gemeente ondersteunen, of marktconform te huur voor partijen die geen beleidsdoelstelling van de gemeente ondersteunen.

### **Voor hoeveel willen we het verhuren?**

Er wordt onderscheid gemaakt naar twee categorieën. Categorie huurders met winstoogmerk en zonder winstoogmerk.

Bij de categorie zonder winstoogmerk is het uitgangspunt dat de huuropbrengsten kostendekkend zijn voor Alblasterdam en indien een kostendekkende huur hoger is dan marktconforme huurprijs, wordt de marktconforme huurprijs in rekening gebracht. Deze kostendekkende huur is omschreven bij de financiële uitgangspunten in paragraaf 2.2 en in de Nota Prijsbeleid Vastgoed. Dit betekent dat er niet gewerkt wordt met vaste prijzen per doelgroep, maar dat dit per pand kan verschillen.

Bij de categorie met winstoogmerk wordt een marktconforme huur in rekening gebracht.

De keuze voor een kostendekkende huur voor beleidsondersteunend vastgoed voor organisaties zonder winstoogmerk en een markthuur voor commercieel vastgoed is gebaseerd op de veronderstelling dat een kostendekkende huur lager is dan een markthuur. Als de kostendekkende huur hoger is dan de marktconforme huur dan worden – in overleg met de functioneel opdrachtgever – een aantal mogelijkheden onderzocht:

1. Verlagen van de stichtingskosten (bij nieuwbouw) waarbij stichtingskosten en exploitatiekosten gedurende de gehele looptijd bekeken dienen te worden.
2. Het verschil tussen de kostendekkende huur en de marktconforme huur wordt door middel van flankerend subsidiebeleid (een jaarlijkse structurele bijdrage) vanuit de functioneel opdrachtgever afgedekt. Hierbij is het indien de inkomsten van een huurder stijgen mogelijk deze bijdrage in de loop der tijd te verlagen.

Samenvattend: In het geval dat er een tekort is op de huurexploitatie heeft de functioneel opdrachtgever een actieve rol om voor een oplossing te zorgen. Die zorgt voor een transparante afweging waarbij de kosten van huisvesting, de betaalcapaciteit van de huurder en de financiële ruimte van de gemeente worden meegenomen.

## 2.5 Onderhoudsbeleid

- \* Het onderhoudsniveau wordt per pand objectief vastgesteld.
- \* De komende vijf jaar worden panden *veilig en sober* onderhouden.
- \* MJOP wordt met een horizon van 20 jaar opgesteld en jaarlijks geactualiseerd.
- \* Investeringsen dienen niet uit het onderhoudsbudget te worden gedaan.

Het onderhoud (technisch beheer) is een belangrijk onderdeel van het vastgoedbeleid. Onderhoud is van grote invloed op de levensduur, kwaliteit en waarde van een object. De onderhoudskosten zijn ook opgenomen in de exploitatieberekening.

### Onderhoudsniveau

De kwaliteitsambitie voor het pand bepaalt in belangrijke mate welke kosten het onderhoud met zich mee brengt. Door het toepassen van de systematiek van NEN2767 kan objectief en transparant worden vastgesteld en gecommuniceerd wat het nagestreefde kwaliteitsniveau inhoudt en wat de huidige staat van onderhoud is. Met deze systematiek worden op verschillende detailniveaus van het gebouw scores (1-6) toegekend. De scores per gebouwelement tellen op tot een gemiddelde score voor het pand. De scores worden toegekend aan de hand van de gebreken die worden getolereerd dan wel geconstateerd. Een eerste exercitie is het vertalen van de onderhoudsdoelstellingen per pand in scores per gebouwelement. Hiervoor kan een periode van één of twee jaar worden uitgetrokken.

Als hoofdlijn kiest Alblasserdam er voor om de komende 5 jaar haar panden sober en doelmatig te onderhouden, waarbij de veiligheid gegarandeerd is en gevolgschade van achterstallig onderhoud wordt voorkomen. Volgens de NEN2767 methodiek wordt gestreefd naar een gemiddelde score van 3 op gebouwniveau.

Deze score kan misleidend zijn omdat een CV installatie met een roestige lekkende radiatorkraan (score 6) gecombineerd met een nieuwe ketel (score 1) ook tot een gemiddelde score van 3 kan leiden. Daarom zal ook oog moeten zijn voor de ernst van de gebreken.

Het uit te voeren onderhoud wordt bepaald door het verschil tussen de actuele onderhoudsscore en de gewenste conditie. De gewenste onderhoudsscore is ook de basis voor het meerjarenonderhoudsplan voor de komende 20 jaar.

### Duurzaamheid en energie

Voor bepalen van het onderhoudsniveau wordt rekening gehouden met wet- en regelgeving en (regionale) beleidskaders op het gebied van duurzaamheid en energie. Duurzaamheidsaspecten zijn vastgelegd in het Duurzaamheidsactieplan december 2012 – Duurzaam bruggen bouwen. Afspraken binnen de Drechtsteden m.b.t. Energie zijn vastgelegd in het Energieprogramma Drechtsteden tranche 2010-2013. Ook het nieuwe energieakkoord voor duurzame groei van de Sociaal Economische Raad, is hierop van invloed.

### Onderhoudsbudget

De meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) geven invulling aan de onderhoudsplanning per pand, deze worden voor 20 jaar opgesteld omdat op deze manier de levenscyclus van een pand goed inzichtelijk wordt gemaakt. De MJOP's dienen als basis van het opstellen van financiële risicoanalyses voor de vastgoedportefeuille.

Naar aanleiding van het MJOP stelt de technisch beheerder jaarlijks plannen op voor het uitvoeren van onderhoud aan panden en legt deze voor aan het team vastgoed binnen RMO conform de organisatorische verdeling uit paragraaf 2.3. Op basis van het

exploitatieresultaat wordt een taakstellend budget voor onderhoud voor minimaal een jaar geformuleerd.

### **Kwaliteitsverbetering**

Het verbeteren van de kwaliteit van een pand zoals duurzaamheidsaanpassingen in het kader van het vastgestelde duurzaamheidsbeleid, functionele aanpassingen of aanpassingen op verzoek van de huurder vallen niet onder instandhoudingsonderhoud, maar zijn investeringen.

Investeringsen dienen niet uit het onderhoudsbudget gedaan te worden. Voor investeringen is dus een aparte afweging noodzakelijk, waarbij bekeken wordt wat deze kosten en opleveren. Verbouwingen kunnen alleen plaatsvinden in overleg met het team vastgoed binnen RMO, die vanuit financieel inzicht kan beoordelen of de kosten van een verbetering, de investering waard zijn.

Als blijkt dat de investering niet wordt terugverdiend vanuit de exploitatie bepaalt de functioneel opdrachtgever hoe de kosten worden gedekt, bijvoorbeeld door deze door te berekenen aan de huurder.

### **Verdeling verhuurder – huurders onderhoud**

De gemeente Alblasterdam verhuurt de schil van het gebouw met gebouwgebonden installaties. De verdeling van de verantwoordelijkheid voor onderhoudswerkzaamheden is gebaseerd op de verdeling zoals vastgesteld in het model huurovereenkomsten van de Raad Onroerende Zaken (ROZ) en vertaald naar een demarcatielijst, tenzij anders overeengekomen. Het team vastgoed binnen RMO verhuurt de schil van het gebouw met de gebouwgebonden installaties en is verantwoordelijk voor het onderhoud hieraan. De huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud, losse inventaris of inrichting. Denk hierbij aan binnenschilderwerk, binnenwanden of het vervangen van de vloerbedekking.

De huurder kan verbouwingsverzoeken die effect hebben op de schil of gebouwgebonden installaties indienen bij het team vastgoed binnen RMO. Per verzoek wordt bepaald hoe hiermee wordt omgegaan, waarbij de expertise en gunstige inkoopvoorwaarden van het Service Centrum Drechtsteden benut wordt.

## **2.6 Herbestemming, verkoop en herontwikkeling en de relatie met beheergronden**

- \* De strategische, functionele en financiële waarde worden afgewogen bij de beoordeling of een pand in aanmerking komt voor herbestemming, verkoop of herontwikkeling.
- \* Leegstaand vastgoed kan tijdelijk in gebruik worden gegeven.

### **Procesbeschrijving**

De gemeente heeft een aantal panden en gronden in bezit die de oorspronkelijke functie verloren hebben of die geen beleidsdoel meer ondersteunen. Het team vastgoed binnen RMO signaleert vanuit het financieel verkregen inzicht dat een gebouw of grond meer uitgaven dan inkomsten kent. De regie om te komen tot een voorstel voor herbestemming, verkoop of herontwikkeling, ligt bij het team vastgoed binnen RMO, om vragen uit te zetten binnen de organisatie.

Voor de beoordeling of een pand of grond in aanmerking komt voor herbestemming, verkoop of herontwikkeling, zijn drie waarden van belang: de strategische waarde, functionele waarde en de financiële waarde.

De strategische waarde geeft aan of het gebouw of de grond in de lange termijn visie van de gemeente past. Gekeken wordt naar toekomstplannen, beleidsdoelstellingen of politieke beslissing die een gebruik voor de lange termijn of enkele jaren kan realiseren. Ook een monumentale of beeldbepalende status kan aan een pand een strategische waarde toekennen.

De functionele waarde geeft aan of het gebouw of de grond aantrekkelijk en functioneel is voor het primaire proces en de gebruikers. Dit houdt in of er gebruikers zijn die de gemeente hier wil huisvesten en wat de bezetting van het gebouw dan is.

Het financiële resultaat van de exploitatie geeft aan of er een knelpunt is. Ook wordt beoordeeld wat de (her-) ontwikkelingsmogelijkheden van het gebouw zijn, waarbij de staat van het gebouw, mogelijk opbrengsten (bij verkoop) en te maken kosten meespelen.

De verkoopopbrengst kan leiden tot een verlies op de korte termijn, in het geval het op de lange termijn een gunstig effect heeft op de meerjarenbegroting. Bijvoorbeeld doordat een pand hoge onderhoudskosten heeft.

### **Tijdelijk gebruik in afwachting van een besluit**

Het team vastgoed binnen RMO draagt zorg voor een optimalisatie van de beheerssituatie. Panden kunnen, in afwachting van verkoop of herontwikkeling, tijdelijk in gebruik worden gegeven. De afweging om dit te doen ligt bij het team vastgoed binnen RMO. Ook hier wordt aan de hand van financieel inzicht, bijvoorbeeld een afweging gemaakt van de te investeren kosten (bijvoorbeeld voor tijdelijk woongeschikt maken ten behoeve van anti-kraak) versus de opbrengsten, waarbij ook maatschappelijke baten als bewaking en tegengaan van verloedering meegewogen worden.

### **Verkoop van een pand**

Indien na het doorlopen van het proces besloten is over te gaan tot verkoop van een pand, is de eigenaar (team vastgoed binnen RMO) verantwoordelijk voor een goede overdracht van het pand naar de nieuwe eigenaar. Een checklist met elementen zoals het beëindigen van verzekeringen en contracten voor nutsvoorzieningen en het al dan niet inzetten van tijdelijke anti-kraak bewoning kan onnodige overdrachtskosten voorkomen.

## **Bijlage I: Vastgoedportefeuille Alblasserdam**

### **Beleidsondersteunend vastgoed**

|                        |                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------|
| H. J. de Haanstraat 10 | kinderboerderij "De Plantage"                          |
| Esdoornlaan 25         | sporthal sportcentrum Blokweer                         |
| Esdoornlaan 25a        | zwembad sportcentrum Blokweer                          |
| Haven 4                | sociaal cultureel centrum Landvast                     |
| Kerkstraat 203         | rijksmonument "Oude Toren"                             |
| Maasstraat 30          | multifunctioneel centrum Kinderdijk                    |
| Pijlstoep              | toiletfaciliteit tbv recreatieve functie Lammetjeswiel |
| Randweg 104            | wijkgebouw                                             |
| Vinkenpolderweg 27f    | huisvesting buitendienst                               |
| Weversstraat 4         | gymzaal                                                |
| Zuiderstek 1           | toeristisch informatie punt                            |

### **Onderwijshuisvesting**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Boerenpad 1            | t Nokkenwiel       |
| Kerkstraat 60          | De Schalm          |
| Lelsstraat 2           | Ds Beukelmanschool |
| Maasstraat 30          | t Nokkenwiel       |
| P. de Hoochplaats 1    | De Loopplank       |
| Parallelweg 2          | De Boeg            |
| Scheepmakersstraat 5   | Het Kompas         |
| Scheepmakersstraat 7   | Het Kompas         |
| Scheepsbouwplein 10    | Het Kompas         |
| Van Eesterensingel 197 | Het Palet          |
| Weversstraat 2         | Ds Beukelmanschool |

### **Gemeentelijke huisvesting**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Cortgene 2          | gemeentehuis             |
| Kerkstraat 203a     | huisvesting buitendienst |
| Staalindustrieweg 1 | huisvesting buitendienst |

### **Strategisch vastgoed**

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Cornelis Smitstraat 47a | voormalige huisvesting buitendienst |
| Esdoornlaan 2           | school / peuterspeelzaal            |
| Nicolaas Beetsstraat 5  | voormalige brandweerkazerne         |
| Oost Kinderdijk 271     | voormalig verenigingsgebouw         |
| Scheepmakersstraat 2    | voedselbank                         |
| West-Kinderdijk 375     | verenigingsgebouw                   |

### **Vastgoed zonder beleidsdoeleinden**

|              |        |
|--------------|--------|
| Pijlstoep 19 | woning |
| Pijlstoep 21 | woning |

**Grondverhuur / zakelijke rechten**

|                            |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| Agrarische grond           | polder Blokweer / de Savornin Lohmanweg |
| Anjerstraat 2              | moskee                                  |
| De Savornin Lohmanweg 40 a | verenigingsgebouw 't Fort               |
| Fop Smitstraat             | speeltuin Kinderdijk                    |
| Groen van Prinsterstraat   | sportpark Molenzicht                    |
| Ieplaan 2                  | bibliotheek                             |
| natuurgrond                | de Savornin Lohmanweg / Vinkerpolderweg |
| Randweg 106                | verenigingsgebouw De Doorzetters        |
| Randweg 141                | ontmoetingsgebouw De Poort              |
| reclamemast                | 1x                                      |
| Van Hogendorpweg 102a      | cafetaria                               |
| Vinkerpolderweg            | sportpark Souburgh                      |
| volkstuinten               | polder Blokweer                         |
| volkstuinten               | t Hoendersnest / Parkhuis te Kinderdijk |
| water                      | jachthaven / Rijenwiel                  |
| zendmasten                 | 1x                                      |
| snippergroen (divers)      | lopende contracten                      |
| standplaatsen woonwagens   | waalsingel en staalindustrieweg         |

Objecten die niet in deze bijlage staan, zoals Abri's, driehoekborden, lichtbakken, rioolgemalen, transformatorhuisjes etc. vallen niet onder dit grond- en vastgoedbeleid.

## **Bijlage II – Begrippen en Definities**

### Demarcatielijst

Een lijst met de verdeling van de onderhoudskosten tussen verhuurder en huurder.

### Exploatieberekening

De berekening welke integraal financieel inzicht voor een pand weergeeft.

### Exploatieplan

Het plan dat wordt opgesteld om gemeentelijke kosten te verhalen indien geen overeenkomst voor kostenverhaal wordt afgesloten.

### Faciliterend grondbeleid

De houding van de gemeente in het grondbeleid. Kaderstellend, toetsend en controlerend.

### Functioneel opdrachtgever

De inhoudelijke experts en opdrachtgevers (maatschappelijk beleidsdeel binnen RMO) richting het team vastgoed binnen RMO.

### Gebiedsexploitatie / haalbaarheidberekening

De berekening welke integraal financieel inzicht voor een gebied of stuk grond weergeeft.

### Grondexploitatie (grex)

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

### Inbrengwaarde

De waarde waarvoor gronden in een grondexploitatie worden ingebracht.

### Kostendekkende huurprijs

De huurprijs welke op basis van de integrale kostprijs wordt berekend.

### Kostenverhaal

Het verhalen van de, als gevolg van een particulier bouwplan gemaakte kosten, op de initiatiefnemer.

### Marktconforme huurprijs

Een vergoeding op basis van marktwaarde.

### Meerjarenonderhoudsplan

Het plan dat voor de komende 20 jaar de uitvoering van het voorziene onderhoud vastlegt. Per pand en voor het gehele vastgoedbezit.

### Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Een bepaald gebied in de gemeente waarvoor een ontwikkelvisie is vastgesteld, maar in de financiële administratie geen grondexploitatie is geopend.

### Onrendabele top

Het deel van de stichting- of verwervingskosten dat niet kan worden gedekt uit de huuropbrengsten.

### Overeenkomst

De juridische vastlegging van de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer om (onder andere) gemaakte kosten te verhalen.

### Procesregisseur

De rol van de gemeente door het meewerken en meedenken in netwerken, coalities zoeken, maar ook actief op zoek gaan naar nieuwe initiatiefnemers en deze de ruimte geven passend binnen de eigen visie. Het verbinden van mensen, ideeën en initiatieven en waar mogelijk daardoor meerwaarde te creëren.

Verevening

Het verrekenen van winsten en verliezen van verschillende exploitaties of onderdelen daarvan.

Winst en verliesneming

De wijze waarop winsten of verliezen van ontwikkelingen financieel worden verwerkt.

Weerstandsratio

De verhouding tussen het totale risicoprofiel afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit.

Weerstandscapaciteit

De buffer die toekomstige risico's moet opvangen. (enkel de algemene reserve).