**Evaluatie**

Om tot een evaluatie en eventueel bijstelling te komen is in eerste aanzet het volgende stappenplan gevolgd waarbij een integrale aanpak is gehanteerd en informatie is opgehaald bij verschillende disciplines en de wethouders.

1. Onderzoek naar de toepasbaarheid van het grond-, vastgoed- en prijsbeleid 2013 in de afgelopen periode.
2. Het benoemen van de doelstellingen (koers) uit het coalitieakkoord 2018-2022, de nieuwe samenlevingsagenda 2.0 en de groeiagenda 2030.
3. Onderzoek of en op welke punten bijstelling nodig is rekening houdend met de doelstellingen.

1. Onderzoek naar de toepasbaarheid van het grond-, vastgoed- en prijsbeleid 2013 in de afgelopen periode

*Grondbeleid*

Uit de evaluatie van het grondbeleid van de afgelopen beleidsperiode blijkt het volgende:

De in de Nota Grondbeleid gekozen beleidslijn van 'faciliterend, tenzij…." is in hoofdlijnen op deze wijze uitgevoerd. Belangrijkste kenmerk van dit beleid is het uitgangspunt dat de gemeente zich opstelt als netwerker en verbinder tussen verschillende (markt)partijen. Wij stellen de kaders en toetsen daaraan. Ten aanzien van het doen van grondaankopen stellen we ons zeer terughoudend op. We kopen alleen grond aan *"bij groot maatschappelijk of politiek belang in situaties die de markt niet oppakt of substantieel nadelig effect op omgeving hebben".*

In de afgelopen beleidsperiode zijn geen gronden aangekocht en op Lint Vinkenpolderweg na zijn er geen ontwikkelingen gestart waar de gemeente actief grond aankoopt en uitgeeft. Eén van de redenen om geen actief grondbeleid te voeren is de wens risico's te vermijden die met actief grondbeleid gepaard gaan. Binnen het project Lint Vinkenpolderweg zijn deze risico's beperkt door met derden afspraken te maken over bijvoorbeeld een uiterste afnamedatum van de grond.

Tijdens de afgelopen beleidsperiode is bij de planontwikkeling van diverse locaties ook nadrukkelijk de afweging gemaakt of een "tenzij….", dat wil zeggen een meer actieve rol van de gemeente, aan de orde zou kunnen zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval geweest bij de planontwikkeling van het Bochaneterrein, en vrij recent bij de locaties Mercon Kloos, Nedstaal en de manege aan de Polderstraat.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om de beleidslijn van een faciliterend grondbeleid door te trekken en kostenverhaal toe te (gaan) passen middels anterieure overeenkomsten. In het besluitvormingstraject voor de te volgen ontwikkelstrategie ic. grondbeleid van de genoemde locaties zijn de afwegingen niet expliciet benoemd / vastgelegd.

In de nota Grond en Vastgoedbeleid 2013 wordt aangegeven dat het faciliterende grondbeleid van de gemeente geenszins moet worden vertaald in passief grondbeleid. De gemeente moet de rol als procesregisseur in locatie- cq. gebiedsontwikkeling op zich nemen. Ze is actief in verschillende netwerken en gaat actief op zoek naar initiatiefnemers. Ze zoekt coalities en verbindt mensen, ideeën en initiatieven die de gemeente helpen haar maatschappelijke doelstellingen te bereiken.

Uit gesprekken komt naar voren dat de gemeente deze rol ook daadwerkelijk zo invult. Met name op het gebied van zorg zijn er de nodige ontwikkelingen (bijvoorbeeld rond Dok12) waarbij de gemeente gesprekspartner is van zorgpartijen en er aan bijdraagt dat zorgpartijen ook met elkaar in gesprek zijn.

Belangrijk bij een faciliterende rol is dat kennis van het RO instrumentarium op orde is en strategisch kan worden ingezet. Met name op het gebied van kostenverhaal vraagt dit nog aandacht.

*Vastgoedbeleid*

Ook ten aanzien van vastgoedbeleid zijn de beleidslijnen zoals omschreven in de nota in grote lijnen 'conform' uitgevoerd. Gemeentelijk vastgoed is in bezit ter ondersteuning van (maatschappelijk) beleid en wordt verhuurd aan partijen die een beleidsdoel van de gemeente ondersteunen. Een lokale of regionale relatie is daarbij belangrijk. De huurprijzen zijn kostendekkend en maximaal marktconform voor niet-commerciële huurders. Aan commerciële huurders wordt een commerciële/marktconforme huur gevraagd. In de praktijk blijkt het in bepaalde gevallen lastig om dit te toetsen: wanneer heeft een partij een maatschappelijke functie voor de gemeente cq. regio. De wens is om dit concretiseren.

In de organisatie rondom de afhandeling van initiatieven van particulieren (en dan met name zorgpartijen), is in de beleidsnota afgesproken dat initiatieven op één punt binnenkomen en dat wordt gewerkt met een initiatievenlijst. In de praktijk verloopt dit niet zo.

Het vaststellen van (huur)prijzen verloopt zoals omschreven in de nota Grond en Vastgoedbeleid 2013.

2. Beleidskaders

Naast het evalueren van het grondbeleid is het van belang voor het actualiseren van het beleid om de ambities en beleidsdoelstellingen van het bestuur voor de komende periode in beeld te hebben. Deze zijn met name verwoord in de (aanzet tot) de Samenlevingsagenda 2.0, het Coalitieakkoord 2018-2022 en de Groeiagenda 2030. In relatie tot de nota grond en vastgoedbeleid zijn de beleidsdoelstellingen die directe ruimtelijke gevolgen hebben of gevolgen voor het gemeentelijke vastgoed van belang.

*Coalitieakkoord 2018-2022*

In het coalitieakkoord wordt uitgegaan van 2 toekomstperspectieven op het gebied van wonen en ondernemen uitgewerkt in 5 sporen.

Spoor 1: Actiever en zorgzamer

Spoor 2: Buiten beter

Spoor 3: Beter wonen

Spoor 4: Bereikbaarder

Spoor 5: Ondernemender

De punten uit het Coalitieakkoord 2018-2022 die vooral van belang zijn in relatie tot de nota grond en vastgoedbeleid worden vooral genoemd in 'Spoor 3 Beter Wonen':

* Adequaat woonaanbod (naar leeftijdsgroepen, maar ook financiële draagkracht)
* Aanbieden van levensloopbestendige woningen en levensloopbestendig maken van woningen
* Het ontwikkelen van het Centrum, het havengebied en het dijklint langs de Noord tot een unieke woonlocatie
* Verduurzaming woningvoorraad
* Inzet op realisatie van aandeel van Alblasserdam in groeiagenda
* Inzet op de ontwikkeling van concrete projecten: Mercon Kloos, het Wipmolenterrein, Pijlstoep, de Dirklocatie, locatie Wooncentrum Baas en de kassen langs de dijk.

*Aanzet Samenlevingsagenda 2.0*

Op basis van de samenlevingsagenda 2014 – 2018 én het coalitieakkoord is een aanzet voor de Samenlevingsagenda 2.0 opgesteld. Daarin is als spelregel geformuleerd dat *"Als het initiatief een bijdrage levert aan een doelstelling uit de Samenlevingsagenda 2.0, is het aan partners en gemeente te bezien welke rol in het initiatief te vervullen, en het proces van participatie te duiden. Iedere opdracht vraagt om het doordenken van rollen en taakopvatting, zodat helder is hoe partijen zich tot elkaar verhouden en welke spelregels van toepassing zijn. Wij willen deze werkwijze onderdeel maken van het proces om de juiste wagons (projecten, ontwikkelingen) op het juiste spoor te zetten en daarbij - als dit wenselijk is – het stuur uit handen geven aan partners in de samenleving of samen te sturen om recht te doen aan Samen Doen. "*



Indien we dit vertalen naar het grondbeleid passen hierbij de termen situationeel / faciliterend grondbeleid. Het initiatief hoeft niet bij de gemeente te liggen, ieder project vraag om een eigen verdeling van rollen en taken.

Voorwaarden hiervoor zijn:

* dat de gemeente haar dienstverlening op orde heeft
* een open en uitnodigende houding van de organisatie
* transparantie in de besluitvormingsprocessen
* gelijkblijvende of verminderende woonlasten
* een solide financieel beleid

*Groeiagenda 2030*

In de Groeiagenda 2030 is de toekomstambitie van de Drechtsteden vastgelegd met de programmatische doelen voor de periode tot 2030. Het algemene doel is het bieden van een goed woon,- werk,- en leefklimaat aan de inwoners van de Drechtsteden door het waarborgen van de attractiviteit op het gebied van wonen en economie.

Hiervoor is een schaalsprong nodig: de toevoeging van 25.000 woningen en 30.000 arbeidsplaatsen in de regio in de periode tot 2030.

Voor wat betreft wonen geldt daarnaast dat de woningvoorraad moet worden verduurzaamd zowel particulier woningbezit als de sociale woningvoorraad. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de woon en leefomgeving (op peil houden / brengen van het voorzieningenniveau).

Arbeidsplaatsen moeten worden gerealiseerd door hoogwaardige bedrijvigheid aan te trekken en het innovatieve karakter van bestaande bedrijven te stimuleren.

Samengevat is de doelstelling :

Het bieden van een goed woon, - werk, en – leefklimaat aan de inwoners en ondernemers van de Drechtsteden door:

* Adequaat woonaanbod (naar leeftijdsgroepen, maar ook financiële draagkracht)
* Aanbieden van levensloopbestendige woningen en levensloopbestendig maken van woningen
* Het ontwikkelen van het Centrum, het havengebied en het dijklint langs de Noord tot een unieke woonlocatie
* Verduurzaming woningvoorraad
* Inzet op realisatie van aandeel van Alblasserdam in regionale opgave wonen
* Inzet op de ontwikkeling van concrete projecten: Mercon Kloos, het Wipmolenterrein, Pijlstoep, de Dirklocatie, locatie Wooncentrum Baas en de kassen langs de dijk.

Door bij ieder initiatief het doordenken van rollen en taakopvatting zodat helder is hoe partijen zich tot elkaar verhouden en welke spelregels van toepassing zijn.

3. Nota grond en vastgoedbeleid 2019 – 2022

Uit de evaluatieronde en met name de gesprekken met de bestuurders komt naar voren dat het grond-, en vastgoedbeleid, "faciliterend, tenzij.." de afgelopen beleidsperiode voldeed voor de opgave die er lag. Zonder actieve ingrepen op de grondmarkt heeft de gemeente toch haar beleidsdoelstellingen kunnen bereiken.

Uit de evaluatie blijkt wel dat interne werkprocessen duidelijker kunnen. Voorbeeld daarvan is het proces bij een particuliere initiatief: waar komt het initiatief binnen, wie zorgt ervoor dat op tijd juiste mensen worden betrokken en termijnen worden bewaakt, hoe leg je zaken contractueel vast? Met het omschrijven van die werkprocessen kan de gemeente de rol van procesregisseur beter vervullen. Daarnaast is gebleken dat ook 'het instrumentarium op orde' aandacht vraagt. Met name op het gebied van het kostenverhaal.

Ook is geconstateerd dat bij de diverse initiatieven die er zijn geweest de afgelopen periode ook vaker is overwogen om wél een actief grondbeleid toe te passen i.c. gronden aan te kopen. De afwegingen die toen zijn gemaakt zijn echter niet expliciet benoemd en vastgelegd.

Voor het vastgoedbeleid geldt dat met name het beleidsuitgangspunt dat vastgoed tegen kostprijs te huur is voor partijen actief voor de Alblasserdamse samenleving, uitwerking behoeft. Dit geldt ook voor de huisvestingskeuze voor Landvast of een andere locatie.

**Conclusie evaluatie**

Grondbeleid

De beleidskaders "Samenlevingsagenda 2.0", "Coalitieakkoord 2018-2022" onderschrijven de rol van procesregisseur die de gemeente voor zich ziet weggelegd. Het initiatief wordt in principe bij de samenleving gelaten. De gemeente stelt kaders, faciliteert, brengt partijen samen en regisseert het proces.

Voor de transparantie van het besluitvormingsproces is het wenselijk de afwegingen om het al dan niet toepassen van het "tenzij' expliciet te maken aan de hand van een afwegingskader.

De komende beleidsperiode dient ook meer aandacht besteedt te worden aan te volgen werkprocessen die van toepassing zijn bij het grondbeleid.

Daarin wordt voor faciliterend beleid aandacht besteed aan:

* de wettelijke plicht om in beginsel alle kosten te verhalen;
* de vormgeving van een keus om vanaf het allereerste begin – via het sluiten van een voorovereenkomst – de kosten van het ambtelijk apparaat en de door hem in te schakelen derden te verhalen totdat via een vervolgovereenkomst nadere afspraken worden gemaakt over de ambtelijke en externe kosten (waaronder die van de Omgevingsdienst) vanaf ondertekening van die vervolgovereenkomst;
* het in behandeling nemen van een project naar aanleiding van private initiatieven waarin wordt verzocht om planologische medewerking en het vormen van een projectteam waar de relevante ambtelijke disciplines in betrokken zijn;
* het aanmaken van projectnummers zodat daarop tijd geschreven kan worden;
* het zodanig hanteren van een tijdschrijfsysteem dat maandelijkse uitdraaien van geschreven tijd verantwoord kan worden richting private initiatiefnemers;
* het koppelen van geschreven uren aan de diverse tarieven van de verschillende ambtelijke en externe betrokkenen;
* het periodiek (bv. maandelijks) versturen van facturen met bedoelde uitdraai als bijlage;
* de volgorde van contractvorming (voorovereenkomst – anterieure overeenkomst dan wel voorovereenkomst – intentieovereenkomst – anterieure overeenkomst).

Vastgoedbeleid

Voor de afweging wanneer een kostprijsdekkende huur kan worden toegepast blijkt in de praktijk het lastig te beoordelen of een partij daarvoor in aanmerking komt. Het is wenselijk om hierbij aan te sluiten bij het subsidiebeleid van de gemeente.

**Afwegingkaders Grond- en vastgoedbeleid**

Het college heeft de volgende afwegingkaders vastgesteld.

Al naar gelang het gemeentelijk en/of maatschappelijk belang zal de rol van de gemeente meer faciliterend dan wel meer actief zijn. De gemeente kan een actieve rol aannemen indien de gemeente een strategische (gemeentelijk/maatschappelijke) ambitie heeft bij de (her)ontwikkelingslocaties en de markt dit niet oppakt.