

Afwegingkaders grond- en vastgoedbeleid

Uit de evaluatie blijkt 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.

De beleidskaders "Samenlevingsagenda 2.0" en "Coalitieakkoord 2018-2022" (met name spoor 3 Beter wonen) 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.

Wel is behoefte aan het concretiseren van het bestaande beleid door het vast stellen van een afwegingskader. Dit afwegingskader voor het toepassen van een eventueel "tenzij" op basis van de beleidskaders uit het coalitieakkoord, samenlevingsagenda 2.0 en groeiagenda 20103 is hieronder opgenomen .

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.

Afwegingskader grondbeleid

Wanneer Faciliterend grondbeleid?		
Vraag	Antwoord	Toelichting
Gemeentelijke ambitie	Nee	De ontwikkeling is geen ambitie van de gemeente en heeft geen prioriteit
Marktinitiatief	Ja	Het initiatief ligt bij de markt.
Rol van gemeente	Faciliteren	Gemeente stelt kaders en toetst hieraan.
Grondpositie	Markt	De gemeente heeft geen grondpositie en ook niet de ambitie om grondposities in te nemen.
Risicoprofiel	Laag	Doordat de gemeente geen bouwrijpe grond produceert is het risicoprofiel laag

Wanneer Faciliterend grondbeleid met een duidelijke regierol?		
Vraag	Antwoord	Toelichting
Gemeentelijke ambitie	Ja	De ruimtelijke ontwikkeling speelt in op de ambities of vervult een behoefte van de gemeente. Het initiatief heeft prioriteit binnen de gemeente.
Marktinitiatief	Ja	De gemeente ondersteunt actief en voert regie.
Rol van gemeente	Regie voeren faciliteren	De gemeente treedt op als partner voor de marktpartij en ondersteunt actief het initiatief. Ze zoekt coalities en verbindt mensen, ideeën en initiatieven die de gemeente helpen haar maatschappelijke doelstellingen te bereiken
Grondpositie	Markt	De gemeente heeft geen grondpositie en ook niet de ambitie om grondposities in te nemen.
Risicoprofiel	Laag	Doordat de gemeente geen bouwrijpe grond produceert is het risicoprofiel laag

Wanneer actief grondbeleid?		
Vraag	Antwoord	Toelichting
Gemeentelijke ambitie	Ja	De ruimtelijke ontwikkeling speelt in op de ambities of vervult een behoefte van de gemeente. Het initiatief heeft prioriteit binnen de gemeente.
Marktinitiatief	nee	De markt neemt geen initiatief om te ontwikkelen. De gemeente moet een actieve rol nemen om het initiatief van de grond te krijgen en voert de regie.
Rol van gemeente	Actieve regie productie bouwrijpe grond	Gemeente bepaalt de uitkomst van de ruimtelijke ontwikkeling. Ze maakt grond bouwrijp en geeft grond uit, waarbij ze stuurt op het financiële resultaat.
Grondpositie	Gemeente	De gemeente grond in eigendom of koopt gronden aan.
Risicoprofiel	Hoog maar beheersbaar	Door de productie en uitgifte van grond door de gemeente is het risicoprofiel hoog. Het identificeren van de risico's en het benoemen van beheersmaatregelen en het voeren van risicomanagement maken de risico's beheersbaar

De gemeente kan ook kiezen voor het aangaan van een samenwerking met één of meer marktpartijen wanneer:

- het strategische/maatschappelijke belang niet in de weg staat aan het delen van de zeggenschap als eigenaar en
- de gemeente, vanwege substantiële onzekerheid over financiële risico's, zij geschikte partners kan vinden c.q. selecteren die bereid zijn die risico's te delen.

Met onderstaand overzicht wordt een beeld geschetst van de glijdende schaal tussen faciliterende en actieve rollen van de gemeente met de daarbij passende instrumenten.



Afwegingskader vastgoedbeleid

Een kostprijsdekkende huur wordt in rekening gebracht als aan alle onderstaande punten wordt voldaan:

- Aan partijen die activiteiten verrichten die grotendeels gericht zijn op de inwoners van Alblasserdam of aan hen ten goede komen;
- De activiteiten moeten voldoen aan de volgende voorwaarden, waarbij vigerende beleidsnota's en wet en regelgeving leidend zijn:
 - Het versterkt het (sociaal-) culturele klimaat van Alblasserdam of bevordert de culturele participatie van de inwoners van Alblasserdam
 - Het beïnvloedt op een positieve manier het imago en de aantrekkingskracht van Alblasserdam;
 - Ze zijn toegankelijk voor alle bewoners van Alblasserdam
 - Met de activiteit wordt geen winst beoogd¹.

¹ een startende ondernemer met winst oogmerk, die zich wil vestigen in Participand, komt in aanmerking voor een kostprijsdekkende huur indien wordt voldaan aan bovenstaande punten.