

## Nota grondbeleid Alblasserdam 2024

De gemeenteraad van de gemeente Alblasserdam,

In vergadering bijeen op 17 december 2024.

Gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet, artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 24 van de Financiële verordening gemeente Alblasserdam 2023;

Overwegende de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering;

Besluit

1. De Nota Grondbeleid Alblasserdam 2024 vast te stellen.

### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1. Inleiding

De gemeenteraad heeft beleidsmatige kaders rond het grondbeleid in deze nota opgeschreven. Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een middel om de ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen uit te voeren.

Eens in de vier jaar stelt de gemeenteraad grondbeleid vast. Dit heeft de gemeenteraad opgeschreven in artikel 24 van de Financiële verordening gemeente Alblasserdam 2023. In de financiële verordening staat dat de nota grondbeleid ingaat op:

- De strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente;
- De uitgangspunten voor de verkoopprijzen van gronden; en
- De wijze waarop met de toerekening van bovenwijkse voorzieningen wordt omgegaan.

De huidige nota is vastgesteld in 2013. In 2019, bij de evaluatie van het beleid, heeft de gemeenteraad een afwegingskader vastgesteld. De (markt-)omstandigheden zijn aan verandering onderhevig. Met actueel grondbeleid kunnen we uitvoering geven aan het realiseren van de gemeentelijke ambities die betrekking hebben op de ruimte. Het afwegingskader, onze ambities en de veranderde wet- en regelgeving (onder meer invoering van de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024) verwerken wij in deze nota. De gemeenteraad kan de uitvoering (bij)sturen. Dit gebeurt via de Planning & Control (P&C) cyclus in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening. Onder de Omgevingswet is het verplicht om een gemeentelijke omgevingsvisie te hebben. Een omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied.

We geven de kernopgaven uit de omgevingsvisie een plek in het grondbeleid. Hiermee is duidelijk welke ambities wij nastreven bij ruimtelijke ontwikkelingen, hoe we keuzes maken en onze rol daarin bepalen. We beoordelen vraagstukken van ruimtelijke beleidsdoelen integraal op basis van het maatschappelijk en financieel resultaat.

Het financieel resultaat is het saldo van kosten en opbrengsten. Door dit resultaat inzichtelijk te maken kan er een afweging gemaakt worden in rolkeuze van de gemeente (zie hoofdstuk 4 integrale afweging en rolkeuze). Als een actieve rol van de gemeente noodzakelijk is om te komen tot realisatie van de ambitie kan de gemeenteraad besluiten een grondexploitatie met een negatief resultaat vast te stellen. Het effect van het nadelige resultaat kan zijn dat de reserve grondexploitatie niet toereikend is en er geld overgeheveld moet worden uit de algemene reserve. Door de integrale beoordeling kan de gemeenteraad een keuze maken in ambitie en hoeveel (financieel) risico gewenst is.

### Hoofdstuk 2 Beleidskeuzes

Om uitvoering te geven aan het realiseren van de gemeentelijke ambities die betrekking hebben op de ruimte zijn beleidskeuzes nodig. Om een goed grondbeleid te kunnen voeren maken we per ontwikkeling keuzes. In dit grondbeleid zijn beleidskeuzes vastgelegd die per ontwikkeling antwoord geven op vragen als: hoe we maatschappelijke ambities willen realiseren, hoe we gebiedsontwikkelingen beoordelen als hiervoor een planologisch besluit genomen moet worden om de ontwikkeling mogelijk te maken, hoe we onze rol bepalen, binnen welke financiële kaders we handelen bij grondexploitaties en hoe we de kosten die we maken verhalen.

## 2.1 Beleidskeuzes

### 2.1.1. Uitvoering van het beleid

Uitvoering van het beleid gebeurt binnen het wettelijk kader en de spelregels van de gemeente.

### 2.1.2. Kostenverhaal en bijdragen

Om planontwikkeling mogelijk te maken, maken wij kosten. Bij actief grondbeleid nemen wij deze kosten op in de grondexploitatie. Bij faciliterend grondbeleid verhalen wij de kosten op initiatiefnemers. Dit doen we via kostenverhaal (artikel 13.11 Omgevingswet (verhalen van kosten)) en/of financiële bijdragen. In hoofdstuk 4 van de omgevingsvisie is de samenhang met bouwactiviteiten tussen kosten-dragende ontwikkellocaties en kostenvragers opgenomen. Ook wordt in de omgevingsvisie ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid bij het vragen van financiële bijdragen.

In de Nota kostenverhaal staat hoe kostenverhaal en / of financiële bijdragen tot stand komt.

In het Omgevingsplan wordt het toepassen van afdwingbare financiële bijdragen opgenomen. De wettelijke regeling van afdwingbare financiële bijdragen zijn niet gelijk aan die voor anterieure overeenkomsten.

### 2.1.3. Financiële beleidskeuzes actief grondbeleid

Bij het voeren van actief grondbeleid brengen we de kosten en opbrengsten van een gebiedsontwikkeling in kaart. Deze begroting noemen we grondexploitatie. De uitgangspunten waarbinnen Alblasserdam haar gronden exploiteert zijn:

- De grondexploitaties waarderen we jaarlijks aan de hand van een actualisatie van de projectresultaten.
- Een grondexploitatie herzien we als er sprake is van een wezenlijke bijstelling van de uitgangspunten. Als criteria voor een herziening en actualisatie hanteren we de 4 P's. De 4 P's staan voor Programma, Plaats (afstemming met andere ontwikkelingen, plaatselijk en regionaal), Prijs en Planning.
- (Tussentijdse) winsten in projecten worden genomen conform de Percentage of Completion (POC) methode.
- Verliezen in projecten nemen we direct door het vormen van verliesvoorzieningen.
- Bij aanvang van projecten waarderen we grond op inbrengwaarde.

### 2.1.4. Ambities ruimtelijke doelstellingen realiseren

Bij het realiseren van ambities kijken we naar de maatschappelijke gevolgen (uit de omgevingsvisie) en naar de financiële gevolgen (geldstromen).

Het grondbeleid maken we onderdeel van onze ambitie (toekomst- en/of beleidsvisie). Dit doen we zodat we een realistische ambitie vaststellen waarvan de uiteindelijke uitvoering haalbaar wordt geacht en weten we welke instrumenten ingezet moeten worden. Door aan de voorkant al aandacht te hebben voor grondbeleid maken we de mogelijkheden en onmogelijkheden inzichtelijk. Het benodigde budget, onze rolkeuze en locaties bepalen we bij het vaststellen van onze ambitie. Soms zullen we ontwikkelingen aan de markt over laten. Soms zullen we actief gronden moeten verwerven en zelf gaan ontwikkelen. Dit omdat de factoren die bepalen of een ontwikkeling mogelijk is en de urgentie om te ontwikkelen varieert.

### 2.1.5. Rol van gemeente

De rol van de gemeente verschilt voor iedere situatie. Voor iedere opgave en voor iedere project maken we een keuze. We kijken welke vorm van grondbeleid en ontwikkelstrategie het meest effectief is voor het bereiken van het maatschappelijk doel. De algemene term die we hiervoor gebruiken is **situationeel grondbeleid**.

Deze rol kan tijdens een opgave of project wijzigen. Dit kan als we zien dat de rol niet tot het gewenste resultaat leidt.

### 2.1.6. Verwervingen

In de Omgevingswet zijn mogelijkheden opgenomen om grond (tegen vergoeding) in bezit te krijgen van eigenaren die het gewenste gebruik niet kunnen of niet willen realiseren. De keuze om tot verwerven over te gaan en welke vorm (bijvoorbeeld minnelijke aankoop) hierbij hoort is afhankelijk van onze (strategische) doelen, maatschappelijk rendement, urgentie en risico's. Een verwerving kan betrekking hebben op gronden en opstallen. Het wel of niet verwerven volgt uit de rolkeuze voor de gemeente.

### 2.1.7. Uitgiften van onroerende zaken

De keuze om tot uitgifte over te gaan en welke vorm hier bij hoort, is aan de gemeente die optreedt als eigenaar. Een uitgifte kan betrekking hebben op gronden en opstallen en kan tijdelijk en voor altijd zijn. Snippergroen verhuren we niet (opnieuw).

Bij uitgifte van onroerende zaken houden we rekening met de principes gelijke behandeling, transparantie en rechtmatigheid. Concreet betekent dit dat de gemeente zorgvuldig en objectief te werk gaat bij het toewijzen van onroerende zaken.

### **2.1.8. Europese wet- en regelgeving en algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

Alle activiteiten binnen de grondexploitatie en bij uitgiften toetsen we aan het Europese mededingingsrecht, zoals staatssteun en aanbestedingsrecht, de Nederlandse mededingingswet en de Wet Markt en Overheid. De gemeente is, ook als zij privaatrechtelijke rechtshandelingen verricht, gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en handelt hier ook naar. Een voorbeeld hiervan is het gelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel en handelt hier ook naar. Dit volgt uit artikel 3:14 BW en artikel 3:1 lid 2 AWB.

### **2.1.9. Onrechtmatig grond gebruik**

Grond mag niet zonder afspraken in gebruik genomen worden. Het toe-eigenen van grond van de gemeente is onrechtmatige ingebruikneming van overheidseigendom. Daarom mag grond alleen in gebruik genomen worden als er afspraken met ons als eigenaar zijn gemaakt.

## **Hoofdstuk 3 Juridische en financiële kaders grondbeleid**

### **3.1. Kaders grondbeleid**

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen uit te voeren. Via grondbeleid sturen we op de resultaten van een ontwikkeling. Dit willen we zo goed mogelijk en integraal (compleet) doen. Wat en hoe we het doen heeft een directe relatie met de financiële geldstromen. We kijken daarom naar de maatschappelijke gevolgen (uit de omgevingsvisie) en ook naar de financiële gevolgen (geldstromen). Uitvoering van het beleid gebeurt binnen het wettelijk kader, de beschikbare instrumenten om de ruimtelijke doelstelling te realiseren en het financieel kader.

### **3.2 Wet- en regelgeving**

De belangrijkste wet- en regelgeving zijn hieronder opgenomen.

#### **3.2.1. Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet**

De Omgevingswet (Ow) geldt vanaf 1 januari 2024. Wetgeving zoals Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn in deze wet opgegaan. Via de Aanvullingswet is het onderwerp grondeigendom onderdeel van de Omgevingswet. De instrumenten uit de voormalige Ontheffingswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de Wet inrichting landelijk gebied komen in deze Aanvullingswet samen. De Aanvullingswet heeft ook een nieuwe regeling voor vrijwillige stedelijke herverkaveling, kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkeling van een gebied.

#### **3.2.2. BBV**

Bij grondexploitatie is het toepassen van het Besluit Begroting en verantwoording gemeenten en provincies (BBV) alsmede de Notitie Grondbeleid van de commissie BBV het uitgangspunt. Hierin zijn o.a. de regels over verantwoorden, waarderen, tussentijdse winstneming, verliesafdekking, rente, disconteringsvoet en looptijd opgenomen.

#### **3.2.3. Mededinging**

Bij het toepassen van het grondbeleid heeft de gemeente te maken met inkoop en aanbesteding of verkoop (uitgifte). Als de gemeente optreedt als ondernemer en/of als opdrachtgever houden wij ons aan de spelregels voor een gelijk speelveld tussen overheid en bedrijven. Alle activiteiten binnen de grondexploitatie en uitgiften toetsen we aan het Europese mededingingsrecht, de Nederlandse mededingingswet, de Europese staatssteunregels en ons inkoop- en aanbestedingsbeleid

##### **3.2.3.1. Inkoop en aanbesteding**

Bij inkoop en aanbesteding van een overheidsopdracht gebruiken we het uniform Regionaal inkoop- en aanbestedingsbeleid Drechtsteden. Waar van toepassing leggen we dit ook op aan private ontwikkelende partijen. Een voorbeeld van een overheidsopdracht is als werken bij gebiedsontwikkeling in opdracht van de gemeente worden gerealiseerd. Een ander voorbeeld zijn werken die door private ontwikkelaars worden gerealiseerd en waarvan het gerealiseerde openbaar gebied aan de gemeente wordt geleverd. Ook hier leggen we het gemeentelijk aanbestedingsbeleid op.

##### **3.2.3.2. Verkoop (uitgifte)**

We nemen bij een zuivere verkoop (of een andere vorm van uitgifte) de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht. De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 uitspraak gedaan over de manier waarop de overheid partijen moet selecteren bij de uitgifte van vastgoed (Didam-arrest 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778). De gemeente volgt deze richtlijnen.

De gemeente zal ruimte bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar een onroerende zaak, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor transactie. Wij stellen bij het voornemen van uitgifte objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op. Wij zijn helder in de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. We maken ieder voornemen tot uitgifte in het Gemeenteblad, via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) bekend. Iedere (potentiële) gegadigde kan hiermee kennis nemen van het voornemen en de selectiecriteria. Afhankelijk van het soort uitgifte kan naast de bekendmaking via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) de onroerende zaak ook via andere kanalen zoals een makelaar, TenderNed of projectsite worden aangeboden.

Als vooraf vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor uitgifte motiveren we dit en hoeft er geen selectieprocedure te worden gevolgd. Het voornemen tot uitgifte maken we wel bekend in het Gemeenteblad, via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)

Voor iedere situatie bekijken we of de uitgifte een opdracht is die valt onder de aanbestedingsregels of dat er sprake is van een zuivere uitgifte. Een zuivere uitgifte gaat niet gepaard met een gelijktijdige verstrekking van 1 of meer aanbesteding plichtige overheidsopdrachten).

### **3.2.3.3. Staatssteun en Wet Markt en overheid**

Bij het toepassen van grondbeleid kan de gemeente verschillende rollen vervullen. Als de gemeente steun verleent aan ondernemingen dan gelden de Europese staatssteunregels. Als de gemeente optreedt als aanbieder op een markt door het verrichten van economische activiteiten dan gelden de Europese mededingingsregels en de gedragsregels Markt en Overheid. De gemeente is een aanbieder op de markt als we economische activiteiten verrichten.

Welk rechtsgebied van toepassing is hangt af of we voldoen aan de voorwaarden voor staatssteun of de Wet Markt en Overheid. Een voorbeeld van staatssteun is als de gemeente voor meer dan de marktwaarde vastgoed verwerft dan wel voor minder dan de marktwaarde verkoopt aan een onderneming. Als geen sprake is van staatssteun dan controleren we of op de transactie de Wet Markt en Overheid van toepassing is.

Bij het toepassen van het grondbeleid toetsen we aan de Europese staatssteunregels en Wet Markt en Overheid. We verlenen geen ongeoorloofde "staatssteun". Verdere toelichting is te vinden op [www.europedecentraal.nl](http://www.europedecentraal.nl)

### **3.2.4. Spelregels van gemeente**

Binnen de gemeente hebben we spelregels. Dit zijn spelregels over de financiën maar ook over bevoegdheden van de werknemers van de ambtelijke organisatie.

We handelen binnen deze spelregels. Enkele voorbeelden van deze spelregels zijn de financiële verordening, het organisatiebesluit, budgethoudersregeling en mandaatbesluit.

### **3.3 Instrumenten om ruimtelijke doelstellingen te realiseren**

Bij het uitvoeren van het grondbeleid om de ruimtelijke doelstelling te realiseren gebruikt de gemeente een aantal instrumenten:

Omgevingswet – De Omgevingswet ziet toe op het gebruiken en beschermen van de leefomgeving.

Verwervingen - Instrumenten die het mogelijk maken om grond te verwerven van eigenaren die het gewenste gebruik niet kunnen of niet willen realiseren. Verwerven past bij een actieve rol van de gemeente maar is soms ter ondersteuning van een ontwikkeling.

Kostenverhaal en bijdragen - Instrumenten waarmee de kosten die we maken voor realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen.

Privaatrechtelijke afspraken – De gemeente kan via privaatrechtelijke overeenkomsten afspraken maken over gebruiksbeperking, kwaliteit, duurzaamheid etc.

### **3.3.1. Omgevingswet**

De Omgevingswet kent 6 kerninstrumenten voor het gebruiken en beschermen van de leefomgeving. Dit zijn de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels, algemene rijksregels, omgevingsvergunning en het projectbesluit.

Met deze instrumenten voert de overheid regie over de leefomgeving en maakt ontwikkeling mogelijk. Maar stelt ook regels aan activiteiten en de uitvoering van projecten.

Omdat we grondbeleid onderdeel van onze ambitie (toekomst – en / of beleidsvisie) maken stellen we een realistische en haalbare ambitie vast. Tegelijkertijd weten we welk van onderstaande instrumenten ingezet moeten worden om de ruimtelijke doelstellingen te realiseren.

Voor de gemeente zijn 4 kerninstrumenten in te zetten om de ruimtelijke doelstellingen te realiseren.

Dit zijn:

***Omgevingsvisie (vaststelling door de gemeente raad)***

De ambities en opgaven (beleidsdoelen) van de gemeente voor de fysieke leefomgeving.

***Programma (vaststelling door het college)***

Uitwerking van het uit te voeren beleid of maatregel om de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te halen.

**Omgevingsplan (vaststelling door de gemeente raad)**

De gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving met als basis de omgevingsvisie.

**Omgevingsvergunning ( besluit tot verlening vergunning door het college)**

Het uitvoeren en toetsen van activiteiten (al dan niet onder voorwaarden) die in het omgevingsplan toegestaan zijn.

### **3.3.2. Verwervingen**

Instrumenten die het mogelijk maken om grond te verwerven van eigenaren die het gewenste gebruik niet kunnen of niet willen realiseren. Verwerven past bij een actieve rol van de gemeente maar is soms ter ondersteuning van een ontwikkeling.

#### **3.3.2.1. Minnelijke aankoop**

Bij minnelijke aankoop gaan we in onderhandeling met een eigenaar over de aankoop van de grond. Na overeenstemming koopt de gemeente de grond en wordt eigenaar. Uitgangspunt is dat de gemeente marktconform handelt en dat de transactie voldoet aan het Markt Economy Operator beginsel. Hieruit volgt dat een onafhankelijke taxatie kan worden gebruikt om de waarde van de grond te bepalen. Overige uitgangspunten bepalen we bij het besluit om tot aankoop over te gaan. De uitgangspunten kunnen voor iedere ambitie en voor ieder geval anders zijn.

#### **3.3.2.2. Voorkeursrecht – Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet**

Bij het vestigen van een voorkeursrecht moet een eigenaar zijn grond eerst aan de gemeente aanbieden voordat ze de eigendom aan een ander mogen overdragen. Als een eigenaar de grond wil verkopen en als eerste aanbiedt aan de gemeente gaan we in onderhandeling met de eigenaar over de aankoop van de grond. Met een voorkeursrecht behoudt de gemeente de regie en voorkomt ongewenste prijs-opdrijving bij niet-agrarische gebieden.

Grondslagen gemeente voor vestiging voorkeursrecht:

- de omgevingsvisie;
- een programma;
- een omgevingsplan;
- de voorkeursrechtbeschikking.

De gemeenteraad neemt een voorkeursrechtbeschikking. Dit mag alleen als op de locatie een niet-agrarische functie toegedeeld is of gedacht EN het huidige gebruik afwijkt van die toegedeelde of toegedachte functie. De toegedeelde of toegedachte functie moet in het besluit voldoende concreet inzicht geven in de voorziene functiewijziging.

Van toedeling is sprake als de functie is toegedeeld in een omgevingsplan. Van een toegedachte functie is sprake als een programma, een omgevingsvisie of de voorkeursrechtbeschikking aankondigt dat de locatie op een later moment via wijziging van het omgevingsplan een functiewijziging zal krijgen.

Bij vestiging van een voorkeursrecht wordt de meest concrete grondslag toegepast. Als reeds in een omgevingsplan een functie is toegedeeld dan is dit de juiste grondslag. Een locatie toedenken in een voorkeursrechtbeschikking is alleen toegestaan als de functie nog niet is toegedeeld in het omgevingsplan of is toegedacht in de omgevingsvisie of een programma.

De duur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht. Deze termijnen en de regels over vestigen, vervallen, vernietigen en het verplicht intrekken van het voorkeursrecht zijn te vinden in de Omgevingswet.

#### **3.3.2.3. Onteigening – Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet**

Als minnelijke verwerving niet slaagt, kan kunnen we een onteigeningsbesluit nemen. Dit betekent dat we eigenaren hun grond tegen schadeloosstelling ontnemen. Dit kan alleen in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de leefomgeving. Met onteigening kan de gemeente alsnog beschikking krijgen over de gronden en de beoogde plannen realiseren.

Grondslagen gemeente voor onteigening:

- een vastgesteld omgevingsplan;
- een verleende omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gemeenteraad neemt een onteigeningsbeschikking. Dit mag alleen als er een onteigeningsbelang is, onteigening noodzakelijk is en onteigening urgent is.

De onteigeningsprocedure bestaat uit 3 fasen: de onteigeningsbeschikking en bekrachtiging, de schadeloosstelling en de inschrijving van de onteigeningsakte. De regels over de procedure en de termijnen zijn te vinden in de Omgevingswet.

#### **3.3.2.4. Kavelruil – Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet**

Dit betekent dat de gemeente gronden ruilt om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken of tot een efficiëntere benutting van gronden te komen.

Grondslagen gemeente voor kavelruil:

Bij een kavelruil brengen minimaal 3 partijen vrijwillig hun onroerende zaken samen. Dit wordt samen-gevoegd tot 1 massa. Deze massa wordt verkaveld en verdeeld onder de deelnemende partijen. Via de Aanvullingswet is kavelruil voor het landelijk en stedelijk gebied mogelijk.

De regels over voorwaarden voor het aangaan van een kavelruilovereenkomst en de notariële kavelruilakte zijn te vinden in de Omgevingswet.

### **3.3.3. Kostenverhaal en Bijdragen**

Instrumenten waarmee de kosten die we maken voor realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen te verhalen.

Wij hebben een uitnodigende houding en laten het initiatief voor de realisatie van ruimtelijke doelstellingen aan de markt. De gemeente voert in beginsel geen actieve grondpolitiek (zie hoofdstuk 4 integrale afweging en rolkeuze). Als de initiatiefnemer en de gemeente achter de haalbaarheid van een ontwikkeling staan treffen we planologische maatregelen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit proces verloopt via een aanvraag omgevingsvergunning door initiatiefnemer.

Kosten voor het treffen van de planologische maatregelen verhalen we via kostenverhaal en/of financiële bijdragen. Soms zullen we ambtelijke kosten via leges verhalen. Dit is het geval als een voorgenomen ontwikkeling niet wordt aangemerkt als aangewezen bouwactiviteit en de kostenverhaalsregeling van afdeling 13.6 Omgevingswet niet van toepassing is.

Kosten die te maken hebben met de vergunning ten aanzien van bouwactiviteiten zijn geen onderdeel van kostenverhaal. Deze kosten verhalen we via leges.

#### **3.3.3.1. Gronduitgifte**

Als de gemeente actief grondbeleid voert verwerven we grond en/of opstallen. We maken de grond bouwrijp en geven grond uit. Actief grondbeleid voeren we uit 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.

Kosten van grondexploitatie verhalen we via gemeentelijke gronduitgifte. De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit een balans van kosten en opbrengsten. Het saldo van kosten en opbrengsten is het resultaat. Dit saldo kan zowel positief (opbrengsten hoger dan de kosten) maar ook negatief (opbrengsten lager dan de kosten) zijn.

Naast het zelf ontwikkelen zijn ook andere vormen van gronduitgifte mogelijk. Deze vormen van uitgifte hebben we in hoofdstuk 5 van deze nota opgenomen.

#### **3.3.3.2. Kostenverhaal – Nota kostenverhaal 2022 fase 1**

Bij ontwikkeling van gebieden maken we kosten. Deze kosten verhalen we op de initiatiefnemers die daar profijt van hebben. Het gaat dan om ontwikkelingen in de zin van het bebouwen van gronden of het verbouwen van bestaande gebouwen voor functiewijzigingen.

Zodra een planologisch besluit een bouwactiviteit mogelijk maakt is kostenverhaal verplicht. Dit doen we via gemeentelijke gronduitgifte (actief grondbeleid) of door overeenkomsten dan wel via leges (faciliterend grondbeleid). Hoe kostenverhaal tot stand komt is te vinden in de Nota kostenverhaal. In de Nota kostenverhaal staat ook hoe we omgaan met de toerekening van bovenwijkse voorzieningen.

#### **3.3.3.3. (Afdwingbare) financiële bijdrage – Nota kostenverhaal fase 2 (nog op te stellen)**

De gemeente vraagt een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage is aanvullend op het kostenverhaal. In hoofdstuk 4 van de omgevingsvisie is de samenhang met bouwactiviteiten tussen kostendragende ontwikkellocaties en kostenvragers opgenomen. Ook word in de omgevingsvisie ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid bij het vragen van financiële bijdragen. In het Omgevingsplan wordt het toepassen van afdwingbare financiële bijdragen opgenomen. De wettelijke regeling van afdwingbare financiële bijdragen zijn niet gelijk aan die voor anterieure overeenkomsten.

Hieronder wordt de uitvoeringsparagraaf omgevingsvisie in verband met financiële bijdragen aangehaald:

##### **"1 Kostenverhaal en financiële bijdragen**

*De Omgevingswet kent op het punt van kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling een onderscheid tussen enerzijds regulier kostenverhaal en anderzijds financiële bijdragen.*

*Regulier kostenverhaal is aan de orde als:*

- *er sprake is van één of meer kosten van de kostensoortenlijst zoals die opgenomen is als bijlage IV van het Omgevingsbesluit;*
- *er sprake is van kostenposten die toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling (anders gezegd: er is causaal verband) en de gebiedsontwikkeling daar profijt van heeft;*
- *er sprake is van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan danwel van verlening van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (samen genomen onder het begrip 'planologisch besluit') en*

- in dat planologisch besluit een aangewezen bouwactiviteit mogelijk wordt gemaakt in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

In zulke gevallen is er sprake van verplicht kostenverhaal. Dit is geregeld in afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

Daarnaast bevat afdeling 13.7 van de Omgevingswet een regeling over financiële bijdragen. De gemeente is niet verplicht die toe te passen. Maar als de gemeente die wil toepassen in anterieure overeenkomsten moeten de zaken waarvoor zij een bijdrage wenst een samenhang hebben met bouwactiviteiten (artikel 8.13 Omgevingsbesluit) of bepaalde specifieke bouw- of gebruiksactiviteiten (artikel 8.20 Omgevingsbesluit). Bovendien moeten die zaken in hun samenhang met die bouw en gebruiksactiviteiten worden benoemd in de omgevingsvisie of in een programma (artikel 13.22 Omgevingswet).

De gemeente Alblasserdam wenst gebruik te maken van de mogelijkheid om financiële bijdragen over een te komen in anterieure overeenkomsten. Daartoe dienen de sub paragrafen 2 en 3 van de uitvoeringsparagraaf van de omgevingsvisie.

De gemeente Alblasserdam wenst ook de mogelijkheden op en te houden voor het toepassen van afdwingbare financiële bijdragen. Die zijn afdwingbaar via het omgevingsplan. De wettelijke regeling daarover is niet gelijk aan die voor anterieure overeenkomsten.

## **2 Financiële bijdragen: kostenvragers, kostendragers en hun samenhang**

Een deel van de ambities uit paragraaf 3.3. van de omgevingsvisie zijn met het oog op kostenverhaal en financiële bijdragen, te onderscheiden in kostendragende ontwikkellocaties en kostenvragers.

Als kostendragende ontwikkellocaties worden aangemerkt:

- B estaande woongebieden voor zover het sloop en nieuwbouw betreft.
- Transformatie van bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord en de alternatieve vestigingsplek voor bedrijven die uit Vinkenwaard-Noord worden verplaatst.
- De herstructurering in bestaande woongebieden ten noorden van de Alblas.
- Woningbouwlocaties waar de gemeente – om specifieke redenen – toestaat dat er een lager aandeel dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

Als kostenvragende ontwikkelingen worden aangemerkt :

- Natuurgebied en natuurdoelstelling Polder Blokweer (realisatie natuurgebied met bloemrijk grasland, moeras en vochtig hooiland, aanleg wandel- en fietspad).
- Hoofdgroenstructuur (recreatief medegebruik en ontmoeting, sport en bewegen; maatregelen tot behoud en versterking van de natuurwaarden en het beter verbinden van gebieden voor zowel planten en dieren als mensen en het vergroenen en aanpassen aan het veranderende klimaat; het aanleggen van voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen).
- Hoofdinfrastructuur en mobiliteitshub aan de Noord (optimalisatie van het huidige wegennet, het werken aan een transferium en een mobiliteitshub (inclusief vervoer over water), busstation, truckparking en evenemententerrein).
- Woningbouwlocaties waar de gemeente – om specifieke redenen – bepaalt dat er een hoger aandeel dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd.

## **Samenhang**

De hiervoor genoemde kostenvragende ontwikkelingen zijn mede bedoeld voor de (ver)bouwmogelijkheden in en herstructurering van bestaande woongebieden, op het bedrijventerrein Vinkenwaard-Noord en op de alternatieve vestigingsplek. De investeringen in de natuurgebieden en in de hoofdgroenstructuur zijn bedoeld voor een algeheel gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente en daarmee ook voor de genoemde kostendragende ontwikkellocaties. Die profiteren er van mee. De investeringen in de hoofdinfrastructuur en de mobiliteitshub zijn bedoeld voor een veilig en goed bereikbare leefomgeving binnen de gemeente daarmee ook voor de genoemde kostendragende ontwikkellocaties/ Die profiteren er van mee.

In de omgevingsvisie bepaalt de gemeente Alblasserdam dat 30% van de woningen in de sociale huur gerealiseerd dient te worden (het beleidspercentage). Wanneer aan die norm niet wordt voldaan moet er elders gecompenseerd worden om – over de hele gemeente gezien – dit beleidspercentage te kunnen realiseren. Dat betekent dat voor elke ontbrekende sociale huurwoning er een compensatiebedrag aan de gemeente moet worden voldaan. De gemeente gebruikt deze compensatiebedragen om de extra financiële lasten die, vanwege het compenseren, ontstaan op de compensatielocatie op te kunnen vangen. Het maakt voor de ontvangende locaties niet uit of het gronden in eigendom van de gemeente danwel in eigendom van private partijen betreft. Compensatielocaties zijn die locaties waarvan de gemeente bepaalt dat er een hoger aandeel dan 30% aan sociale huurwoningen moet worden gerealiseerd.

## **3 Financiële uitvoerbaarheid**

Van de locaties waar de gemeente planologisch bouwontwikkelingen toestaat veronderstelt de gemeente dat deze financieel uitvoerbaar zijn. Het zijn ontwikkelingen waardoor, als gevolg van het planologisch besluit, in de regel een stijging van de grondwaarde plaatsvindt. Deze ontwikkellocaties kunnen daardoor in de regel drager zijn van de kosten die op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet verhaald moeten worden en van de financiële bijdragen die de gemeente op grond van afdeling 13.7 Omgevingswet kan verhalen.

*Mocht evenwel een eigenaar van mening zijn dat dit voor de gronden van het betreffende kostenverhaalsgebied niet mogelijk is, dan moet hij ten overstaan van de gemeente aantonen waarom dit volgens financieel hem niet haalbaar is. Hij dient dan een exploitatieopzet aan te leveren inclusief de WOZ-waarde van de percelen waar de ontwikkeling betrekking op heeft, uitgaande van marktconforme principes. Deze exploitatieopzet wordt dan door de gemeente getoetst op juistheid. Wanneer de gemeente tot de conclusie komt dat die exploitatieopzet inderdaad niet toelaat dat de geraamde opbrengsten de geraamde kosten én financiële bijdragen kunnen dragen, wordt de hoogte van de financiële bijdrage beperkt tot het niveau waarop deze nog wel gedragen kan worden door de geraamde opbrengsten."*

#### **3.3.4. Privaatrechtelijke afspraken**

Soms zal de gemeente via een uitgifte of een anterieure overeenkomst afspraken willen maken over gebruiksbeperking, kwaliteit, duurzaamheid etc. Bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten gaan we na of de voorwaarden die we opnemen het publiekrecht niet doorkruist/daarmee in strijd zijn.

#### **3.3.5. Schema mogelijkheden bij actief grondbeleid**

De mogelijkheden die de gemeente heeft om gronden te verwerven en actief grondbeleid te voeren zijn samengevat in onderstaand schema.



**Schema mogelijkheden bij actief grondbeleid**

Ambitie wordt niet (of niet volgens gewenste tijdplanning gemeente) door markt opgepakt, gemeente heeft zelf geen/onvoldoende eigendom in gebied en gemeente wil zelf ambitie realiseren

Zijn minimaal 3 partijen (waaronder gemeente) bereidt gronden te ruilen om te komen tot een nieuwe verdeling van grondeigendom ?

nee

ja	Mogelijkheid 1	Mogelijkheid 2	
	<p>Is een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie toegedacht in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omgevingsvisie;</li> <li>- omgevingsplan; of</li> <li>- programma ?</li> </ul>	<p>Is de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer mogelijk gemaakt in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in een vastgesteld omgevingsplan;</li> <li>- in een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.</li> </ul>	
	nee	minnelijke vererving	
	ja	<p>Is onteigening noodzakelijk (zie aanvullingswet grondeigendom)</p>	
		nee	
		ja	
		Is onteigening urgent	
		nee	
		ja	
<b>KAVELRUIJ</b> De gemeente ruilt gronden om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken of tot een efficiëntere benutting van gronden te komen. Bij een kavelruil brengen minimaal 3 partijen vrijwillig hun onroerende zaken samen. Dit wordt samengevoegd tot 1 massa. Deze massa wordt verkaveld en verdeeld onder de deelnemende partijen.	<b>VOORKEURSRECHT</b> Eigenaren en zakelijk gerechtigden moeten hun grond of recht eerst aan de gemeente aanbieden voordat ze de eigendom aan een ander mogen overdragen.	<b>MINNELIJKE VERVERVING</b> De gemeente verkrijgt na (ongedwongen) onderhandeling gronden in eigendom.	<b>ONTEIGENING</b> De gemeente ontnemt eigenaren en zakelijk gerechtigden hun grond of recht in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de leefomgeving. Hiermee beschikt de gemeente over de grond en kan plannen realiseren.
Gemeente ontwikkelt, doorloopt planologische procedure, maakt bouwrijp, geeft gronden uit Gemeentelijke kosten worden (gedeeltelijk) gedekt via gronduitgifte	Gemeente ontwikkelt, doorloopt planologische procedure, maakt bouwrijp, geeft gronden uit Gemeentelijke kosten worden (gedeeltelijk) gedekt via gronduitgifte	Gemeente ontwikkelt, doorloopt planologische procedure, maakt bouwrijp, geeft gronden uit Gemeentelijke kosten worden (gedeeltelijk) gedekt via gronduitgifte	Gemeente ontwikkelt, doorloopt planologische procedure, maakt bouwrijp, geeft gronden uit Gemeentelijke kosten worden (gedeeltelijk) gedekt via gronduitgifte

**3.4 Financieel kader**

**3.4.1. Verschil financieel kader bij faciliterend en actief grondbeleid**

Afhankelijk van de vorm van grondbeleid wordt een ander financieel kader toegepast.

**3.4.1.1. Financieel kader faciliterend grondbeleid**

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente geen grondeigendom. Hoe we omgaan met het verhalen van kosten is te vinden in paragraaf 3.3.3.

### **3.4.1.2. Financieel kader actief grondbeleid**

Bij actief grondbeleid hebben wij grondeigendom en gaan we zelf ontwikkelen. Bij grondexploitaties is het toepassen van het Besluit Begroting en verantwoording gemeenten en provincies (BBV) alsmede de Notitie Grondbeleid van de commissie BBV het uitgangspunt. Hierin zijn o.a. de regels over verantwoord, waarden, tussentijdse winstneming, verliesafdekking, rente, disconteringsvoet en looptijd opgenomen.

### **3.4.2. Financiële positie grondbeleid**

Wij hebben geen apart grondbedrijf. Daarmee is er geen financiële scheiding tussen de grondbedrijfsfunctie (het resultaat van de projecten en de grondvoorraad) en de Algemene Dienst van de gemeente. De belangrijkste financiële uitgangspunten zijn te vinden in de financiële verordening van de gemeente Alblasserdam.

De financiële positie van projecten en grondvoorraad maken we apart inzichtelijk via de Planning & Control (P&C) cyclus in de paragraaf grondbeleid. De financiële positie van de Algemene Dienst bepalen we aan de hand van de risico's die we afzetten tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit heet weerstandsvermogen.

De weerstandscapaciteit is de buffer die toekomstige risico's moet opvangen. Tot de weerstandscapaciteit rekenen we alleen de algemene reserve. 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.

### **3.4.3. Actualisatie en herzieningen**

De resultaten van de projecten en de grondvoorraad bepalen de financiële positie. De grondexploitaties waarden we jaarlijks aan de hand van een actualisatie van de projectresultaten. Hierbij actualiseren we de projecten op basis van marktverwachting. Bij deze actualisatie stellen we de fasering van het project bij binnen de looptijd. We passen de jaarschijven hierop aan wat leidt tot budgetwijzigingen. Daarnaast wordt de rente en de verwachte kosten- en opbrengstenstijging aangepast.

Ook op ondergeschikte punten voeren we jaarlijks wijzigingen door. Zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten. In deze gevallen volstaan we 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 omgevingsplan met grote gevolgen voor de grondexploitaties, dan informeren we de gemeenteraad veelal apart of uitgebreider. Of betrekken we de gemeenteraad zelfs in de besluitvorming. 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 hanteren we de 4 P's. De 4 P's staan voor 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 gemeenteraad. Dit is ter beoordeling aan het college.

Actualisatie van uitgangspunten t.a.v. prijs (ontwikkeling) en planning passen we aan in de jaarlijkse actualisatie t.b.v. de verantwoording in de jaarrekening.

### **3.4.4. 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 met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit gebeurt per complex bouwgrond in exploitatie conform de Percentage of Completion (POC)-methode.

Verliezen in projecten verwerken we direct 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. Voor grondexploitaties betekent dit dat voor de hoogte van de negatieve eindwaarde een verliesvoorziening wordt gevormd.

Gronden met een vaste bestemming, die niet in een transformatieproces zitten, maken onderdeel uit van de materiële vaste activa. Dit geldt tevens voor gronden die strategisch aangekocht zijn, maar waarbij nog geen sprake is van gebiedsontwikkeling. Gronden waarden we tegen de (historische) verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde waarden we gronden af tegen de marktwaarde.

Gronden die met het oog op gebiedsontwikkeling zijn verworven, maar waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, worden 'warme gronden' genoemd. Deze gronden worden tevens gewaardeerd onder de materiële vaste activa tegen de verwervingskosten, dan wel (duurzaam) lagere marktwaarde. Het toerekenen van andere kosten is niet toegestaan.

Indien waardering tegen (duurzame) marktwaarde leidt tot een forse afwaardering mogen deze gronden worden gewaardeerd tegen de toekomstige bestemming in plaats van de huidige bestemming, hiermee

kunnen grote fluctuaties in de waardering van gronden voorkomen worden. Waardering tegen de toekomstige bestemming is toegestaan onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- \* de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- \* de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- \* de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- \* er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- \* het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- \* periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

### **3.4.5. Verevening**

De resultaten van de projecten verrekenen we met de algemene reserve grondexploitatie. Winsten van projecten schrijven we bij en verliezen onttrekken we. 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 gemaakt worden voor toevoeging van nieuwe projecten.

### **3.4.6. Risico's en weerstandsvermogen**

De financiële positie drukken we uit in het weerstandsvermogen. Hierbij zetten we het totale risicoprofiel af tegen de beschikbare weerstandscapaciteit. Deze verhouding drukken we uit in een weerstandsratio. Om te bepalen hoeveel weerstandscapaciteit nodig is om alle risico's te kunnen dekken bepalen we de norm voor de weerstandscapaciteit. Deze norm bepalen we aan de hand van een geconsolideerd risicoprofiel.

We maken onderscheid naar risico's op projecten met een verwacht positief resultaat en projecten met een verwacht negatief resultaat. De risico's op de positieve exploitaties nemen we niet mee in het weerstandsvermogen. Dit omdat de risico's niet direct leiden tot een onttrekking aan de algemene reserve grondexploitaties. Deze zorgen voor minder winst. Deze winsten wegen we niet mee in het weerstandsvermogen.

Wij streven naar een verhouding tussen risico's van de projecten met een verwacht verlies en de weerstandscapaciteit van minimaal 1 en maximaal 1,4. Dit drukken we uit in de weerstandsratio. In gevallen dat de ratio zich buiten deze bandbreedte begeeft, doen we een voorstel bij de jaarrekening. Dit voorstel gaat over verrekening tussen de reserve grondexploitaties en de algemene reserve.

### **3.4.7. Weerstandscapaciteit**

De weerstandscapaciteit vormen we door de algemene reserve grondexploitatie en de algemene reserve. Als weerstandscapaciteit voor de algemene dienst worden alleen de algemene reserve en de bestemmingsreserves gehanteerd. We nemen geen stille reserves (als onbenutte belastingcapaciteit) mee in de weerstandscapaciteit.

### **3.4.8. 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.

### **3.4.9. Vermogenspositie**

De verliezen en de winsten uit de grondexploitaties verrekenen we direct 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 rekenen we niet met een vaste afdracht vanuit de grondexploitaties aan de exploitatie van de algemene dienst.

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

De gemeenteraad heeft een kaderstellende, vertegenwoordigende en controlerende functie. Het zwaartepunt voor de uitvoering van het grondbeleid ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. De gemeenteraad stelt de financiële en inhoudelijke kaders waarbinnen het college uitvoering geeft aan het grondbeleid. De gemeenteraad 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. In de paragraaf grondbeleid bij de begroting benoemen we uitwerkingen van het beleid om te komen tot uitvoering door het college. Indien er grote mutaties hebben plaatsgevonden in de grondexploitaties dan leggen we hierover verantwoording af in de paragraaf grondbeleid of tussenliggende rapportages. Buraps worden eigenlijk alleen nog gebruikt om verantwoording af te leggen indien er (tussentijds) grote mutaties hebben plaatsgevonden in de grondexploitaties. Indien er geen grote mutaties hebben plaatsgevonden wordt er dus geen verantwoording afgelegd.

### **3.4.11. 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 gemeenteraad kan worden besloten is:

- Totale grondexploitatie;
- Jaarschijf;
- Activiteit;
- Combinaties van bovengenoemden.

Uitgangspunt is dat de gemeenteraad het krediet autoriseert op het totaalniveau van de kosten in de exploitatieopzet (= totale grondexploitatie).

## **Hoofdstuk 4 Integrale afweging en rolkeuze**

### **4.1. Ambities ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen realiseren**

Grondbeleid is een middel om de ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen uit te voeren. Via grondbeleid sturen we op de resultaten van een ontwikkeling. Dit willen we zo goed mogelijk en integraal (compleet) doen. Wat en hoe we het doen heeft een directe relatie met de financiële geldstromen. We kijken daarom naar de maatschappelijke gevolgen (uit de omgevingsvisie) en ook naar de financiële gevolgen (geldstromen).

#### **4.1.1. Omgevingsvisie**

De gemeente legt de ambitie en opgaven (beleidsdoelen) voor de fysieke leefomgeving vast in een omgevingsvisie. Een omgevingsvisie is de integrale lange termijnvisie (2040) voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied.

Als accent voor de omgevingsvisie heeft de gemeenteraad gekozen voor 'fit en groen dorp in de polder'. Een 'fit en groen dorp in de polder' is onze stip op de horizon, onze ambitie waar we voor de langere termijn naartoe werken. Binnen deze ambitie geven we invulling aan de opgaven die op ons afkomen. Een fit en groen dorp in de polder heeft als doel: aanpassen aan de klimaatverandering, klimaatverandering tegengaan, het opnieuw gebruiken van grondstoffen en gezondheid. Volgens 'fit en groen' moet bij nieuwe ontwikkelingen het meeste gewicht worden toegekend aan gezondheid, klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Een goede tweede zijn bestaanszekerheid, werkgelegenheid en het zijn van één samenleving. Daarna volgen circulariteit, ondersteuning, bereikbaarheid en woningbouw.

De omgevingsvisie heeft een planhorizon tot 2040. We moeten nadenken of en waar we ruimte vinden voor de woningbouwopgave voor de langere termijn. Deze opgave beantwoorden we binnen onze ambities met betrekking tot fit en groen. Dat betekent dat de woningbouwopgave duurzame woningen oplevert, gebouwd in een groene omgeving met ruimte voor beweging en ontmoeten. Dit in combinatie met bereikbare voorzieningen en zo mogelijk met het creëren van werkgelegenheid.

### **4.2. Integrale benadering maatschappelijk en financieel rendement**

#### **4.2.1. Rendement maatschappelijk**

Een ontwikkeling heeft impact op de maatschappij. Dit kunnen effecten zijn voor de gehele gemeente of voor een buurt of straat. In de omgevingsvisie hebben we onze ambities omschreven en maken we onderscheid in thema's en gebieden. Per thema en per deelgebied is beschreven:

- wat er speelt en waar we mee te maken hebben,
- wat we willen bereiken (onze doelen en ambities),
- hoe we onze doelen en ambities willen bereiken.

Het niveau van impact maken we inzichtelijk door de situatie voor de ontwikkeling te nemen als startpunt. Daarna maken we een inschattingen van de veranderingen ten opzichte van het startpunt. Het startpunt bepalen we aan de hand van de ambities uit de omgevingsvisie.

#### **4.2.1.1. Ambities per thema**

De verschillende thema's in de omgevingsvisie zijn:

1. Wonen
2. Bereikbaarheid
3. Werkgelegenheid
4. Gezondheid
5. Klimaatadaptatie
6. Klimaatmitigatie
7. Circulariteit
8. Bestaanszekerheid
9. Ondersteuning
10. Samenleving
11. Veiligheid

#### **4.2.1.2. Ambities per gebied**

De (deel)gebieden in omgevingsvisie zijn:

1. Woongebieden
  - a. Bestaande woongebieden en studiegebieden voor herstructurering
  - b. (Grote) gebiedsontwikkelingen tot en na 2030
2. Centrumgebied
3. Werkgebieden
4. Sport, recreatie- en groengebieden, stadsrandfuncties
5. Agrarisch gebied
6. Natuurgebied

#### **4.2.1.3 Afwegingskader maatschappelijk rendement**

Bij beoordelen van een initiatief wordt het plan getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Past het initiatief niet binnen het omgevingsplan dan werken we met een intaketafel en een omgevingstafel. In de omgevingsvisie is deze procedure omschreven. Deze procedure heeft als doel te bepalen of de gemeente voornemens is om mee te werken met het initiatief. De plannen tot een initiatief kunnen zowel extern als intern worden gestart. Als initiatieven niet passen binnen het omgevingsplan zal in veel gevallen participatie verplicht zijn.

Om een plan mogelijk te maken moet er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit heeft betrekking op de gehele fysieke leefomgeving en gaat niet alleen om een goede ruimtelijke ordening maar ook om milieuaspecten en thema's als gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Onderstaand schema geeft weer hoe wij de verschillende aspecten wegen, die rondom een initiatief spelen. Bij de weging van de wenselijkheid betrekken wij ook de uitkomsten van de participatie.

	Weging Fit en groen (1-5)	Effect initiatief op Fit en groen (-- tot ++)
Bereikbaarheid	2	
Bestaanszekerheid	4	
Circulariteit	3	
Gezondheid	5	
Klimaatadaptatie	5	
Klimaatmitigatie	5	
Ondersteuning	3	
Werkgelegenheid	4	
Woningbouw	1	
Samenleving	4	

Het schema is geen rekenmodel, waarbij we plussen en minnen vermenigvuldigen met de wegingsfactoren en vervolgens optellen. Het geeft wel weer welke aspecten we belangrijk vinden om tot een fitte en groene gemeente te komen. Bij de afweging van initiatieven spelen 2 afwegingen in deze volgorde:

1. Past het initiatief binnen de omgevingsvisie (draagt het bij aan onze doelen);
2. Besteedt het initiatief voldoende aandacht aan de aspecten die we voor Fit & Groen belangrijk vinden.

Dit valt goed te illustreren aan de hand van een voorbeeld:

Stel, er is een initiatiefnemer die op (een deel van) Vinkenwaard Noord 200 woningen wil bouwen.

De eerste afweging is, past het initiatief volgens de omgevingsvisie op Vinkenwaard Noord? Het antwoord is ja. We willen daar wonen en werken combineren, inclusief de bijbehorende voorzieningen.

De tweede afweging zoomt verder in op het initiatief en gaat in op de vraag: hoe gaan we dat dan doen? Dan komt het schema in beeld, waaruit blijkt dat het initiatief gepaard moet gaan met een inrichting die sterk bijdraagt aan klimaat-, energie- en gezondheidsdoelen. Uit de wegingstabel zou kunnen blijken dat we weinig waarde hechten aan wonen. Dat is geenszins het geval, want de locatie is juist aangewezen voor woningbouw op de lange termijn. Maar woningbouw an sich is niet de eerste zorg van het principe van Fit en groen. Werkgelegenheid, bestaanszekerheid en samenleving zijn dat wel. We zullen het initiatief dus mede beoordelen op haar bijdrage aan deze aspecten.

In feite is de wegingstabel eerder een "checklist", een hulpmiddel en gespreksleidraad om deze aspecten goed in beeld te krijgen. Aan de hand daarvan voeren initiatiefnemer, overheid en zo mogelijk andere partners, het gesprek dat bijdraagt aan het optimaliseren van het Initiatief. Op die manier wordt maximaal bijgedragen aan de doelen die we als gemeenschap samen hebben geformuleerd.

#### 4.2.1.4. Ambities in relatie tot ontwikkeling in beginfase

Het realiseren van een ambitie tot ontwikkeling komt in kleine stapjes tot stand. Bij de planvorming om onze ambities te realiseren is nog niet bij alle ambities bekend hoe we invulling geven aan de ambities. Per opgave en per geval zullen wij onderzoeken of het uitvoering geven aan een ambitie als voorwaarde meegenomen dient te worden bij de ontwikkeling. Hierbij toetsen we of de voorwaarden die we stellen het publiekrecht niet doorkruist/daarmee in strijd zijn.

#### 4.2.2. Rendement financiële geldstromen

Een ontwikkeling heeft financiële impact voor de gemeente. Dit kunnen directe en indirecte financiële gevolgen zijn die verband houden met een ontwikkeling. We maken inzichtelijk welke geldstromen er zijn bij een ontwikkeling. Door het inzichtelijk maken van de financiële geldstromen wordt duidelijk of er een financieel tekort is. Bij een financieel tekort geven we aan hoe we dit tekort financieel dekken.

#### 4.2.2.1. Directe geldstromen

Dit zijn geldstromen die direct verband houden met de ontwikkeling. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor voorbereiding en de uitvoering, waarde van vastgoed en kapitaallasten. Als de ontwikkeling niet door de gemeente wordt uitgevoerd en niet alle kosten zijn te verhalen dan maken we dit inzichtelijk.

#### 4.2.2.2. Indirecte geldstromen

Dit zijn geldstromen die door de ontwikkeling op de lange termijn invloed hebben op de gemeentebegroting. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor verplaatsing van een voorziening om de ontwikkeling mogelijk te maken, mogelijke belastingopbrengsten, wijziging van kosten in beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

#### 4.2.3. Integrale beoordeling

We brengen het rendement van de ontwikkeling in beeld en wegen dit af. We maken de impact van een ontwikkeling inzichtelijk. Op basis van de impact beoordelen we welke sturing gewenst is en hoeveel (financieel) risico we willen lopen.

Voor iedere opgave en voor ieder project maken we een afweging. Hiermee kunnen we onze lokale omstandigheden en behoeften een rol laten spelen bij gebiedsontwikkeling. Als onze ambities niet opgepakt worden door de markt en wij zelf geen grondeigendom hebben biedt de Omgevingswet de instrumenten om zelf de regie te nemen en actief gronden te werven. **Dit noemen we situationeel grondbeleid.**

Het college kan uitvoering geven aan het beleid op basis van de integrale beoordeling en de kaders in deze nota.

Er wordt geen (jaarlijks) budget beschikbaar gesteld om 'grote' grondposities te verwerven. We handelen binnen de financiële verordening, het organisatiebesluit, budgethoudersregeling en mandaatbesluit. Het benodigde budget, onze rolkeuze en locaties bepalen we bij onze ambitie (toekomst- en/of beleidsvisie). Soms zullen wij ontwikkelingen aan de markt over laten. Soms zullen we actief gronden moeten verwerven en zelf gaan ontwikkelen.

Door het grondbeleid onderdeel te laten zijn van onze visie maken we de mogelijkheden en onmogelijkheden van uitvoerbaarheid en hiermee de consequenties inzichtelijk. Hiermee kan de gemeenteraad een afweging maken binnen welke kaders het college kan handelen om onze maatschappelijk ambitie door middel van de ruimtelijke doelstellingen te behalen.

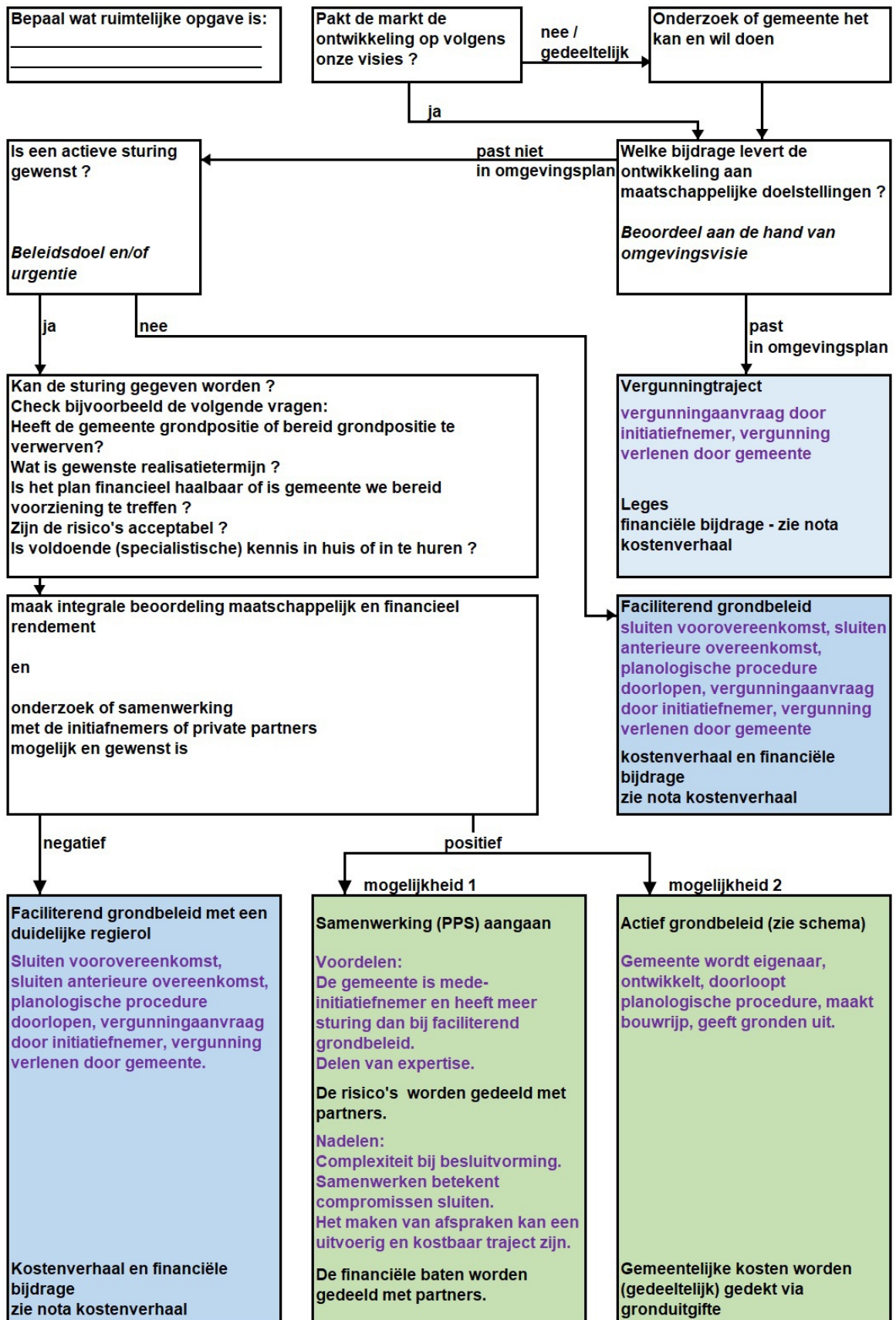
#### 4.3. Rolkeuze

Voor iedere opgave en voor ieder project heeft de gemeente een rol. Deze rol is bij actief grondbeleid (het zelf ontwikkelen) anders dan bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor iedere ambitie kiezen we een rol en onze betrokkenheid.

Uitgangspunt bij de rolkeuze is de realisatie van onze maatschappelijke ambitie. Dit kan bijvoorbeeld het verbeteren van de inrichting en samenstelling van een wijk. Maar ook een behoefte aan meer woningen of voorzieningen zijn. Welke rol we kiezen is mede afhankelijk van de concreetheid van het plan (droomfase of al uitgewerkt) en de urgentie.

Deze rol kan tijdens een opgave of project wijzigen. Dit kan als we zien dat de rol niet tot het gewenste resultaat leidt.

Welk grondbeleid past bij welke situatie hebben we inzichtelijk gemaakt in onderstaand schema.





Daarnaast is het ook mogelijk dat de gemeente kiest voor een samenwerking met één of meer markt-partijen om samen een gebiedsontwikkeling op te pakken. Dit heet Publiek Private Samenwerkingen (PPS). Deze samenwerking is een vorm van actief grondbeleid en is mogelijk wanneer:

- het strategische/maatschappelijke belang niet in de weg staat aan het delen van de zeggenschap als grondeigenaar; en
- vanwege substantiële onzekerheid over financiële risico's geschikte partners geselecteerd worden die bereid zijn die risico's te delen.

## **Hoofdstuk 5 Gemeentelijk eigendom**

### **5.1. Juridisch beheer van gemeentelijk eigendom**

De gemeente heeft gronden en water in eigendom. Er zijn gronden :

- die behoren tot de openbare ruimte (ook als de ruimte bij nieuwbouw of na reconstructie nog moet worden ingericht);
- beleidsondersteunend zijn;
- een strategisch doel ondersteunen; of
- onderdeel zijn van een grondexploitatie.

Deze gronden verkopen we niet.

De afweging om tot uitgifte over te gaan en welke vorm hier bij hoort is aan de gemeente die optreedt als eigenaar. Als we grond uitgegeven bekijken we voor iedere situatie of de uitgifte een opdracht is die valt onder de aanbestedingsregels of dat er sprake is van een zuivere uitgifte (uitgifte gaat niet gepaard met een gelijktijdige verstrekking van 1 of meer aanbesteding plichtige overheidsopdrachten). Een uitgifte kan betrekking hebben op gronden en opstallen en kan tijdelijk en permanent zijn. De meeste voorkomende vormen van uitgifte zijn :

- Verkoop
- Ruiling
- Opstalrecht
- Verhuur

Bij uitgiften van onroerende zaken houden we rekening met de principes gelijke behandeling, transparantie en rechtmatigheid. Concreet betekent dit dat de gemeente zorgvuldig en objectief te werk gaat bij het toewijzen van onroerende zaken.

Uitgangspunt bij uitgifte is de Nota Prijsbeleid Vastgoed. Overige uitgangspunten bepalen we bij het besluit om tot uitgifte over te gaan. De uitgangspunten kunnen voor ieder geval anders zijn.

#### **5.1.1. Verkoop**

Dit betekent dat de gemeente in onderhandeling gaat met een gegadigde over de verkoop van de grond. Na overeenstemming koopt de gegadigde de grond en wordt eigenaar.

#### **5.1.2. Ruiling**

Dit betekent dat de gemeente gronden ruilt. Hierbij is sprake van een verkoop en aankoop in 1 overeenkomst. Vaak maken we deze afspraken om tot een efficiëntere benutting van gronden te komen.

#### **5.1.3. Opstalrecht**

Dit betekent dat de gemeente aan een ander het recht geeft om de eigendom van opstallen, werken of beplantingen te hebben op, in of boven grond van een ander. De gemeente blijft grondeigenaar.

#### **5.1.4. Verhuur**

Dit betekent dat de gemeente grond in gebruik geeft tegen huurbetaling. De gemeente blijft grondeigenaar.

Reststroken van de openbare ruimte (in de volksmond "snippergroen" verhuren we niet (opnieuw). Als de huidige overeenkomst eindigt door verhuizing van de bewoner beoordelen we of de grond kan worden verkocht of dat de reststrook weer onderdeel wordt van de openbare ruimte.

### **5.2 Voorbeelden verzoeken tot uitgifte**

Bij reststroken van de openbare ruimte, in de volksmond "snippergroen", waar een verzoek tot uitgifte wordt gedaan zijn er verschillende situaties mogelijk. Voor ieder geval kijken we naar de functie van de locatie en het toekomstig gebruik.

#### **5.2.1. Grond (reststroken) niet zelfstandig uitgeefbaar**

Voorbeelden van niet zelfstandig uitgeefbaar zijn:

- Reststrook ten behoeve van het gebruik als tuin of uitbreiding van het aangrenzend hoofdperceel binnen de functie wonen of tuin;
- Reststrook ten behoeve van het gebruik als tuin of uitbreiding van het aangrenzend hoofdperceel binnen overige functies.

Uitgifte is alleen mogelijk als de strook geen onderdeel is van een grondexploitatie, geen structurele waarde heeft, niet beleidsondersteunend is en/of geen strategische doel ondersteunt en grenst aan het hoofdperceel in eigendom van de aanvrager.

Onder structurele waarde valt:

- De strook heeft een functie die behouden moet blijven voor de ambities voor de fysieke leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan leefbaarheid, klimaatadaptatie, de ruimtelijke kwaliteit of het aanzien van de omgeving;
- De strook maakt onderdeel uit van groen- en bomenstructuur;
- De strook borgt de verkeersveiligheid;
- De strook maakt onderdeel uit van de boven- en ondergrondse infrastructuur. Bijvoorbeeld kabels- en leidingen of een trottoir.

Bij de afweging of uitgifte mogelijk is kijken we ook naar de afmetingen en logische beheergrenzen. Indien een vergunning nodig is omdat het (toekomstig) gebruik niet past binnen de regels van het omgevingsplan maken we een afweging op basis van de aanvraag voor een vergunning. De afweging om wel of niet tot uitgifte over te gaan maakt de gemeente als eigenaar en staat los van de vergunning. Het al dan niet uitgeven van grond is namelijk een privaatrechtelijke afweging ook al wordt publiekrechtelijk positief beslist op een aanvraag vergunning.

### **5.2.2. Grond zelfstandig uitgeefbaar**

Voorbeelden van zelfstandig uitgeefbaar zijn:

- Een perceel grond ten behoeve van het realiseren van onze ambities (bijvoorbeeld uit de omgevingsvisie) en niet direct grenst aan eigendom van de aanvrager;
- Een perceel grond ten behoeve van het realiseren van activiteiten die niet behoren tot onze ambities (uit de omgevingsvisie) en niet direct grenst aan eigendom van de aanvrager.

Bij de afweging of uitgifte mogelijk is beoordelen we het maatschappelijk rendement en de structurele waarde van de grond.

Als er geen positieve integrale beoordeling uit de intaketafel is gaan we niet tot uitgifte over.

Als er wel een positieve integrale beoordeling is wegen we voor ieder geval af of tot uitgifte wordt overgegaan en welke vorm en voorwaarden hier bij horen.

Indien een vergunning nodig is omdat het initiatief niet past binnen de regels van het omgevingsplan maken we een afweging op basis van de aanvraag voor een vergunning. De afweging om wel of niet tot uitgifte over te gaan maakt de gemeente als eigenaar en staat los van de vergunning. Het al dan niet uitgeven van grond is namelijk een privaatrechtelijke afweging ook al wordt publiekrechtelijk positief beslist op een aanvraag vergunning.

### **5.2.3. (Nuts)voorzieningen**

Voor het hebben, houden, onderhouden en verwijderen van kabels en leidingen heeft de gemeente de Telecommunicatieverordening Alblasserdam en de Leidingenverordening Alblasserdam vastgesteld. Verzoeken met betrekking tot objecten die onder deze verordeningen vallen, worden door de gemeente in het kader van de vergunningverlening beoordeeld en afgehandeld. Uitzondering hiervoor kan worden gemaakt voor transformatorstations, als daartoe een verzoek wordt gedaan door de netbeheerder. De gemeente zal voor ieder verzoek om het vestigen van een opstalrecht of verkoop een afzonderlijke afweging maken. De toekomstige herinrichting/reconstructies maken onderdeel uit van de beoordeling. Gaat het om objecten die in de openbare ruimte worden geplaatst en die niet zijn te scharen onder bovengenoemde verordeningen, dan kan de gemeente ervoor kiezen een huurovereenkomst of opstalrecht aan te gaan voor het te plaatsen object of de eigendom te verkopen.

Bij ieder verzoek zal steeds voor ieder object een afweging worden gemaakt. Van belang daarbij is onder meer dat er een inschatting wordt gemaakt van het risico om aansprakelijk te worden gesteld voor eventuele schade en hoe dit kan worden afgedekt, de eventuele toekomstige herinrichting van het gebied, de omvang van het object en of deze op grond of gebouwen van de gemeente wordt geplaatst.

De voorwaarden waaronder de gemeente grond uitgeeft sluiten zo veel mogelijk aan op de gemeentelijke verordeningen. Uitgangspunt bij uitgifte is de Nota Prijsbeleid Vastgoed.

## **5.3. Uitgifte op initiatief van gemeente**

### **5.3.1. Strategisch eigendom**

Strategisch eigendom is vastgoed dat in afwachting is van (gebieds)ontwikkeling of herbestemming nadat het de eerdere functie heeft verloren. In afwachting van de definitieve invulling maken we een afweging over invulling van het tijdelijk beheer.

Het moment voor een keuze hoe om te gaan met strategisch eigendom is afhankelijk van onze (strategische) doelen, maatschappelijk rendement, urgentie en risico's.

Als eigendom niet meer nodig is wegen we af wat en hoe we tot uitgifte overgaan. Onderdeel hierbij is toetsing of de uitgifte een opdracht is die valt onder de aanbestedingsregels of dat er sprake is van

een zuivere uitgifte (uitgifte gaat niet gepaard met een gelijktijdige verstrekking van 1 of meer aanbesteding plichtige overheidsopdrachten).

### **5.3.2. Beleidsondersteunend eigendom**

#### **5.3.2.1. Volkstuinen**

Er zijn in Alblasserdam drie gebieden die worden gebruikt voor volkstuinen, deze zijn onderverdeeld in vier locaties. Hierbij is sprake van verhuur aan een volkstuinvereniging of, op de locatie 't Hoendersnest/Park Huis te Kinderdijk, rechtstreeks in eigen beheer aan particulieren. De locatie Polder Blokweer is momenteel in onderzoek en wordt daarom buiten deze beleidsregel gehouden. De volkstuinen die in eigen beheer worden uitgegeven, moeten beschikbaar blijven om te kunnen sturen op mogelijke initiatieven met educatieve waarde met betrekking tot het verbouwen van voedsel of het duurzaam gebruik van gronden.

##### **5.3.2.1.1. Verzoeken voor huur van een volkstuin**

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken voor de huur van een volkstuin. Tot op heden vond verhuur onderhands plaats. Deze werkwijze is door een arrest van de Hoge Raad (het Didam-arrest van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778) niet zonder meer mogelijk.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden bij uitgiften gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Hiertoe moet de gemeente criteria hanteren die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De gemeente kan hierbij gebruik maken van haar eigen beleidskaders.

##### **5.3.2.1.2. Keuze gemeente Alblasserdam**

Als een volkstuin beschikbaar komt maakt de gemeente een keuze of verhuur aan een Alblasserdamse volkstuinvereniging plaatsvindt of rechtstreeks aan particulieren.

Voor huur van een volkstuin die wij in eigen beheer uitgeven aan particulieren wordt gewerkt met een wachtlijst. In deze beleidsregel wordt vastgelegd op welke wijze een inwoner van de gemeente Alblasserdam in aanmerking kan komen voor de huur van een volkstuin.

Het vaststellen en publiceren van deze beleidsregel verandert niets aan de bestaande procedure voor de huur van een volkstuin.

##### **5.3.2.1.3. Uitsluiting locatie Polder Blokweer**

Deze beleidsregel is niet van toepassing op de locatie Polder Blokweer kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C, nummer 2419.

##### **5.3.2.1.4. Beleidsregel**

###### ***huur volkstuin aan organisaties***

Om te kunnen sturen op mogelijke initiatieven met educatieve waarde met betrekking tot het verbouwen van voedsel of het duurzaam gebruik van gronden, kan de afweging worden gemaakt de grond onder te brengen bij een organisatie. De organisatie wordt hiermee verantwoordelijk voor uitvoering van onze visies. De criteria voor de huur aan een organisatie worden opgesteld als de keuze wordt gemaakt het beheer onder te brengen bij een organisatie die uitvoering kan geven aan onze visies.

###### ***huur volkstuin aan particulieren***

a. Verhuur vindt plaats aan een inwoner van onze gemeente die is ingeschreven op een wachtlijst. De huidige wachtlijst blijft bestaan en vullen we aan met nieuwe inschrijvingen. Deze wachtlijst is voor intern gebruik en kan vanwege persoonsgegevens niet worden ingezien of verstrekt.

b. Een gegadigde wordt ingeschreven als wij een verzoek per brief ontvangen gericht aan Gemeente Alblasserdam, Postbus 2, 2950 AA Alblasserdam t.a.v. afdeling Ruimtelijke Ordening onder vermelding van "volkstuin".

In deze brief moet vermeld zijn de voorletters, achternaam, geboortedatum, woonadres, mailadres en een telefoonnummer waarop de gegadigde overdag is te bereiken. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het actueel houden van de ingeschreven gegevens.

c. Inschrijving is slechts mogelijk als aan de voorwaarden a. en b. word voldaan en alle benodigde gegevens zijn aangeleverd.

d. Met betrekking tot de wachtlijstprocedure gelden de volgende spelregels:

- Bestaande afspraken in lopende huurovereenkomsten worden gerespecteerd.
- Ruilen van volkstuin onderling is niet toegestaan.
- Als gegadigde al een volkstuin huurt van ons dan mag deze niet een 2e volkstuin huren.
- Een gegadigde mag wel wisselen van volkstuin als de gegadigde een aanbod krijgt. Wij vinden het namelijk belangrijk dat volkstuinen verdeeld zijn tussen verschillende huurders.
- Een gegadigde mag eenmaal een aanbod afwijzen onder behoud van volgorde van datum inschrijving.
- Indien een 2e aanbod niet aanvaard wordt, vervalt de inschrijving.

e. Als een volkstuin ter vrije beschikking komt, volgen we de volgende stappen:

De eerste op de wachtlijst wordt per mail en/of telefoon benaderd;

- Als de eerste op de wachtlijst niet via de overgelegde gegevens bereikbaar blijkt te zijn dan vervalt de inschrijving en wordt de volgende op de wachtlijst benaderd.
- De gegadigde krijgt van de gemeente een aanbod.

- De huurprijs en de overige voorwaarden worden vastgesteld aan de hand van het prijsbeleid en het grondbeleid.
- Het aanbod geldt 2 weken, in het geval het aanbod wordt afgewezen wordt de volgende op de wachtlijst benaderd.
- Na aanvaarding van het aanbod publiceert de gemeente het voornemen tot verhuur.
- Indien er zich geen andere gegadigde meldt naar aanleiding van de publicatie, wordt een huur-overeenkomst gesloten.
- Door het sluiten van de overeenkomst vervalt de inschrijving.
- De huurder mag zich wel opnieuw inschrijven om in de toekomst gelegenheid te krijgen om te wisselen van volkstuin en komt door inschrijving op dat moment onderaan de wachtlijst.

f. Als er geen gegadigden meer op de wachtlijst zijn ingeschreven vervalt deze beleidsregel.

### **5.3.3. Overig eigendom**

#### **5.3.3.1. Standplaatsen ten behoeve van woonwagens**

Er zijn in Alblasserdam drie woonwagenkampen. Waalsingel, Vlietbaan en Poldersemolenweg. De woonwagenwoningen aan de Poldersemolenweg zijn in eigendom van Woonkracht10. De standplaatsen aan de Waalsingel en Vlietbaan zijn eigendom van de bewoners of van de gemeente.

De gemeente gaat afspraken met Woonkracht10 over de mogelijke realisatie, verhuur en beheer van woonwagens en woonwagenstandplaatsen voor bewoners die ook behoren tot de sociale doelgroep, afhankelijk van de uitkomst van een behoefteonderzoek. Gezamenlijk wordt een onderzoek uitgevoerd om de haalbaarheid hiervan te beoordelen.

Er zijn in Alblasserdam drie woonwagenkampen. Waalsingel, Vlietbaan en Poldersemolenweg. De woonwagenwoningen aan de Poldersemolenweg zijn in eigendom van Woonkracht10. De standplaatsen aan de Waalsingel en Vlietbaan zijn eigendom van de bewoners of van de gemeente.

Het ministerie van BZK heeft gemeenten opgeroepen om te voorzien in voldoende woonwagenstandplaatsen. De Rijksoverheid omarmt de visie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) en de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman dat gericht is op het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid zijn de onderliggende redenen. De gemeenten hebben een zorgplicht voor de huisvesting van inwoners waaronder ook woonwagenbewoners.

In onze Woonzorgvisie is aangegeven dat er een nadere uitwerking moet komen van het woonwagenbeleid. Dit start met een onderzoek naar de aard en omvang van de behoefte aan woonwagens en standplaatsen. Dit zal de opmaat zijn naar het formuleren van een nieuw woonwagen- en standplaatsenbeleid (2025).

Voor de verhuur van woonwagenstandplaatsen is een beleidsregel vastgesteld. Het Toewijzingsbeleid woonwagenstandplaatsen Alblasserdam 2024 is te vinden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en regelt de toewijzing van huurstandplaatsen.

#### **5.3.3.2. Snippergroen**

In enkele gevallen ontstaan er reststroken in de openbare ruimte die geen onderdeel meer zijn of hoeven zijn van de openbare ruimte. Deze reststroken noemen we snippergroen. Hiervan is slechts sprake als dit grenst aan en is/wordt toegevoegd aan eigendom van het naastgelegen perceel.

Snippergroen verhuren we niet (opnieuw). Als snippergroen geen onderdeel meer is van de openbare ruimte en de huidige overeenkomst eindigt door verhuizing van de bewoner beoordelen we of we de grond verkopen of dat de reststrook weer onderdeel wordt van de openbare ruimte.

### **5.4. Onrechtmatig grondgebruik**

Grond mag niet zonder afspraken in gebruik genomen worden. Vaak wordt er grond van de gemeente in gebruik genomen als uitbreiding van een tuin bij een woning. Het toe-eigenen van grond van de gemeente is onrechtmatige ingebruikneming (onrechtmatige daad) van overheidseigendom. Daarom mag grond alleen in gebruik genomen worden als er afspraken met ons als eigenaar zijn gemaakt. Als we onrechtmatig gebruik constateren ondernemen we actie. We gaan via het publiekrecht handhaven of via het privaatrecht terugvorderen dan wel verkopen.

Indien we besluiten tot privaatrechtelijk terugvorderen dan moet de grond in oorspronkelijke staat door de onrechtmatig gebruiker hersteld worden.

#### **5.4.1. Publiekrechtelijk handhaven**

Indien we besluiten tot publiekrechtelijk handhaven en het gebruik gelegaliseerd kan worden dan volgt een aanbod tot verkoop. Indien we geen overeenstemming bereiken over verkoop of als legalisatie van het gebruik niet mogelijk is dan moet het gebruik worden beëindigd.

#### **5.4.2. Privaatrechtelijk terugvorderen**

Als we de grond privaatrechtelijk terugvorderen moet de grond door de gebruiker in oorspronkelijke staat hersteld worden. Hiertoe ontvangt de illegale gebruiker een brief. In deze brief staat beschreven

welk stuk grond illegaal in gebruik is genomen en dat dit gebruik ongedaan moet worden. De illegale gebruiker krijgt 12 weken na verzenddatum van de brief gelegenheid om het gebruik ongedaan te maken en de grond in oorspronkelijke staat te herstellen. Objecten die geplaatst zijn (bijv. hekken, beplanting, bergingen en bestrating) moet gebruiker (laten) weghalen.

Het aangaan van een bruikleenovereenkomst is incidenteel mogelijk als verkoop bij (illegaal) in gebruik genomen gronden niet mogelijk is vanwege economische omstandigheden en/of bij terugvordering het aanzicht van de woningomgeving aangetast zal worden door het ontstaan van niet logische grenzen.

### **5.5. Gelijke kansen bij uitgifte**

Wij bieden een gelijk speelveld aan (potentiële) gegadigden. Wij stellen objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor uitgifte op. Voor iedere uitgifte dan wel project verschillen de criteria. Voor ieder geval maken wij van tevoren bekend welke criteria wij hanteren, welke criteria het zwaarste wegen en op welke wijze geselecteerd wordt. Bij de bekendmaking vermelden we ook uitsluitingsgronden.

#### **Enkele voorbeelden (niet limitatief) van selectiecriteria zijn:**

- Solvabiliteit van de gegadigde.
- Aanwezigheid van specifieke kennis van de gegadigde.
- Onafhankelijkheid met betrekking tot mogelijke partners.
- Inbreng van innovatieve producten.
- Technische bekwaamheid d.m.v. referentieobjecten.
- Medewerking aan onderzoek integriteit (Bibob).
- Bieding onvoorwaardelijk / zonder voorbehouden.

#### **Enkele voorbeelden (niet limitatief) van uitsluitingsgronden van een gegadigde zijn:**

- De gegadigde verkeert in staat van faillissement of er is (door hem) surseance van betaling aangevraagd.
- Uit de Bibob-toets of Bibob-advies volgt een negatief advies.
- De gegadigde heeft vereiste documenten niet volledig of niet naar waarheid ingevuld.
- De vereiste documenten zijn niet ingevuld en ondertekend door de vertegenwoordigingsbevoegd persoon.
- De vereiste documenten zijn niet volledig of te laat ingediend.
- De gegadigde voldoet niet aan de geschiktheidseisen.

Als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor uitgifte hoeft er geen openbare selectieprocedure te worden vastgesteld.

#### **Enkele voorbeelden (niet limitatief) waarbij slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt zijn:**

- Uitgifte waarbij de grond grenst en toegevoegd wordt aan eigendom van gegadigden. Waarbij er geen andere gegadigden zijn en de grond niet zelfstandig kan worden uitgegeven.
- Uitgifte van een volkstuin aan een gegadigde die voldoet aan de voorwaarden zoals benoemd in artikel 5.3.2.1.
- Uitgifte aan een woningcorporatie waarmee de gemeente op grond van de Woningwet prestatieafspraken heeft gemaakt. Indien er meerdere woningcorporaties actief zijn in Alblasserdam dan dienen de deze aangegeven te hebben geen interesse te hebben in uitgifte.
- Uitgifte ter uitvoering van een wettelijk taak en/of plicht waarbij de gemeente voor huisvesting dient zorg te dragen. Bijvoorbeeld onderwijs dan wel op last van een hogere overheid aan een daartoe aangewezen afnemer (bijvoorbeeld COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers)).
- Uitgifte aan een bepaalde partij waarbij vaststaat dat er geen andere partij is die de voorziening kan realiseren. Bijvoorbeeld een aangewezen netbeheerder van nutsvoorzieningen.

## **Hoofdstuk 6. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Nota Grondbeleid van de gemeente Alblasserdam 2024.

*Aldus vastgesteld door gemeenteraad van de gemeente Alblasserdam in de vergadering van 17 december 2024.*

*De voorzitter, De Griffier,  
J.W. Boersma, I.M. de Gruijter*