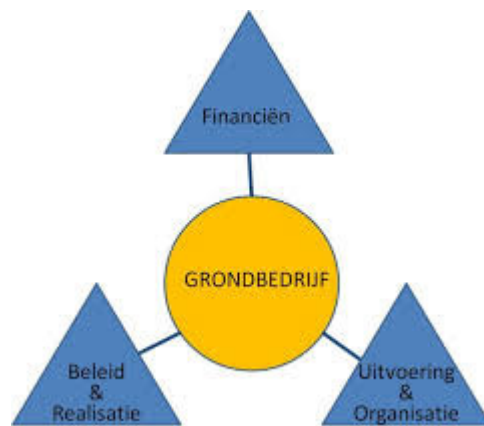


Uitgangspunten grondbeleid Gemeente Rijssen-Holtén



Versie januari 2017

INLEIDING

In de nota grondbeleid 2010 is uitvoerig beschreven hoe de gemeente Rijssen-Holten haar grondbeleid vormgeeft. Deze nota is, mede op verzoek van het college en de gemeenteraad, aan een herijking toe. In een snel veranderende omgeving past naar onze mening geen beleidsnota van 36 bladzijden meer. Daarom is er, na intern overleg, voor gekozen om alleen de beleidsuitgangspunten te benoemen. Deze uitgangspunten worden vervolgens opgenomen in de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening. Op deze manier blijven de beleidsuitgangspunten onder de aandacht bij de Planning- en Control cyclus en kunnen deze, waar nodig, vrij eenvoudig worden aangepast aan gewijzigde omstandigheden. Deze werkwijze is vastgelegd in de Financiële verordening ex. artikel 212 Gemeentewet.

Beleidsuitgangspunten die gebaseerd zijn op wet- en regelgeving zijn niet meer opgenomen. Dit betekent dat bijvoorbeeld de financiële kaders niet meer zijn genoemd omdat deze worden bepaald door het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) en de stellige uitspraken van de commissie BBV. De gemeente is verplicht deze voorschriften na te leven en heeft hierin geen beleidsvrijheid.

De beleidsuitgangspunten zijn gebaseerd op huidige wet- en regelgeving. De invoering van de Omgevingswet zal op een aantal uitgangspunten een ander licht werpen. Een voorbeeld hiervan is de Aanvullingswet grondeigendom. Via deze wet worden verschillende instrumenten voor grondeigendom, zoals onteigening, voorkeursrecht en (stedelijke) herverkaveling, toegevoegd aan de Omgevingswet. Nadat deze wet van kracht is geworden, worden de beleidsuitgangspunten hierop aangepast c.q. aangevuld.

ALGEMEEN

Beleidsregel 1:

De gemeente Rijssen-Holten kiest voor situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per voorkomende situatie wordt bekeken of er sprake is van actief of facilitair grondbeleid. Bij een actief grondbeleid kunnen de instrumenten minnelijke verwerving, Wet voorkeursrecht gemeenten en de onteigeningswet worden ingezet. De gemeenteraad besluit op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders welk beleid wordt toegepast.

Beleidsregel 2:

Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel wordt bij actieve grondexploitaties tussentijds slechts winst genomen als alle kosten van een grondexploitatie zijn gemaakt én 90% van de geraamde opbrengsten van een grondexploitatie zijn ontvangen.

Beleidsregel 3:

Risicobeheersing voor de grondexploitatie is onderdeel van het algemeen risicomanagement van de gemeente. Minimaal twee keer per boekjaar worden de risico's van grondexploitaties besproken. Het resultaat van deze besprekingen wordt meegenomen in de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing.

VERWERVING

Beleidsregel 4:

Voor de verwerving van gronden vormt een taxatie van een onafhankelijke deskundige de basis voor aankoop. Is het aankoopbedrag meer dan 10% hoger dan de taxatie, dan is een nadere onderbouwing vereist. Bij strategische aankopen overlegt het college van Burgemeester en Wethouders, voorafgaand aan een besluit tot aankoop, met de commissie Grondbeleid.

GRONDPRIJZEN

Beleidsregel 5:

Voor woningbouwprojecten (grondgebonden en gestapelde bouw) wordt gekozen voor de residuele grondprijsmethode, waarbij voor de sociale huursector hiervan kan worden afgeweken.

Beleidsregel 6:

Bij de uitgifte van bedrijventerreinen wordt gekozen voor de comparatieve grondprijsmethode. Hierbij worden de grondprijzen vergeleken met die van de omliggende gemeenten.

Beleidsregel 7:

De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, sportvoorzieningen en gebedshuizen, wordt vastgesteld via de comparatieve methode.

Beleidsregel 8:

Voor commerciële activiteiten, zoals winkels, horeca en kantoren, wordt voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie de grondprijs berekend.

Beleidsregel 9:

Voor reststroken groen wordt het bestaande beleid voor reststroken groen conform het groenstructuurplan gehanteerd.

Beleidsregel 10:

Het college van B&W stellen binnen de kaders van deze beleidsuitgangspunten per project de grondprijzen vast. Gedurende de looptijd van een project kunnen de grondprijzen worden herzien als de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven. Voor situaties die niet genoemd zijn in deze beleidsuitgangspunten stelt het college van Burgemeester en Wethouders de grondprijs vast met in achtneming van de meest gereede methode zoals hiervoor omschreven.

UITGIFTE EN BEHEER

Beleidsregel 11:

Aangekochte bedrijfspanden binnen het stedelijk gebied worden direct na aankoop en oplevering gesloopt. Bedrijfspanden buiten het stedelijk woongebied worden na aankoop tijdelijk verhuurd in afwachting van een nieuwe bestemming. Woningen worden, mits de staat van onderhoud dit toelaat, tijdelijk in gebruik gegeven via een antikraak stichting of op basis van de Leegstandwet verhuurd.

Beleidsregel 12:

Uitgifte van grond vindt bij voorkeur plaats door het in eigendom over te dragen. Daar waar het niet mogelijk of wenselijk is, zal een andere vorm worden gekozen. Dit kan bijvoorbeeld huur of pacht zijn. De vorm is afhankelijk van de bestemming en ligging.

ORGANISATIE EN BESLUITVORMING

	Gemeenteraad	College	Ambtelijke organisatie
Grondbeleid	Vaststellen uitgangspunten Grondbeleid	Uitvoering binnen vastgestelde kaders	
Verwerving	Bestemming voorkeursrecht Besluit tot onteigening voor de Kroon	Vestigen voorkeursrecht Aangaan privaatrechtelijke overeenkomsten	Onderhandelingen
Uitgifte		Vaststellen grondprijzen per project Uitgiftecontracten	Uitgifte van gronden
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	Verlenen exploitatievergunning Kostenverhaal op basis van overeenkomst	Toetst exploitatieplan bij verlenen omgevingsvergunning
Grondexploitatie	Vaststellen (herziene) grondexploitatie Winstbestemming		Periodieke herziening exploitaties