

De belangrijkste wijzigingen t.o.v. de nota grondbeleid 2012

Toegevoegd pag. 7

Het BBV

Het wettelijke kader voor het opstellen van gemeentelijk grondbeleid wordt gevormd door het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Financiële verordening gemeente Rijswijk. Hierin wordt o.a. bepaald dat het college een (bijgestelde) nota grondbeleid periodiek, wanneer daartoe aanleiding (bijvoorbeeld wegens wijziging wet- en regelgeving of verandering marktomstandigheden), geactualiseerd en ter vaststelling aanbiedt aan de Raad. Het grondbeleid in de gemeente wordt niet alleen beïnvloed door de (ontwikkelingen in de) gemeente zelf, maar ook door de ontwikkeling en regelgeving op het niveau van de rijksoverheid, de provincie en (regionale) samenwerkingsverbanden waaraan de gemeente deelneemt.

Wet op de vennootschapsbelasting 1969

Vanaf 1 januari 2016 zijn gemeente, provincies en waterschappen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Het achterliggende doel van deze vernieuwing is het scheppen van een gelijk speelveld tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen.

Toegevoegd pag. 8.

De Wet Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze staan in de Wet Markt en Overheid, die onderdeel is van de Mededingingswet. Gemeente of provincie mogen in gebiedsontwikkelingen niet zomaar de spelregels van het gelijkwaardig speelveld aanpassen. Dit moet altijd gemotiveerd worden, omdat ontwikkelingsmaatschappijen met publiekrechtelijke aandeelhouders concurrerend zijn aan private ontwikkelaars. Indien de keuze niet met een algemeen belang kan worden onderbouwd, zullen de kosten van de ontwikkeling integraal moeten worden doorberekend en geldt het bevoordelingsverbod van overheidsbedrijven.

De nieuwe Omgevingswet

In juli 2014 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu het wetsvoorstel 'Omgevingswet' naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit betreft een omvangrijke stelselwijziging, waarbij het Omgevingsrecht fundamenteel op de schop gaat. Veertig sectorale wetten en 117 amvb's en honderden ministeriële regelingen worden vereenvoudigd, versoberd en gebundeld in één samenhangende Omgevingswet. Binnen deze Omgevingswet komt ook het wettelijk kader voor het grondbeleid, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Crisis en herstelwet en de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening. Het is de bedoeling dat met deze nieuwe wetgeving eenvoudiger, efficiënter en beter aan een duurzame leefomgeving wordt gewerkt. Naar verwachting blijft de Onteigeningswet als zelfstandige wet bestaan. Er wordt vanuit gegaan dat in 2018 deze wet operationeel wordt, nadat deze door de Tweede en Eerste Kamer is goedgekeurd.

Toegevoegd pag. 18/19

Verhuur

Het in verhuur uitgeven van percelen (onbebouwde) grond brengt, naast een opbrengst, beheerstaken met zich mee. Om deze reden wordt er met de verhuur van grond terughoudend omgegaan, zeker ten aanzien van commerciële functies en particulieren. Indien een perceel naar gebruik en inrichting geen openbaar karakter c.q. functie heeft of zal hebben, en de gemeente geen belang heeft bij het eigendom van de grond, dan dient de grond te worden aangekocht. Indien de gemeente een perceel uit strategisch oogpunt in eigendom wenst te houden en verwacht dat zij op niet al te lange termijn over de grond wenst te beschikken, het gebruik van de grond niet onder de Precarioverordening valt, dan kan een perceel worden verhuurd tegen een marktconforme huurprijs. Het onderhoud en beheer komt in dat geval voor rekening van de huurder.

Zakelijk recht; erfpacht

Erfpacht wordt sinds mei 2014 door de gemeente Rijswijk ingezet als stimuleringsmaatregel voor de aankoop van nieuwbouwwoningen in RijswijkBuiten. Met het aanbieden van erfpacht wordt de financieringsdrempel voor de verwerving van een nieuwbouwwoning verlaagd. Elke concrete

aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld of deze voor erfpacht in aanmerking komt. Voor ontwikkelgebied RijswijkBuiten is erfpacht afzonderlijk geregeld. Deze erfpachtovereenkomsten worden aangegaan onder *de Algemene erfpachtvoorwaarden voor uitgifte in erfpacht van gronden van de gemeente Rijswijk*.

Precario

Precariobelasting is een vergoeding voor het gebruik van gemeentegrond en wordt geheven op grond van de Rijswijkse Precarioverordening met bijbehorende tarieventabel (*Verordening op de heffing en de invordering van Precariobelasting 2016*). Iedereen die een stuk grond van de gemeente wil gebruiken door daar bijvoorbeeld iets op te zetten, boven te hangen of in de grond te plaatsen, moet deze belasting betalen. Het gaat hier bijvoorbeeld om een luifel, reclamebord, bouwsteiger of een container.

De tarieven zijn afhankelijk van de tijdsduur, gebruikte oppervlakte, het soort voorwerpen wat op de openbare grond wordt geplaatst en zijn vastgelegd in de tarieventabel behorende bij de verordening.

Verwijderd uit oude nota

Schematische weergave van de drie hoofdvormen van samenwerking.

Reden: uitleg en omschrijving in eerdere paragrafen gegeven in § 5.1.1. / 5.1.2. / 5.1.4.

Schematische weergave vormen van samenwerking en fasering van gebiedsontwikkeling.

Reden: uitleg en omschrijving in eerdere paragrafen (5.1.1. t/m 5.1.6) gegeven.

Aanpassing 6.3 aanbestedingsbeleid pag. 28

Aanbesteding betreft de procedure waarbij een opdrachtgever aan twee of meer aannemers verzoekt een inschrijving te doen voor de uitvoering van een bouwwerk, levering of dienst. Bij de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid dient expliciet rekening gehouden te worden met geldende (Europese) aanbestedingsregels, indien de gemeente als opdrachtgever fungeert. In dat geval moet de gemeente uitgangspunten hanteren die zijn vastgelegd in het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

Toegevoegd pag. 30

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) legt het college jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens voor het komend jaar neer. In de jaarrekening doet zij verslag en legt zij verantwoording af over het in het verslagjaar gevoerde grondbeleid. Verder informeert het college de raad over het gevoerde grondbeleid door middel van de halfjaarlijkse rapportage. Over majeure wijzigingen of afwijkingen in de grondexploitatie, bijzondere gebeurtenissen met financiële consequenties zal het college de raad actief informeren.

Algemene aanpassingen

Nota grondbeleid

De gehele nota is op onderdelen (tekstueel en inhoudelijk) geactualiseerd.