

20 12 2013

Relevante wetgeving en kaders (ruimtelijk en financieel) voor grondexploitaties

Landelijke wet- en regelgeving

- Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)
Omvat oa bepalingen voor het uitwerken van begrotingen en jaarstukken voor grondexploitaties. In BBV is ondermeer de verplichting opgenomen dat bij de begroting een paragraaf grondbeleid toegevoegd wordt.
- Gemeentewet (relevante artikelen)
art 169 lid 2 (ikv informatieverstrekking: betreft een aparte algemene bepaling over de informatievoorziening van college naar raad: college geeft de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.

Art 169 lid 4: college geeft de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, f, g en h, (oa privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals sok's, ontwikkelingsovk's/(beroepsprocedures), indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Gemeentelijke (beleids)kaders

relevante ruimtelijke en programmatische kaders

- Structuurvisie 2013
In dit document zijn voor de langere termijn de kaders vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van Doetinchem.
- bestemmingsplannen
- Tasksforce rapportages ruimtelijke projecten

financiële kaders grexen

- Verordening financieel beleid en beheer gemeente Doetinchem 2005
Betreft algemene spelregels tav fin. beleid, fin. beheer en inrichting fin. organisatie en de wijze waarop de raad in zijn kaderstellende en controlerende rol door het college wil worden ondersteund. De informatieverstrekking door het college aan de raad oa over afwijkingen van resultaten (ook tav grexen) dmv tussentijdse rapportages is vastgelegd in artikel 7.
- Paragraaf weerstandsvermogen in de begroting en de jaarrekening
- Paragraaf grondbeleid in de begroting en de jaarrekening
- Algemeen mandaat volmachtigingsbesluit 2013

Relevant voor grexen: oa uitoefenen van bevoegdheid mbt onroerend goed transacties obv door de raad vastgestelde algemene voorwaarden (reservering, optieverlening en aangaan overeenkomsten (B&W als mandataris).

- Paragraaf verbonden partijen : (uit: Verordening financieel beleid en beheer gemeente Doetinchem 2005, art 21). Informatie over publiek-private samenwerking in GEM verband.
- grondprijzentabel (bevoegdheid B&W)

overige kaders

- huidige coalitieakkoord (onderdeel wonen en ruimte)
- projectmatig werken

Spelregels (ipv afzonderlijke nota grondbeleid) grexen (door raad vastgesteld)

- geen actief grondbeleid toepassen bij verlieslijdende grex en/of grote risico's
- grexen zijn kostendekkend als uitgangspunt
- jaarlijkse actualisatie van grexen (voorafgaand of gelijktijdig met begroting)
- voorzichtigheidsprincipe hanteren bij opstellen van grexen
- winstneming zodra daadwerkelijk winst is gerealiseerd, voorzienbare verliezen nemen zodra deze bekend zijn. Bij verlieslijdende grexen een voorziening treffen ter grootte van het geraamde exploitatietekort op ncw
- voorwaarden tussentijdse winstneming (boekwaarde minus te realiseren kosten is blijvend positief en maximaal 75% van het resultaat obv actueel vastgestelde grex)
- toerekening van kosten(soorten) aan grexen voor zover deze toerekenbaar zijn volgens de kostensoortenlijst van de Wvro
- grondprijzenbeleid (principes oa: marktconform en berekeningsmethodiek). Jaarlijkse uitwerking door college (vaststelling grondprijzentabel)
- parameters voor grexen worden (jaarlijks) door college vastgesteld
- geactualiseerde grexen vormen grondslag voor voteren van kredieten
- kwantificering projectrisico's dmv risicokaart als onderdeel van actualisatie grex
- vastgestelde grexen (financieel) kader voor operationele activiteiten