

De nieuwe Grondexploitatiewet, een nieuwe verhouding tussen gemeente en particuliere exploitant

Voordracht van de heer mr. J.A.M. van den Brand

Directeur VD2 Advies BV,

op het seminar "Maatwerk voor morgen" op 25 oktober 2007

De mogelijkheden voor gemeenten om kosten van een bouwlocatie volledig op de ontwikkelaars van een project te verhalen, zijn te beperkt. In de meeste gevallen lukt het gemeenten wel om kosten te verhalen, maar alleen omdat de meeste projectontwikkelaars vrijwillig meewerken. De gemeente kan de ontwikkelaar die niet wil meewerken, de zogenaamde "free rider" onvoldoende aanpakken. Het aanpakken daarvan is een belangrijke achtergrond van de Grondexploitatiewet.

Door het opstellen van de kostensoortenlijst, ontstaat meer duidelijkheid over welke kosten de gemeente aan ontwikkelaars in rekening kan brengen. Er ontstaat voorts meer duidelijkheid over de reikwijdte van de regiefunctie van de gemeente. Deze wordt door de wet in ieder geval versterkt.

De Grondexploitatiewet geeft verder de mogelijkheid om bepaalde locatie-eisen in een exploitatieplan op te nemen. Het gaat om eisen aan woningbouwcategorieën (percentage sociale koop en/of huur, percentage woningen in eigen opdracht), aan de fasering van het bouwen en aan het bouwrijp maken.

- Uitgangspunt: eenieder die een bouwplan kan ontwikkelen, krijgt te maken met kostenverhaal en (indien van toepassing) locatie-eisen
- Er komt meer ruimte voor partijen (gemeente en ontwikkelaars) voor het maken van contractuele afspraken voorafgaand aan de vaststelling van het ruimtelijk plan (bijvoorbeeld bestemmingsplan)
- Het exploitatieplan moet worden vastgesteld, indien op moment van vaststelling van het ruimtelijk plan is gebleken dat kostenverhaal/locatie-eisen niet al door contractuele afspraken zijn verzekerd

Volgorde van de keuze al dan niet een exploitatieplan op te stellen:

- Stap 1: mogelijkheid privaatrechtelijk kostenverhaal per particuliere grondeigenaar in exploitatiegebied (anterieure overeenkomst)
- Stap 2: bij vaststelling bestemmingsplan/ projectbesluit balans opmaken:

- Is met alle eigenaren gecontracteerd: geen exploitatieplan
 - Is met een of meerdere eigenaren niet gecontracteerd, dan exploitatieplan vaststellen
- Stap 3: na onherroepelijk worden exploitatieplan mogelijkheid privaatrechtelijk kostenverhaal bij resterende grondeigenaren (posterieure overeenkomst)
- Stap 4: publiekrechtelijk sluitstuk kostenverhaal: verhaal via bouwvergunning