

# Juridisch verantwoord de crisis door

4 november 2009

Arjan Bregman

## Plan van behandeling

- De Crisis- en herstelwet
- De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009
- De tijdelijke stimuleringsregeling woningbouw en staatssteun
- Erfpacht en het verbod op baatafoming in de afdeling grondexploitatie van de Wro

## **De Crisis- en herstelwet – vier onderwerpen**

- Beperking beroepsrecht overheden
- Het projectuitvoeringsbesluit
- Het verdwijnen van de koppeling projectbesluit-bestemmingsplan
- Onteigening

## **De CHW: beperking beroepsrecht overheden**

- Artikel 1.4 CHW
- Geen beroep tegen besluiten die niet tot gemeente is gericht
- Gaat uit van veronderstelling dat overheden immer elkaar belangen in voldoende mate verdisconteren in hun besluitvorming

## **De CHW: Projectuitvoeringsbesluit**

- Hoofdstuk 2, afdeling 6 CHW
- Voor woningbouwprojecten c.a.
- Systematiek van de Deltawet grote rivieren
- Breder dan Wabo
- Eén besluit voor bijvoorbeeld planologie en technische toetsing Bouwbesluit voor gebiedsontwikkeling met 1000
- Bij Wabo wel mogelijke fasering ontbreekt

## **De CHW: projectbesluit/bestemmingsplan**

- Nota van wijziging CHW
- Koppeling projectbesluit-bestemmingsplan (art. 3.13. Wro) verdwijnt
- In plaats daarvan koppeling legessanctie aan elektronische publicatie projectbesluit
- Artikel 19 is back!
- Na Wabo omgevingsvergunning
- Uiterlijk na 10 jaar bestemmingsplan aanpassen

## De CHW: onteigening

- Artikel 3.9 CHW
- Schrappen administratieve voorbereidingsprocedure
- Kan nu al met 3.4 Wro/85 Ow en 3.36b Wro
- Wordt relatief weinig gebruikt
- Ontkoppeling onteigening en planologische procedure – risico toepassing art. 61 Ow
- Resultaat is bouwen op risico

## **De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009**

- Aandachtspunten voor aanbestedings- en selectieprocedures bij gebiedsontwikkeling
- Juridische update, met name verwerking Auroux/Roanne-arrest
- Reiswijzer kent breed draagvlak: VROM, BZK, NEPROM, VNG, IPO
- Uitgebracht na intensief met Europese Commissie



## De Reiswijzer en de grondexploitatie

- Grondtransacties: in beginsel niet aanbestedingsplichtig
- Bouw- en woonrijp maken/ inrichting openbaar gebied in beginsel wel
- Wel boven drempelbedrag
- Ook bij vaststaand grensoverschrijdend belang
- Doorleggen alleen veilig bij zelfrealisatierecht grondeigenaar ten aanzien van publiek werk
- Anders 'groot risico'

## De Reiswijzer en diensten

- Planuitwerking
- Projectmanagement
- Europese aanbesteding boven drempelbedrag verplicht
- Drempel momenteel € 206.000,--
- Doorleggen kan niet
- Gevolg: GEM's en concessies zonder aanbesteding worden uitgekleed
- Bouwclaimmodel wint aan populariteit

## **De Reiswijzer en woningbouw en commercieel vastgoed**

- In beginsel niet aanbestedingsplichtig
- Voorwaarde: realisatie geheel voor rekening en risico van de marktpartij/grondeigenaar
- Gemeente beperkt zich tot eisen die ook publiekrechtelijk kunnen/zullen worden vastgelegd
- Geen bouwplicht
- Marktconforme grondtransacties

## De Reiswijzer publiek vastgoed

- Voorbeelden: parkeergarages, zwembaden, cultuurhuizen, stadskantoren, bibliotheken, brede scholen
- (Gedeeltelijk) voor rekening en risico van de overheid -> overheidsopdracht voor werken
- Geheel voor rekening en risico van marktpartijen -> concessieovereenkomst voor openbare werken
- Ook hier: Afhankelijk van kosten (Europese) aanbestedingsplicht en doorlegdiscussie

## De Reiswijzer en gemengd vastgoed

- Bijvoorbeeld brede school met woningen of parkeergarage met kantoren
- Aanbestedingsplichtig publiek + privaat = aanbestedingsplichtig  $1+0=1$
- Niet-aanbestedingsplichtig publiek + privaat = niet-aanbestedingsplichtig  $0+0=0$
- Oplossingen voor  $1+0=1$ : (a) van een 1 een nul (privaat) maken, (b) splitsen of (c) casco aanbesteden

## **Stimulering woningbouw en staatssteun**

- Stimuleringsregeling woningbouw
- Wie profiteert van het geld?
- Ongeoorloofde staatssteun alleen bij bevoordeling ondernemingen
- De minimis drempel opgehoogd naar € 0,5 mln
- Herberekening grondprijs
- Steun aan kopers
- Brief van Minister van WWI van 30/09 op dat laatste punt niet geheel duidelijk

## **Erfpacht en het verbod op baatafoming Wro**

- Kamervragen 14 mei 2009 Van der Burg/Neppérus (VVD)
- Vragen leggen verbinding tussen canonsystematiek en de regeling inzake grondexploitatie
- Antwoorden brengen verschil tussen gemeentelijke grondexploitatie en zelfrealisatie haarscherp aan het licht
- Bouwclaim of zelfrealisatie?

## Nog vragen?

- [agbregman@ibr.nl](mailto:agbregman@ibr.nl)
- 070-3141506