

Actualiteiten Grondexploitatiewet 2011 VNG

Privaatrechtelijk spoor; overeenkomsten over grondexploitatie

mr. Jan Frans de Groot & mr. Arjen de Snoo

Indeling

- Aanleiding
- Verordening m.b.t. de grondexploitatie
- Art. 6.24
- Anterieure overeenkomst
- Posterieure overeenkomst
- Algemene aandachtspunten overheidscontract
- Formeel

Aanleiding (1)

- kosten bij locatieontwikkeling
- politieke keuze
 - diegene die profiteert draagt bij in de daaraan verbonden kosten (kostenverhaal)
 - ten laste van gronden met een meer lucratieve bestemming komt een groter aandeel in die kosten (kostenverevening)
 - eenzijdig niet-financiële eisen (locatie-eisen) met betrekking tot locatieontwikkeling stellen

- oorspronkelijk drie geoorloofde vormen van kostenverhaal
 - gronduitgifte
 - baatbelasting
 - exploitatieovereenkomst (art. 42 WRO)

■ gebreken exploitatieovereenkomst

- contractsvrijheid: 'free-riders'
- langdurige onderhandelingen
- binding aan exploitatieverordening
- omvang kostenverhaal
- onduidelijkheid locatie-eisen

■ diverse 'mengvormen' in de gevarenzone

- samenwerkingsovereenkomst
- joint-venture
- bouwclaimovereenkomst
- overige PPS

- oplossing Grondexploitatiewet (afd. 6.4 Wro)
 - publiekrechtelijk instrument voor het plegen van kostenverhaal en -verevening en het stellen van locatie-eisen: exploitatieplan en financieel voorschrift aan omgevingsvergunning
 - privaatrechtelijk spoor van verhaal, verevening en locatie-eisen in het kader van gronduitgifte, exploitatieovereenkomst, bouwclaimmodel en (andere) PPS blijft voorop staan en wordt gedeeltelijk zelfs verruimd
 - baatbelasting nog slechts voor restcategorie

Verordening m.b.t. de grondexploitatie (1)

- art. 6.23 Wro: verordening niet verplicht
- kan bepalingen bevatten over
 - procedure totstandkoming overeenkomst
 - inhoud overeenkomst
- advies: niet vaststellen
 - gemeente moet niet in eigen zwaard vallen
- tenzij
 - dualisme daartoe noopt
 - op voorhand volledige transparantie het doel is

- **Overgangsrecht:**
art. 42 WRO en (bestaande) exploitatieverordening blijft van toepassing op exploitatieovereenkomsten, die
 - vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro zijn gesloten, of
 - strekken ter uitvoering van bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ter visie is gelegd

■ artikel 6.24 Wro

- lid 1: wettelijke basis voor anterieur kostenverhaal
- lid 2: wettelijke basis voor posterieur kostenverhaal
- lid 3: transparantieplicht
- lid 4: belanghebbende bij planschadebesluit

■ kern van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie

- indien en zolang geen exploitatieplan is vastgesteld, kunnen de in een exploitatieovereenkomst op te nemen eisen verder gaan dan een (toekomstig) exploitatieplan, de kostensoorten uit het Bro en de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit mogelijk maken

Anterieur contracteren (2)

- bedoeld om exploitatieplan te voorkomen
- ‘premie’ is ruimer kostenverhaal
- wat is wettelijk geregeld
 - financiële bijdragen aan de grondexploitatie
 - financiële bijdragen op basis van vastgestelde structuurvisie aan ruimtelijke ontwikkelingen
 - planschadetekostenverhaal
- onbeperkt?
 - wetgever: normen BW en Awb (zie art. 3:14 BW)
 - “de rechter moet het maar uitmaken”

■ bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

- algemeen: drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet van toepassing
- alleen vrijwillig; niet afdwingbaar
- 'de koppeling van een rode ontwikkeling en de financiering en realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen moet worden onderbouwd in een structuurvisie'
- 'de ruimtelijke samenhang tussen ontwikkelingen op hoger schaalniveau' moet in beeld worden gebracht

Anterieur contracteren (4)

■ terminologie

- bijdragen ruimtelijke ontwikkeling
- boven/buitenplanse verevening
- binnenplanse verevening
- bovenwijkse voorzieningen

Anterieur contracteren (5)

- geen openbare exploitatieopzet aanwezig
 - onderhandelen met concept-exploitatieplan / exploitatieopzet 'op schoot'
- verschil omvang kostenverhaal anterieure fase en exploitatieplanfase
 - evt. verrekeningsclausules

■ 'exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd'

- geen exploitatieplan nodig als gehele plangebied afgedekt met overeenkomsten
- vrijwaart tegen financieel voorschrift omgevingsvergunning (6.17)
- 'de gemeente kan aannemen dat overeenkomst wordt nagekomen door wederpartij'
 - evt. zekerheidshypotheek, bankgarantie, concerngarantie, waarborgsom etc.

■ 'ongeacht de hoogte van de afgesproken bijdrage'

Anterieur contracteren (7)

- vergroot de kans dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, evt. in combinatie met postzegelbestemmingsplan
 - gemeente: bestuurlijke last en procedurele risico's
 - marktpartij: procedurele risico's; noodzaak volgen herzieningen; financiële onzekerheid; inhoudelijke onzekerheid
- met exploitatieovereenkomst 'koopt' marktpartij vooraf zekerheid over inhoud ontwikkeling
 - exploitatiebijdrage
 - woningdifferentiatie
 - bouwprogramma
 - fasering, etc.
- anterieur kan gemeente hogere bijdrage(n) bedingen

Anterieur contracteren (8)

- niet aanduiding is beslissend, maar inhoud
 - samenwerkingsovereenkomst
 - bouwclaimovereenkomst
 - gronduitgifteovereenkomst
 - etc.
- exploitatieplan naast grondexploitatieovereenkomst?
 - strategische overwegingen
 - fasering, locatie-eisen
 - discrepantie
 - voorbehoud nodig

Posterieur contracteren

- is eenmaal een exploitatieplan vastgesteld, dan is dat plan maatgevend voor inhoud van nadien te sluiten exploitatieovereenkomsten
 - contracteren over uitwerking van onderdelen exploitatieplan mogelijk
 - contracteren over onderwerpen die in exploitatieplan hadden kunnen worden geregeld – maar daarin niet zijn geregeld – niet mogelijk
 - toepassing: (alsnog) ‘vastklikken’ niveau exploitatiebijdrage op bepaald moment

Algemene aandachtspunten overheidscontract

■ Aanbesteding

- Mededeling grondtransacties
- Roanne
- Helmut Müller
- Reiswijzer Gebiedsontwikkeling
- Mededeling Institutionele PPS

■ Staatssteun

- art. 107 VWEU

■ Twee-wegenleer

- inhoud / strekking van de regeling
- mate bescherming belangen betrokkenen
- vergelijkbaar resultaat

■ Art. 122 Woningwet

- de gemeente kan geen overeenkomsten sluiten ten aanzien van onderwerpen geregeld via art. 2 Woningwet en in hoofdstuk IV Woningwet

- bevoegdheid van burgemeester en wethouders
 - voorbehoud goedkeuring / besluitvorming gemeenteraad niet standaard opnemen; wel mogelijk in individuele gevallen
- transparantie
 - burgemeester en wethouders moeten binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst kennis geven van de overeenkomst (publiceren)
 - Bro en toelichting: zakelijke beschrijving van de inhoud
 - locatie-eisen
 - woningbouwprogramma
 - hoogte van de exploitatiebijdrage

- eigen doelstellingen vooraf bepalen
- indien bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen: tijdig structuurvisie
- concept-exploitatieplan als leidraad
- let op algemene aandachtspunten
- houd de 'lead' in de onderhandelingen en contractvorming
- contractvorming is maatwerk

Contactgegevens:

mr. Jan Frans de Groot
advocaat
j.de.groot@houthoff.com
tel.nr.: 020 – 605 63 62

mr. Arjen de Snoo
advocaat
a.de.snoo@houthoff.com
tel.nr.: 020 – 605 63 60

Houthoff Buruma
Gustav Mahlerplein 50
1082 MA Amsterdam

Postbus 75505
1070 AM Amsterdam