

The image features a stylized graphic of a folder with three tabs at the top: a red one on the left, a magenta one in the middle, and a grey one on the right. The main body of the folder is magenta. The text is positioned on the right side of the magenta area. Below the main text, there are several horizontal bands of color: a thin magenta band, a thin red band, and a wider light purple band. At the bottom, there are overlapping rounded rectangular shapes in shades of purple and red.

adviseurs en projectmanagers

procap

Praktijkvoorbeeld grondexploitatiewet

- op luchtige hoofdlijnen -

ing. G.K. (Gerrit) Modderkolk

Even voorstellen: Procap

- management en advies bij ruimtelijke ontwikkelingen
- gebiedsontwikkeling, herstructurering, gebouwen, infrastructuur
- ministeries, gemeenten, provincies, stadsregio's, corporaties, waterschappen, Rijkswaterstaat, ProRail
- gevestigd in Utrecht, 32 medewerkers

Referenties:

Utrecht Overvecht, Hanzelijn, stationsgebieden Arnhem en Den Haag, Eemshaven, Centraal Museum Amsterdam, Nota Railveiligheid Twee Kamer, Hanzelijn, Weidevenne Purmerend, Strandbad Winterswijk, collegeprogramma TU Delft, windturbines Deventer



Peiling:

“In mijn gemeente is gewerkt met een exploitatieplan”

Juist : de groene kaart

Onjuist : de rode kaart

Stelling:

“Het gedachtegoed achter het exploitatieplan is nodig voor de strategie bij particuliere exploitatie”

Eens : de groene kaart

Oneens : de rode kaart

Van recent verleden naar de mogelijkheden van de nieuwe wetgeving

Van:

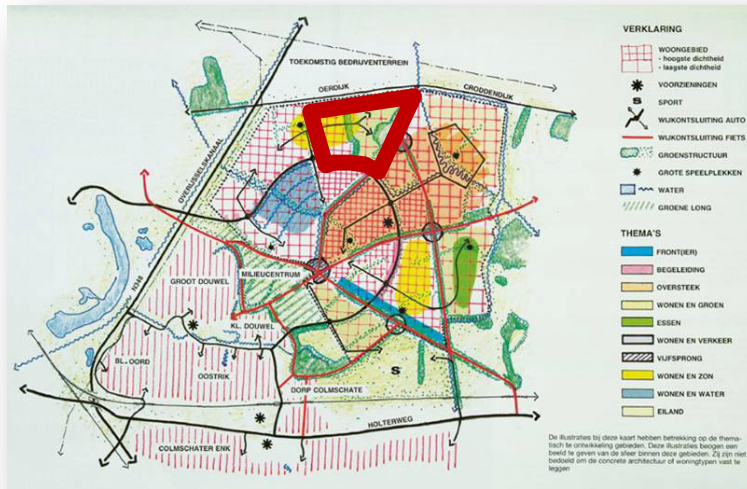
- 'de gemeente is afhankelijk van vele partijen'
- 'we komen er met de grondeigenaren niet uit'
- 'probeer het hier voor elkaar te krijgen en geef de ontwikkelaar een bouwclaim'
- 'die laatste eigenaar waar het niet mee lukt doen we later wel'

Naar:

- het organiseren van regie en versnelling



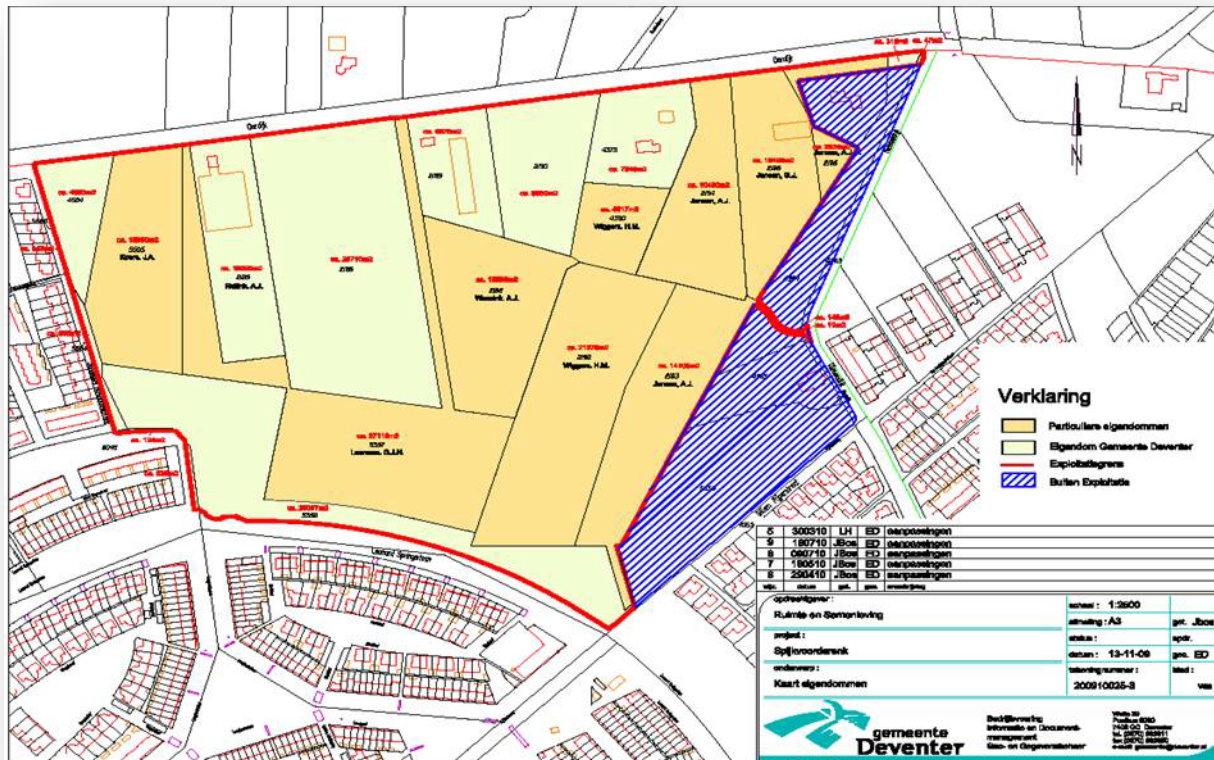
Casus: de Vijfhoek in Deventer



Deelgebied Spijkvoorderenk



Eigendomspositie: onderliggende contracten met professionele belegger(s)



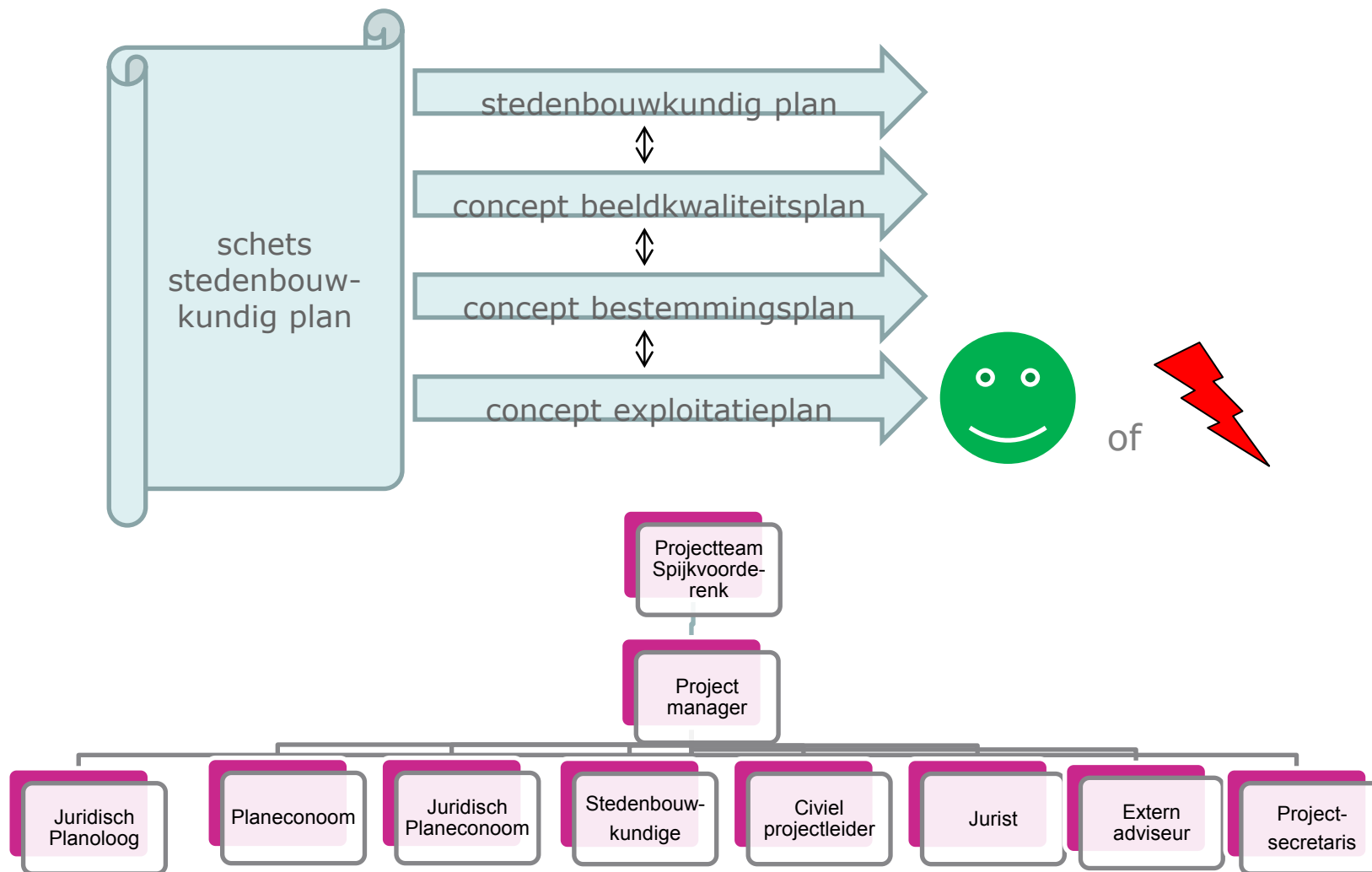
Planinhoud

Bouwprogramma	Aantal
Sociale huur	92
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	14
Sociale koop	87
Middeldure koop	24
Dure koop	55
Particulier opdrachtgeverschap	<u>89</u>
Totaal aantal woningen	361
School en BSO (spoed!)	1

Basisstrategie

- Planopzet vanuit gemeentelijke doelstellingen en plankwaliteit
- Uitwerking in basisdocumenten
 - wat kan ik regelen via het instrumentarium?
- Onderhandelingen vanuit:
 - wat wil ik als gemeente, hoe omschrijf ik mijn ambitie?
- Indien nodig: basisopzet doorvertalen in het publiekrechtelijk instrumentarium

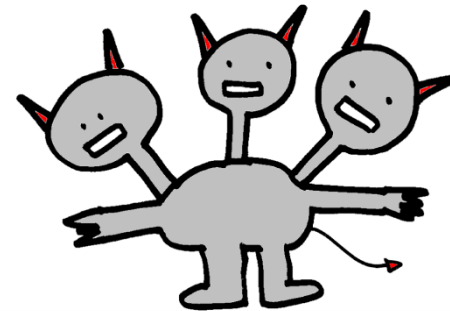
Van programma naar proefexploitatie



Fundament onder de inhoud

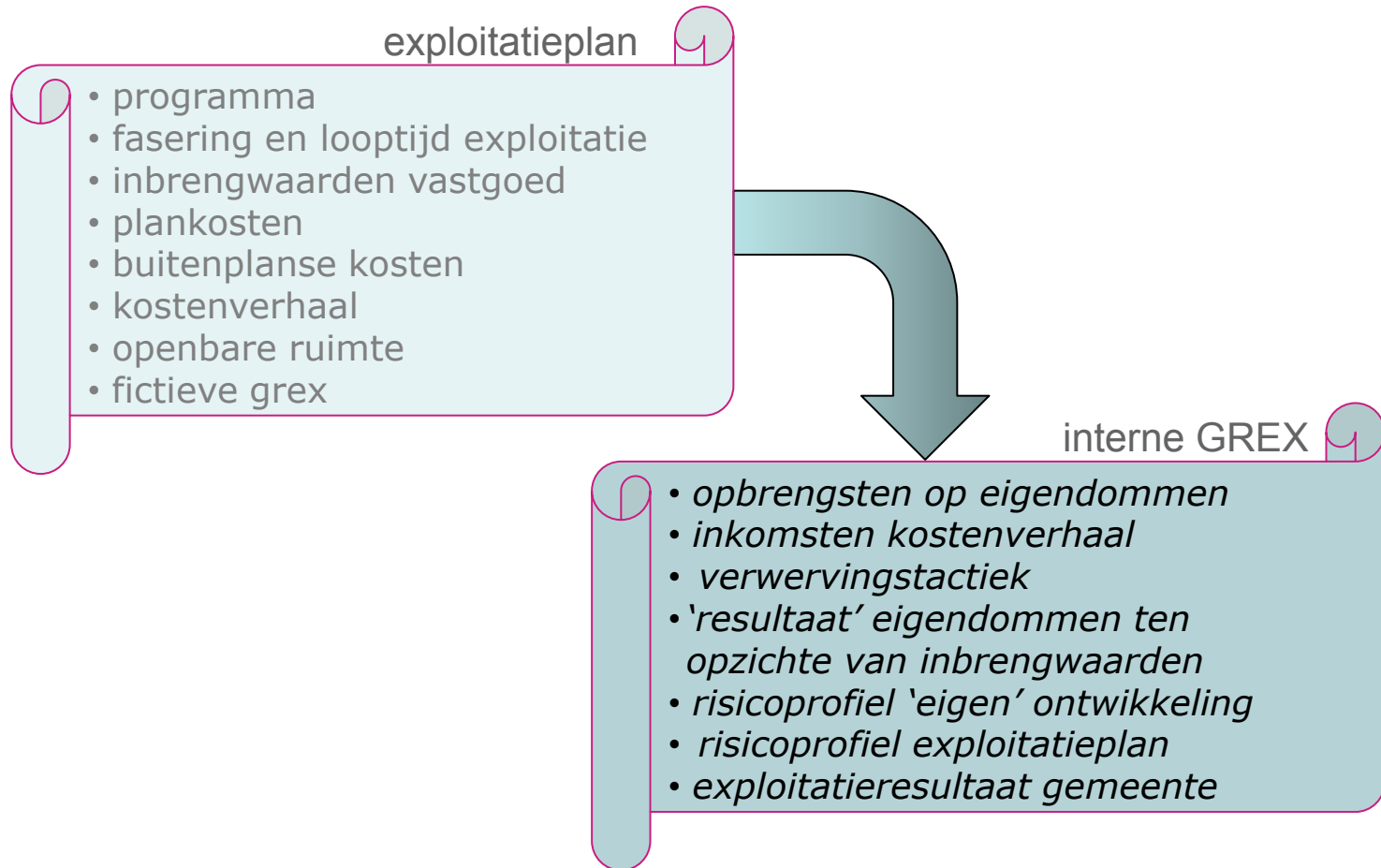
- Woonvisie
- Structuurvisie
- Vigerend bestemmingsplan
- Nota Grondbeleid
- Advies marktanalist over programma en afzetbaarheid
- Inbrengwaardentaxatie (2 maal)

En plotseling was er de..... Doelgroepenverordening



Exploitatieplan en grondexploitatie

Inhoud exploitatieplan bepaalt in hoge mate de inhoud interne GREX



Stelling:

“Voor mij, als vertegenwoordiger van het grondbedrijf, is de inhoud van het gedachtegoed achter het exploitatieplan nodig voor de inhoud van de interne GREX”

Eens : de groene kaart

Oneens : de rode kaart

Exploitatieplan of anterieure overeenkomst

- de gedachte structuur en inhoud van het eventuele exploitatieplan kan de inzet zijn voor onderhandelingen met eigenaren en/of ontwikkelaars en dus tevens de inhoud bepalen voor de anterieure overeenkomst(en)
- wel of geen anterieure overeenstemming bepaalt mede het wel of niet inzetten van onteigening

Regie vanuit diverse optieken

ruimtegebruikskaat: grondgebruik uitgeefbaar



faseringskaart



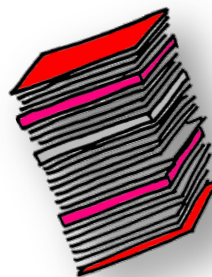
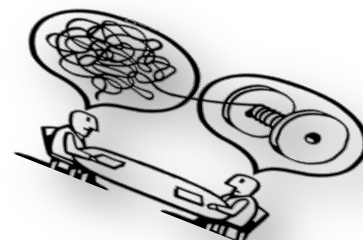
Versnellen

1. het toepassen van de coördinatieregeling art. 3.30 Wro
 - ten behoeve school/BSO: een echte versnelling (1 à 1,5 jaar!)
2. de invoering en toepassing van de Crisis- en herstelwet
 - verkorten proceduredtijden RvS en kroonbesluit onteigening (0,5 à 1 jaar)

Voor de school/BSO totaal 1,5 à 2,5 jaar tijdwinst

Leerpunten en opmerkelijkheden

- intensieve integrale uitwerking is even puzzelen
- onderbouwingen op orde
 - Kijk naar de achterkant > wat moet je kunnen laten zien
- versnellingsmogelijkheden nieuwe wetgeving
- vroeg stadium ver uitwerken (inrichtingsplan in de préfase)
- inbrengwaardentaxaties: geen wetenschap!
- exploitatieplan denkend vanuit rechtsbeschermingsrisico's
- exploitatieplan als beoogde permanente stuurfactor
- Wobverzoek: 'ruimhartige' toepassing? Alleen GREX beschermd!
- coördinatieregeling en gebundelde besluitvorming:
je moet er wel even voor gaan zitten



Laatste stelling:

“Voor mij, als vertegenwoordiger van het grondbedrijf, is het van belang dat in ieder geval gewerkt wordt in de geest van een exploitatieplan, om er zeker van te zijn dat de gemeentelijke doelstellingen en ambities worden gerealiseerd”

Eens : de groene kaart

Oneens : de rode kaart



Dank voor uw aandacht!

Wilt u meer weten over de geschetste aanpak en mogelijkheden?

Kom na afloop gerust naar mij toe of neem later contact op!



www.procap.nl

Procap biedt opdrachtgevers advies en management voor processen rondom het bedenken, bouwen en benutten van gebieden, gebouwen en infrastructuur.