

De Grondexploitatiewet

Ervaringen binnen de gemeente Deventer
Mr. G. (Gerda) van Moorsel

De gemeente Deventer

- Bedrijvenpark A1
 - Globaal eindplan
 - (complex: de ontheffing !)
- Steenbrugge
 - Globaal moederplan
 - (relatie: de posterieure overeenkomst met anterieur karakter !)
- Spijkvoorderenk
 - Gedetailleerd eindplan

Inleiding

- Ervaringen met exploitatieplan bij gebiedsontwikkeling
- Grondexploitatiewet bij andere werkzaamheden
- Voordelen exploitatieplan
- Nadelen exploitatieplan
- Conclusie

Ervaringen exploitatieplan

- Intern (gemeentelijk)
- Extern (marktpartij, corporatie, freerider, burger)
- De relatie

Intern gemeentelijk (1)

- Wie schrijft
 - Zelf / projectteam, ahv handleiding exploitatieplan VNG
 - Adviseur
- Wanneer
 - Bij bestemmingsplan
 - Bij onderhandelingen
- Waarom
 - Wettelijke eis
 - Kostenverhaal en locatie eisen

Intern gemeentelijk (2)

- Hoeveel:
 - detailniveau
- Wat:
 - wet, beleid, MER
- Waar:
 - EP, BP, Beeldkwaliteitplan
- Hoe:
 - samenwerking RO, GB, PE (beleid, belang, financieel)
- Toezicht en handhaving

Intern gemeentelijk (3)

- Exploitatieplan vs grondexploitatie
- Economische uitvoerbaarheid
- Besluitvorming en voorlichting
- Kennis van Wro, WABO, CHW en Grondexploitatiewet delen
- Tijdsbeslag (3 – 12 maanden)

Externe partijen

- Publicatie contract en kennisgeving
- Zienswijzen en beroep
- Wet Openbaarheid van Bestuur
- Extra regels en extra kosten

Extern (2)

- Onderhandelen wordt noodzaak
 - Kostenverhaal wettelijk vereist
 - Grondtransacties (verdeelde infra / kavels)
 - Inbrengwaarde o.b.v. onteigeningswaarde?
- Onderhandelen als wens
 - Verkennen/ voorkomen van bezwaren
 - Voorkomen exploitatieplan
 - NB: aantal eigenaren

Relatie intern / extern

- Grondexploitatiewet:
 - Onbekendheid –
 - wantrouwen – moeizaam contract
 - Onzekerheid
 - frustratie – belang van transparantie
 - Onervarenheid
 - boosheid – toename van procedures

Grondexploitatiewet bij andere werkzaamheden

- Actualiseringen bestemmingsplan
- Rood voor rood regeling
- Herstructurering
- Kleine inbreidingen

Voordelen Grondexploitatiewet

- Onderhandelingspositie:
 - Zekerheid
 - Drukmiddel
 - BOZO (beste optie zonder onderhandelen)
- Onteigeningsbasis
- Minder verwerven
- Inzicht in kosten en opbrengsten
- Eerst denken, dan doen; betere regie
- Transparantie

Voordelen (2)

- Zekerheidsstelling op uitvoering anterieure overeenkomst
- Zekerheid op kostenverhaal (geen garantie!)
- Zekerheid op locatie eisen
 - Bouw- en woonrijpmaken
 - Sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap
 - Planning en fasering

Nadelen Grondexploitatiewet

- Macro aftopping
- Meer verplichtingen voor de gemeente in uitvoering
- Hoge voorbereidingskosten
- Hoge beheerskosten (herziening)
- Administratie

Conclusie

- Concept EP als BOZO
 - Zonder uitwerking
 - Zonder procedure
 - Inzicht in uitgangspunten voor onderhandeling

Gebruik de voordelen; voorkom de nadelen