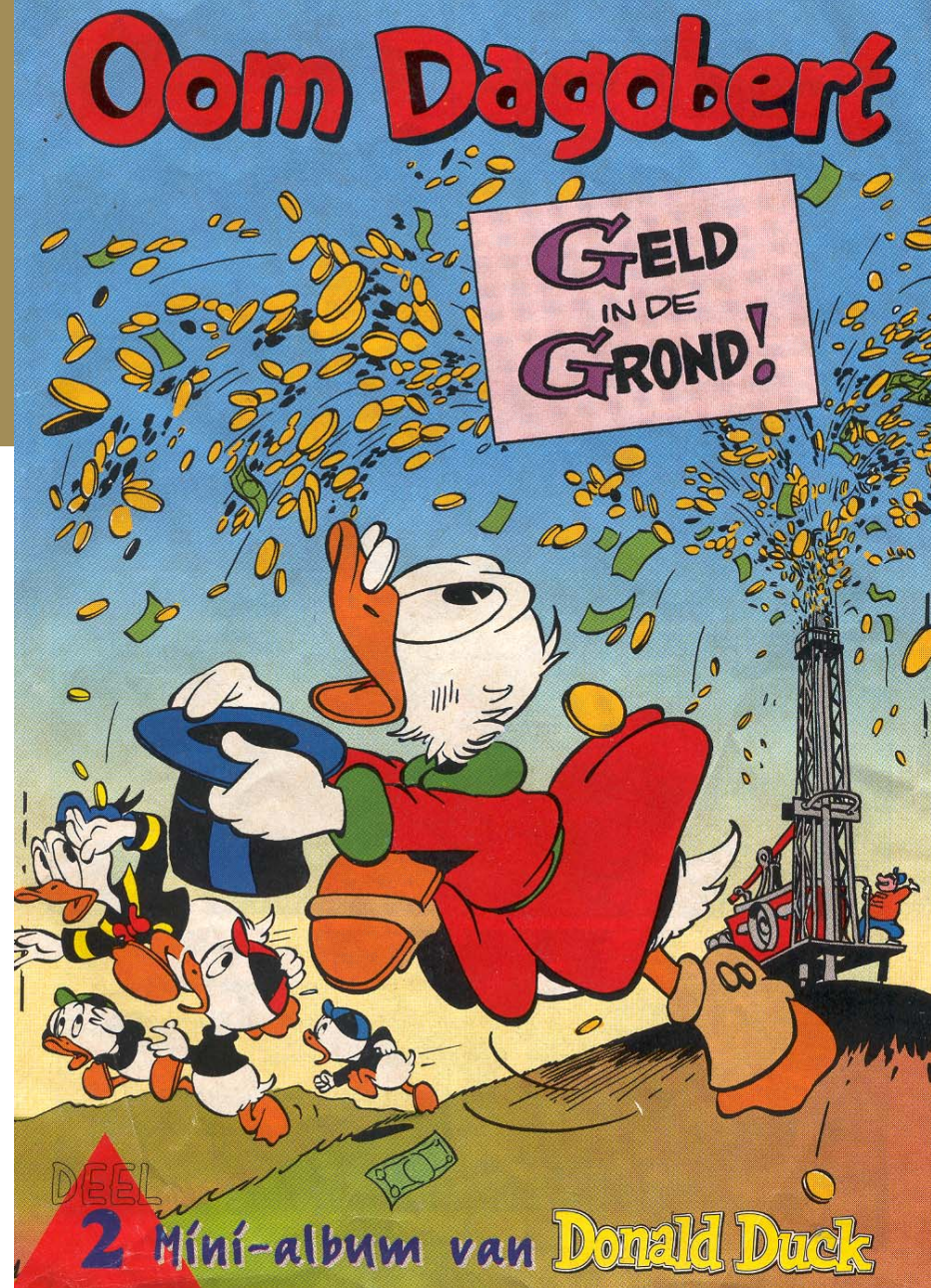


RO en grondbeleid

Hendrik van Sandick

projectcoördinator
Grondexploitatiewet
Ministerie van VROM





RO en grondbeleid; Siamese tweeling

RO heeft grondbeleid nodig

Grondbeleid heeft RO nodig



instrumenten grondbeleid

Uitgangspunten:

- vrijwillige samenwerking staat voorop
- afdwingbare vormen van verwerving en van kostenverhaal en verevening als stok achter de deur

Problemen exploitatieverordening en exploitatieovereenkomst

free riders ontspringen de dans





Problemen baatbelasting

moeilijk toepasbaar, hoog afbreukrisico





Grondexploitatiewet: nog even geduld aub

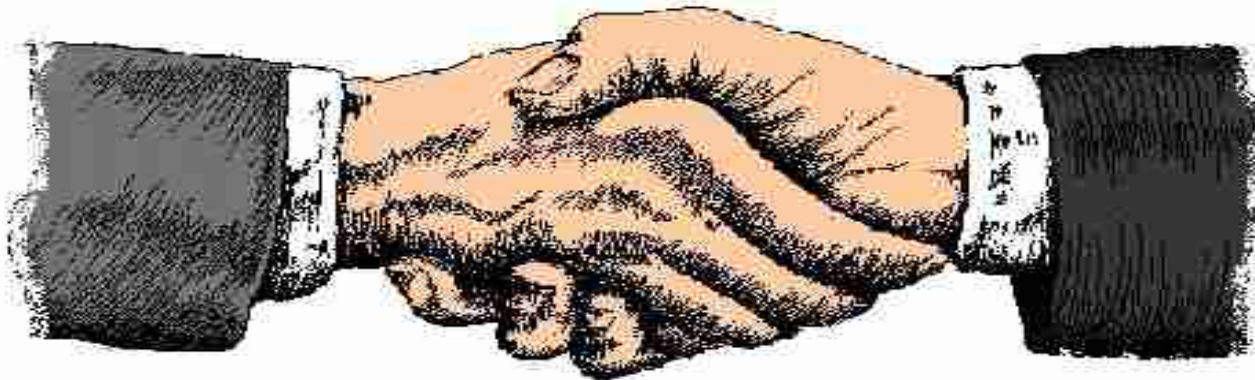




privaatrechtelijk

Wet biedt de noodzakelijke basis voor
grondexploitatieovereenkomsten

Wet staat in contracten afspraken over financiële
bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen toe





Publiekrechtelijk kostenverhaal en locatie-eisen

verplicht, als je er privaatrechtelijk niet uitkomt



→ inhoud exploitatieplan

- exploitatie-opzet en wijze van kostenomslag
- koppelingen en faseringen
- eisen inrichting openbare ruimte
- eisen bouwrijp maken
- eisen nutsvoorzieningen



èn

→ twee locatie-eisen in exploitatieplan en globaal in bestemmingsplan of projectbesluit



→ twee locatie-eisen in exploitatieplan en globaal in bestemmingsplan of projectbesluit





welke kosten?

- alleen kosten van grondexploitatie
- alleen kosten van aanleg, niet van beheer





Stap 1: welke kostensoorten?

- in amvb limitatieve kostensoortenlijst



Stap 2: toetsen aan criteria voor verhaalbare kosten

- nut, profijt van de voorzieningen voor het exploitatiegebied
- toerekenbaarheid kosten
- proportionaliteit



Stap 3 begrenzing totale kostenverhaal

Totale kosten vergelijken met totale opbrengsten

Als opbrengsten hoger zijn dan kosten, kunnen alle kosten, maar niet meer dan dat bedrag, verhaald worden

Als kosten hoger zijn dan opbrengsten, kunnen niet meer kosten verhaald dan er opbrengsten zijn



toerekening van de kosten voor kostenverhaal

Aan de hand van de uitgifteprijs wordt het kostenverhaal toegerekend aan de percelen

Sterkste schouders dragen dus de zwaarste lasten



Inning kostenverhaal

- Kostenverhaal loopt via de bouwvergunning





Verevening

Vrijwillig

- binnenplanse verevening toegestaan
- bovenplanse verevening toegestaan, mits:
 1. het kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen betreft
 2. het gaat om grondexploitatiekosten
 3. een Structuurvisie als paraplu fungeert

Afdwingbaar

- Binnenplanse verevening toegestaan
- Bovenplanse verevening mits voldaan aan criteria



Gevolgen voor de praktijk

- duidelijkheid over kostensoorten en regie
- meer gemeentelijk kostenverhaal dan nu
- eindelijk wettelijk voldoende ruimte voor overeenkomsten
- gemeentelijk grondbeleid wordt transparanter
- gemeente moet meer beleid maken



Gevolgen voor de praktijk

- gemeente blijft kiezen voor onderhandelen
- exploitatieplan vooral voor freeriders bij uitleglocaties
- gemeente zal sneller bestemmingsplan in procedure brengen

→ **Wordt het beter?**

