

De Grondexploitatiewet: nieuwe regels voor de ontwikkeling van bouwlocaties

April 2007

VROM geeft overheden en private partijen de ruimte om hun eigen verantwoordelijkheid te kunnen nemen. Decentraal wat kan, zegt de Nota Ruimte. Daarvoor biedt VROM de wettelijke instrumenten en de bevoegdheden. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin op te nemen Grondexploitatiewet krijgen gemeenten en provincies de mogelijkheden om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties op gronden van private partijen. De Grondexploitatiewet legt een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de grondbezittende marktpartijen op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen. Gemeenten krijgen verder een stok achter de deur om de zogenaamde 'free riders' aan te pakken. Dat zijn private grondeigenaren die wel profiteren van algemene voorzieningen, maar hieraan niet meebetalen. Daarnaast krijgen gemeenten meer ruimte om locaties voor sociale woningbouw en vrije kavels aan te wijzen. Het wetsvoorstel Grondexploitatiewet ligt momenteel bij de Eerste Kamer en zal samen met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening naar verwachting begin 2008 in werking treden.

De aanleiding voor de Grondexploitatiewet

Tegenwoordig is bouwgrond vaak in privaat bezit en niet in bezit van de gemeente. De ontwikkeling van de meeste bouwlocaties doet de gemeente daarom samen met de (andere) grondeigenaren. Ze zijn daarbij op elkaar aangewezen. Als (een deel van) de grond in privaat bezit is, heeft de gemeente de private eigenaren nodig om haar ruimtelijke ambities te kunnen realiseren. Daar tegenover staat dat de private eigenaren de gemeente nodig hebben, omdat ze niet kunnen bouwen voordat het bestemmingsplan is herzien of vrijstelling voor die bouw is verleend. In de meeste gevallen bereikt een gemeente met private grondeigenaren overeenstemming over de gemeentelijke kosten en eisen bij grondexploitatie, maar soms niet. Voor contracten biedt de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening helaas een wankel en te smalle basis.

Daarnaast schiet het huidige recht te kort als het gaat om het aanpakken van de zogenaamde 'free riders'. Nu kan betaling worden afgedwongen door baatbelasting te heffen, maar dat is geen gemakkelijke weg en bovendien wordt daarmee slechts een deel van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie verhaald.

In de praktijk ontstonden er problemen over het kostenverhaal door de gemeente en over de eisen die de gemeente daaraan mag stellen. Daarom is er een beter wettelijk instrument nodig om de betaling af te kunnen dwingen (afdwingbaar kostenverhaal).

Al sinds 1993 wordt door de Tweede Kamer en belanghebbende partijen gevraagd om een betere regeling, maar dat bleek nog niet zo eenvoudig. In 1998 is een wetsvoorstel voor een grondexploitatieheffing na een negatief advies van de Raad van State gestrand. In 2001 is in de Nota Grondbeleid een nieuwe regeling aangekondigd: de Grondexploitatiewet.

Grondexploitatiewet: basis voor samenwerking publieke en private partijen

Vrijwillige samenwerking blijft voorop staan. De nieuwe wet legt een stevige basis voor grondexploitatieovereenkomsten tussen gemeenten en private grondeigenaren. Daarin kunnen kostenverhaal en locatie-eisen worden geregeld. Ook afspraken over bovenplanse verevening, bijvoorbeeld het meebetalen aan regionaal groen, zijn toegestaan. Die afspraken moeten wel in een structuurvisie passen. Wanneer een contract is gesloten over het kostenverhaal kan de gemeente geen extra bijdragen meer aan de grondeigenaar vragen via de publiekrechtelijke weg.

