

# De Grondexploitatiewet

## Nieuwe rechten en plichten voor gemeenten

De nieuwe Wro 2007 en de Grondexploitatiewet (GEW) zijn sedert 1 juli 2008 van kracht. De invoering heeft grote gevolgen voor grondeigenaren, ontwikkelaars en gemeenten. Want gemeenten zijn verplicht de GEW toe te passen als het kostenverhaal niet of slechts gedeeltelijk via de privaatrechtelijke weg kan worden verzekerd.

Deze verplichting brengt óók voordelen met zich mee. Om het kostenverhaal adequater uit te voeren en de eigen positie te versterken, krijgen gemeenten nieuwe grondbeleidinstrumenten tot hun beschikking, o.a. het afdwingen van het kostenverhaal via de bouwvergunning.



Toepassing van de nieuwe wetgeving eist van gemeenten meer transparantie, zorgvuldigheid en publicatieplicht. Om aan het verplicht toepassen van de GEW te kunnen voldoen, is het belangrijk de organisatie en werkwijze aan te passen aan de inhoud en praktische gevolgen van de GEW en nWro2007. Metrum ondersteunt u graag tijdens dit proces.

### Waarom Metrum

De juristen en planeconomen van Metrum hebben zich grondig verdiept in alle aspecten van de Grondexploitatiewet, de nWro2007 en de praktische consequenties voor de dagelijkse praktijk van locatieontwikkeling, het locatieontwikkelingsproces, projectmanagement en besluitvorming. Metrum heeft zich gespecialiseerd in het hele spectrum van gebiedsontwikkeling, zoals planeconomie, planologie, wetgeving, grondbeleid, financieel beleid, projectmanagement, risicomanagement en de civieltechnische elementen.

### En verder

- Het Projectbesluit vervangt de oude artikel 19Wro procedure.
- Rijk, provincie en gemeente stellen structuurvisies op ter vervanging van de PKB (Planologische Kern Beslissing), het Streekplan en Structuurplan.
- De GEW schrijft een methode voor berekenen en toerekenen van kosten (kostenverhaal) aan de respectievelijke grondeigenaren dwingend voor.
- Verplicht is de jaarlijkse financiële herziening van het Exploitatieplan.
- Tegen het ontwerpen/vaststellen van het Exploitatieplan kan op grond Afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht beroep worden ingesteld.

### Wat kunnen gemeenten doen?

- De inhoud en doelstellingen van de Grondexploitatiewet implementeren, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau.
- Zorgdragen voor kennis en capaciteit op dit terrein (intern en/of extern).

# Op grond van kennis



GEBIEDSONTWIKKELING \ VASTGOEDECONOMIE

Aspecten	(oude) Exploitatieverordening/ baatbelasting	nWro 2007/GEW
Bovenwijkse kosten	Mogen niet worden doorberekend in de Baatbelasting	De verhaalbare kosten mogen (onder voorwaarden) wel worden doorberekend in de Grondexploitatiewet
Bestemmingsplan	Lange procedure	Doorlooptijd 26 weken geen toestemming van Gedeputeerde Staten nodig gemeenten kunnen locatie-eisen opnemen, zoals het stellen van kwaliteitseisen aan de inrichting en het dwingen van grondeigenaren om aangewezen bouw-categorieën te realiseren (sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen of vrije kavels)
Kostenverhaal	Geen relatie GEW, slecht afdwingbaar via Baatbelasting	Wel relatie GEW, goed afdwingbaar, gemeenten hebben de mogelijkheid financiële voorwaarden met betrekking tot het kostenverhaal te koppelen aan de bouwvergunning
Privaatrechtelijk kostenverhaal is mislukt	Baatbelasting is op basis van vrijwilligheid	Via het publiekrechtelijke traject het kostenverhaal doorberekenen
Geen of weinig grondbezit voor gemeente	Kostenverhaal wordt niet via gronduitgifte maar 'vrijwillig' overeengekomen of afgedwongen via de Baatbelasting (daar mogen geen bovenwijkse kosten in worden verdisconteerd)	100% Kostenverhaal mogelijk, gemeenten kunnen de toegelaten verhaalbare kosten afdwingen door een private overeenkomst en/of door financiële voorschriften te verbinden aan de aanvraag van de bouwvergunning, hiervoor moet de gemeente wel gelijktijdig een exploitatieplan en bestemmingsplan opstellen
Free-riders	Ontspringen vaak het kostenverhaal	Betalen kostenverhaal via de bouwvergunning, gemeenten kunnen vertraging bestrijden met een versnelde onteigening
Onteigening als het beroep op zelfrealisatie niet wordt waargemaakt	Tijdrovende procedure	Snellere procedure

## Metrum draagt kennis over

Metrum wil u graag wegwijs maken in de nieuwe wetgeving zodat ook uw gemeente maximaal profiteert van de mogelijkheden. Dit doen we via:

- Workshop Grondexploitatiewet: de workshop is vooral gericht op kennisoverdracht maar ook de praktische gevolgen voor het gemeentebestuur, het management en de ambtelijke organisatie komen aan bod. Door middel van een casus wordt de beoogde gebiedsontwikkeling getoetst aan de nieuwe wetgeving.
- Lesprogramma's op maat.
- Uitvoeren van een pilot: alle wettelijke mogelijkheden, rechten en plichten, worden doorlopen inclusief het opstellen van de grondexploitatieberekening.
- Demonstreren van het 'Rekenmodel Grondexploitaties' en de extra module 'Rekenmodel GEW'. Deze module voldoet aan de nieuwe eisen van kostenverhaal op basis van de Grondexploitatiewet. De module kan in combinatie met én afzonderlijk van het 'Rekenmodel Grondexploitaties' worden gebruikt.
- Implementeren van de nieuwe eisen, mogelijkheden en producten.
- Opstellen of aanpassen van proces- en besluitvormingsschema's. De processchema's omvatten alle fases van gebiedsontwikkeling. De voornaamste consequenties van de nieuwe wetgeving zijn hierin verwerkt.



## Meer weten?

Neem vrijblijvend contact op met Metrum, mr. Jaap de Kruijf, tel. (024) 388 85 05.

Nijmegen  
T (024) 388 85 05  
F (024) 360 60 13

Utrecht  
T (088) 265 82 56

info@metrum.nl  
www.metrum.nl