

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
mevrouw Drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

datum 14 februari 2019
referentie -
betreft NEPROM-reactie Aanvullingswet Grondeigendom

Geachte mevrouw Ollongren,

In deze brief geven wij onze reactie op de Aanvullingswet Grondeigendom; waarbij we ons zullen beperken tot het onderdeel kostenverhaal.

Met de Aanvullingswet is een mijlpaal bereikt richting een nieuw stelsel voor het omgevingsrecht. Op hoofdlijnen kunnen we instemmen met de wijze waarop het kostenverhaal is uitgewerkt in voorliggend voorstel, hoewel de weg daarnaartoe aanvankelijk moeizaam was. In het vervolg van deze brief plaatsen we een aantal opmerkingen en vragen we vooral uw aandacht voor de verdere uitwerking in lagere of aanvullende regelgeving en de handreiking.

Op blz. 194 van de Memorie van Toelichting wordt de terugkeer aangekondigd van het geschrapte artikel 6:24 Wro (financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen). Wij zouden daar graag met uw medewerkers over in gesprek gaan omdat we verwachten dat de verdere uitwerking daarvan tot grote praktische bezwaren zal leiden.

Perspectief

Relatief recent is de NEPROM met VNG betrokken geweest bij de totstandkoming van de huidige grondexploitatiewet, die in 2008 in werking getreden is. De eerste afrekeningen op grond van de daaruit voortvloeiende 'grondexploitatieplannen' worden nu opgemaakt. Hoewel wij ons realiseren dat de huidige wet vooral voor 'grote(re) gebiedsontwikkelingen' is bedoeld, zijn onze leden in het algemeen tevreden over uitwerking van de grondexploitatiewet in de praktijk. Die praktijk bestaat vooral uit tussen markt en overheid gesloten anterieure overeenkomsten. Wij zijn content dat die praktijk in principe voortgezet kan worden onder het voorgestelde nieuwe stelsel.

De weg naar het voorstel in huidige vorm was niet makkelijk. Na een lange periode van radio-stilte richting de buitenwacht, wisselden diverse sporen en versies elkaar af, terwijl er tegelijkertijd veel onduidelijkheid was en is over de uitkomsten van de experimenten onder de Crisis- en herstelwet.

De laatste maanden van 2018 is op ons verzoek door het Rijk in goede samenwerking met NEPROM en VNG belangrijke vooruitgang geboekt, op een vergelijkbare manier als destijds voor

de grondexploitatiewet. Wij zouden het voor de toekomst wenselijk vinden in een eerder stadium aan tafel te zitten met elkaar, zodat het Rijk tijdig en constructief gebruik kan maken van de bij ontwikkelaars en gemeenten beschikbare kennis over dit onderwerp.

Wij vinden dat het voorgestelde nieuwe systeem goed past in de geest van de Omgevingswet; die in onze ogen gekenmerkt wordt door decentralisatie en flexibiliteit. Wel vinden wij een gepaste vorm van verwachtingenmanagement hier op zijn plaats. Ook voor gebiedsontwikkelingen die specifiek lastig zijn (financieel), zoals bepaalde binnenstedelijke gebiedstransformaties, betekent deze nieuwe wet niet dat er meer geld en middelen beschikbaar zijn om die gerealiseerd te krijgen. Zeker in de huidige oververhitte markt, gekenmerkt door hoge grond- en bouwkosten, is realisme op zijn plaats. Een belangrijk aspect is daarbij het volgende.

Instrumenten

Een eventuele uitbreiding van het stelsel, bijvoorbeeld via een verruiming van de huidige kostensoortenlijst in het Bro, andere bijdragen dan op grond van de omgevingswet mogelijk zijn of met het programma als grondslag, gaat de NEPROM te ver. O.a. naar aanleiding van de Aanvullingswet Geluid en de Invoeringswet hebben wij onze zorgen hierover al geuit. Dergelijke aanpassingen leiden er namelijk al snel toe dat kwaliteitsverbeteringen ongebreideld afgewenteld kunnen worden op de nieuwbouw. Het zou onjuist zijn de wet of het kostenverhaalinstrument op die manier in te zetten. Ook eigenaren van bestaande objecten profiteren namelijk van de te realiseren kwaliteitsverbeteringen.

Vervolg

Wij vinden dat de veelzijdige praktijk van gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen goed bediend wordt met de keuze die het wetsvoorstel geeft tussen een integrale en organische gebiedsontwikkeling. Hoe het in de praktijk uitpakt, weten we echter nog niet.

Daarvoor is de uitwerking in lagere regelgeving relevant. En specifiek hoe de kostensoortenlijst eruit komen te zien en hoe met de begrippen 'waardevermeerdering' en 'inbrengwaarde' omgegaan wordt. Het wetsvoorstel is algemeen en biedt helaas nog onvoldoende doorkijk naar bijvoorbeeld het onderliggende besluit en een eventuele handreiking.

Van de verdere uitwerking hangt namelijk in belangrijke mate ook af of voldaan wordt aan de belangrijkste door de NEPROM gehanteerde randvoorwaarden:

- 1) Het (toekomstige systeem) handelt uitsluitend om kostenverhaal (werkelijk gemaakte kosten). Het nieuwe stelsel dient niet te kwalificeren als baatafoming en/of betaalplannologie;
- 2) er dient een stimulans van het nieuwe stelsel uit te gaan voor gemeenten; om efficiënter te werken;
- 3) het nieuwe stelsel schept vertrouwen dat het in de praktijk voldoende rechtszekerheid en rechtsgelijkheid biedt.

Zoals gezegd zijn wij graag betrokken bij de verdere uitwerking richting besluit, kostensoortenlijst, handreiking en dergelijke. Wij verzoeken u daarom lagere regelgeving pas ter consultatie aan te bieden als, in samenwerking met NEPROM en VNG, de effecten vooraf voldoende getest en kenbaar zijn, bijvoorbeeld in de vorm van botsproeven en er een goede evaluatie van lopende experimenten onder de Chw over kostenverhaal beschikbaar is. Nadat het totaalplaatje

bekend en getest is, kunnen wij pas beoordelen of het nieuwe stelsel evenwichtig is. En over dezelfde (wederzijdse) 'stok-achter-de-deur' beschikt als het huidige grondexploitatieplan.

Monitoring en evaluatie

Tot slot verzoeken wij u een specifieke monitoring en evaluatiebepaling aan de wet toe te voegen met betrekking tot het onderwerp kostenverhaal. Gelet op het belang van het onderwerp voor onze sector zouden wij het betreuren als dit onderwerp in het kader van een algemene evaluatie onderbelicht blijft.

Een goede 'nulmeting', te beginnen onder de huidige grondexploitatiewet, behoort daar ook toe volgens ons. Alsmede een beter zicht op de huidige en toekomstige praktijk van anterieure overeenkomsten. Wordt er straks vaker of minder gecontracteerd en over welke onderwerpen?

Afrondend

Wij waarderen de open houding die uw ministerie in de afgelopen maanden rond dit onderwerp aan de dag heeft gelegd. Graag blijven wij betrokken bij de verdere uitwerking van het kostenverhaal binnen de wettelijke kaders, waarbij wij –in goede samenwerking met de VNG- de kennis en ervaring van onze leden op dit domein zullen inbrengen.

met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
Directeur

c.c.: Tweede Kamer