

Duurzame kansen nieuwe grondexploitatiewet

Kansen voor energiezuinige en duurzame aanleg

Workshop grondexploitatie SenterNovem, 10 oktober, Martijn Blom

Inhoud presentatie

- Huidige situatie exploitatie grond
- Nieuwe Grex
- Aandachtspunten gemeenten
- Kansen voor duurzame ontwikkeling
- Discussievragen



Huidige situatie



- Proces van grondverwerving en uiteindelijke realisatie:
 - Grondverwerving
 - bouw- en woonrijp maken van grond
 - Uitgifte van grond
- Grondposities erg belangrijk
 - Actief grondbeleid -> locatie-eisen
 - Faciliterend grondbeleid -> vrijwillig contract over locatie-ontwikkeling

Huidige situatie (instrumenten)

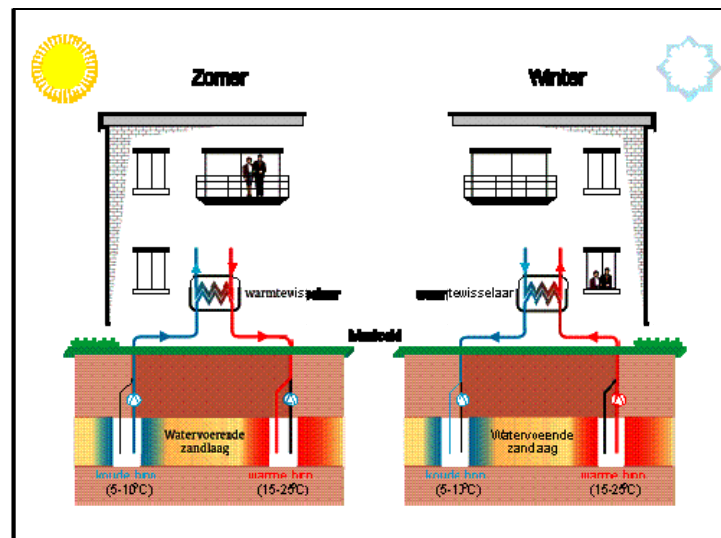
- Instrumenten voor verwerving
 - Onteigening
 - Voorkeursrecht gemeenten
- Instrumenten voor kostenverhaal
 - Exploitatieovereenkomst (vrijwillig)
 - Baatbelasting (verplicht)
- Knelpunten kostenverhaal:
 - Slechts een deel van de kosten
 - Langdurige onderhandeling
 - Ontbreken publiek-rechtelijke onderbouwing locatie-eisen

Doel en uitgangspunt GREX

- Vrijwillig kostenverhaal via overeenkomst
- Stok achter de deur:
- Afdwingbare publiekrechtelijk kostenverhaal
- Via grondexploitatieplan en bouwvergunning

Geen free-riders meer

Duurzame energie in GREX?



GreX: Locatie-eisen

- Energie en duurzame energie komt er niet in voor!!!!
- Locatie-eisen:
 - Bouwrijp maken
 - Nutsvoorzieningen
 - Inrichting openbare ruimte
- Afdwingbaar: directe normen

Aandachtspunten

- Inbedding in gemeentebreed beleid (nieuwe WRO)
 - Procedurele koppeling
 - Inhoudelijke koppeling:
 - Structuurvisie/BP: ambities neerleggen
- Stelling : Duurzame ambities zijn niet mogelijk als deze niet in structuurvisie en bestemmingsplan zijn opgenomen

Enkele voorbeelden

Type voorzieningen	GreX
Individuele maatregelen	nee
Collectieve maatregelen	Ja, eisen kostenverhaal: -Aanlegfase - niet via vastrecht
Warmtenet	Ja, eisen kostenverhaal •Aanlegfase •Niet via vastrecht
Passieve zonne-energie (oriëntatie woningen)	Ja, eisen aan inrichting
Lokale biomassacentrale windmolens	Nee, opgenomen in gebruikerstarieven

Voorbeeld

- Nieuwe wijk met k/w-opslag in combinatie met warmtepompen:
- Nu: doorberekening van kosten:
 - Versleuteling m2-prijs
 - Eenmalige aansluitbijdrage projectontwikkelaar (stichtingskosten) en jaarlijks vastrecht
- Straks:
 - Idem
 - Maar (extra): opname in exploitatieplan.
- Let op warmte: *niet-meer-dan-anders – principe (NMDA)*

Conclusies

- Huidige situatie duurzame aanleg niet veel veranderen
- Wel publiekrechtelijk mogelijkheid
 - Kostenverhaal
 - Locatie-eisen te stellen
- Met name voor collectieve opties en warmtenet van belang
- Extra noodzaak tot inbedding plannen
- Verbeterde regie grond ook goed duurzame energie

Discussievraag 1

- Lijstje van verschillende maatregelen compleet of missen we zaken?

Discussievraag 2

- Moeten er randvoorwaarden gesteld worden in gemeentelijke plannen opdat duurzame aanleg afgedwongen via Grex mogelijk is?
- Zo ja hoe en in welke plannen?

Discussievraag 3

- Moet je vanuit Grex normen stellen aan specifieke technieken of is het zelfs denkbaar dat eisen aan de energieprestatie wordt gesteld (bijv. EPL)?

Discussievraag 4

- Energuizine aanleg staat (vermoedelijk nog) niet expliciet op de kostensoortenlijst die per Amvb wordt vastgesteld. Is het zinvol om invloed uit te oefenen dit alsnog voor elkaar te krijgen?

Discussievraag 5

- Verandert er eigenlijk wel zoveel ten opzichte van de bestaande situatie?
- Wie zegt dat er nu meer financiële ruimte is om 'extra's' te verwezenlijken?
- Waarom zou het NMDA-principe nu niet in de weg zitten?

Discussievraag 6

- Waar leg je de knip in de kosten die je nog redelijkerwijs kunt 'verhalen'?
Wat is handig en verstandig?
Meerkosten?

Overzicht discussievragen

1. Lijstje van verschillende maatregelen compleet of missen we zaken?
2. Moeten er randvoorwaarden gesteld worden in gemeentelijke plannen opdat duurzame aanleg afgedwongen via Grex mogelijk is
3. Moet je vanuit Grex normen stellen aan specifieke technieken of is het zelfs denkbaar dat eisen aan de energieprestatie wordt gesteld (bijv. EPL)?
4. Energuizine aanleg staat (vermoedelijk nog) niet expliciet op de kostensoortenlijst die per Amvb wordt vastgesteld. Moet dat alsnog?
5. Verandert er eigenlijk wel zoveel ten opzichte van de bestaande situatie?
6. Waar leg je de knip in de kosten die je nog redelijkerwijs kunt 'verhalen'?