

# De anterieure overeenkomst

Wat is het en wat kun je ermee?

John van den Hof

Almere, 8 juni 2017

# Anterieure Overeenkomst (AO)

(term komt niet voor in de wet)



Kostenverhaalsovereenkomst die van kracht is voordat de gemeenteraad het planologische besluit neemt op grond waarvan de betreffende ondernemer een ontwikkelrecht krijgt.

Kan onderdeel zijn van een overeenkomst met een bredere scope of bestaan uit een aantal samenhangende bepalingen in afzonderlijke (vaak volgtijdige) overeenkomsten.

# Wettelijke regeling (1)

## Artikel 6.12 Wro

1 De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

2 In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan en ....., besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ....indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over ... anderszins verzekerd is .....

Anderszins verzekerd: anterieure overeenkomsten of grondverkoop.

Waarom eigenlijk verplicht anderszins verzekerd?

# Aangewezen bouwplan

## Artikel 6.2.1 Bro

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

# Wettelijke regeling (2)

## Artikel 6.24 Wro

1 Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

- a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen (=planschade).

# Kostenverhaal via exploitatieplan

(3 op de 100!!)



N.B. werkt vanuit de fictie dat de gemeente de grondexploitatie doet

1. Kosten in de planfase (genormeerd per 1 april 2017)
2. Inbrengwaarde onroerende zaken (op basis van verkeerswaarde)
3. Kosten werkzaamheden en werken in en voor het plangebied
4. Bovenwijkse voorzieningen
5. Bovenplanse kosten

Op 4 en 5 zijn de zogenaamde 'PPT-criteria' van toepassing.

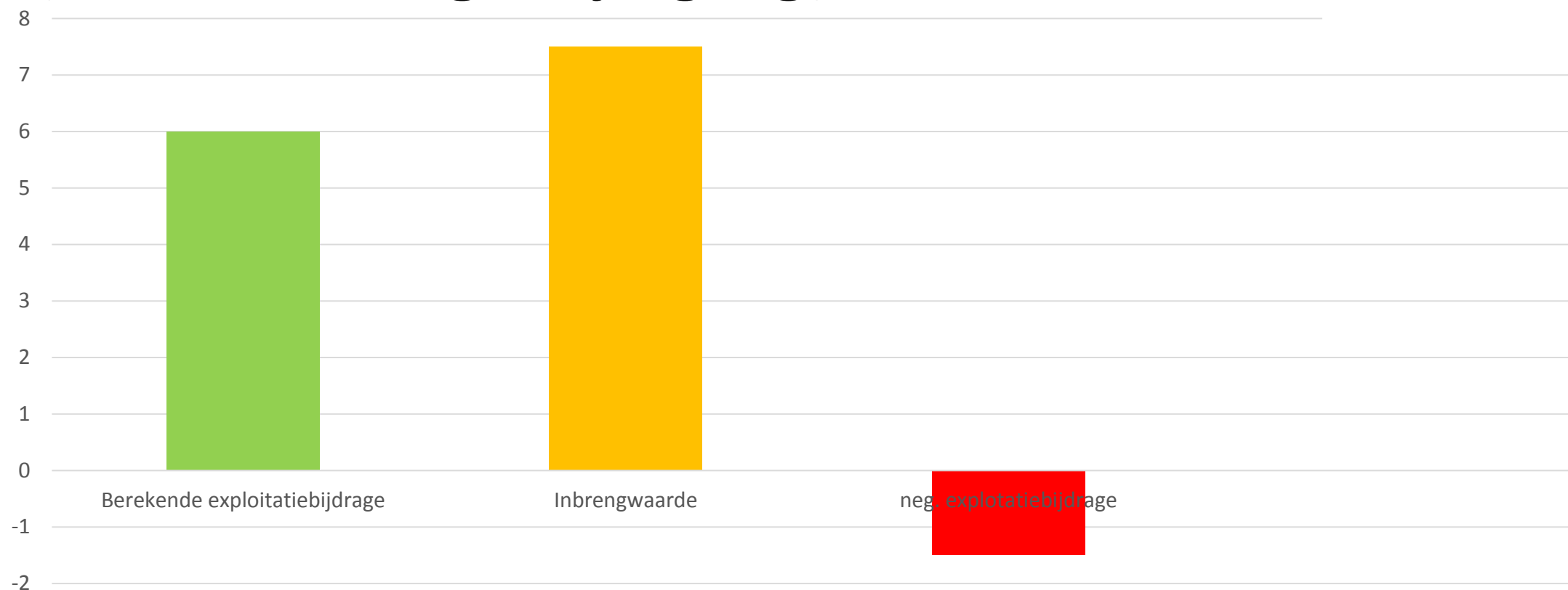
# Van belang bij transformaties

## Artikel 6.16 Wro

Indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten ..... hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

= 'macro-aftopping'

# Voorbeeld individuele eigenaar (bestemmingswijziging)





# Voordelen kostenverhaal via AO

- ✓ Geen last van macro-aftopping
- ✓ Geen last van PP-criteria (T wel van toepassing)
- ✓ Extra: bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen
- ✓ Sluit beter aan bij de ondernemerspraktijk
- ✓ Meer maatwerk mogelijk

# Voer voor discussie

- Niet slim: dreigen met een exploitatieplan als eigenaar geen AO wil sluiten.
- Not done: AO als voorwaarde voor medewerking aan bestemmingswijziging.
- Slim: opnemen wijzigingsbevoegdheid als partijen er niet uitkomen.
- De komende Omgevingswet: oude wijn in nieuwe zakken?