

**De meerwaarde van een planeconomische check**

Whitepaper over een correcte naleving van de  
afspraken bij gebiedsontwikkeling

Bij projecten voor gebiedsontwikkeling is het belangrijk duidelijke afspraken te maken over de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente. Alleen duidelijke afspraken kunnen in de praktijk ook correct worden nageleefd. Bij meer dan 95 procent van de projecten stellen gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst op waarin deze afspraken juridisch worden vastgelegd.

In onze adviespraktijk hebben we hier dagelijks mee te maken. En in veel gevallen zijn de ervaringen positief. Wat ik echter constateer is dat de anterieure overeenkomsten niet altijd 'planeconomie-proof' zijn. Daarmee bedoel ik dat er afspraken zijn vastgelegd die later tijdens de uitvoeringsfase onduidelijk zijn, niet juist zijn of financieel administratief niet kloppen. Ook constateer ik dat afspraken in anterieure overeenkomsten niet altijd 'planeconomie-proof' worden geïnterpreteerd. Dat afspraken niet correct worden uitgevoerd en/of in rekening worden gebracht. In deze bijdrage bespreek ik vier voorbeelden uit de praktijk.

#### **Houd grondverkoop en kostenverhaal gescheiden**

Een eerste voorbeeld betreft een anterieure overeenkomst waarin, naast een exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar voor de gemeentelijke plankosten, ook de verkoop van een naastgelegen stuk grond van de gemeente aan de ontwikkelaar is vastgelegd. De anterieure overeenkomst bevat een termijnschema voor het totaal aan exploitatiebijdrage en verkoopopbrengst waardoor er geen enkele relatie meer is tussen de verkoopopbrengst en het moment van grondlevering.

Om twee redenen adviseer ik de betalingen van grondverkoop en exploitatiebijdrage gescheiden te houden:

1. Het moment van levering van de grond is het juiste moment van betaling van de koopsom. De notaris zal dan bij het passeren van de akte de afrekening verzorgen.
2. Grondverkoop en kostenverhaal zijn in de financiële administratie van de gemeente twee gescheiden zaken. De opbrengst van de grondverkoop dient verrekend te worden met de eventuele (boek)waarde van deze grond op de balans. De exploitatiebijdrage moet ten goede komen aan de reeds gemaakte (geactiveerde) en nog te maken gemeentelijke voorbereidingskosten (facilitair grondbeleid).

#### **De juiste interpretatie van prijsafspraken**

Een tweede voorbeeld betreft een onjuiste interpretatie van de indexatieafspraken die in veel anterieure overeenkomsten zijn opgenomen. In een van de overeenkomsten staat de volgende formulering: *'de exploitatiebijdrage (...) bedraagt in totaal € xxx,-- op prijspeil 1 november 2016, met prijsindex CPI alle huishoudens (2015=100), te indexeren vanaf 1 juli 2017'*.

De factuur die ruimschoots na 1 juli 2017 door de projectleider werd verstuurd bevatte de indexatie van de exploitatiebijdrage vanaf 1 juli 2017 tot het moment van betaling.

Op het eerste gezicht lijkt dat een juiste uitleg. Maar waarom staat er dan in de anterieure overeenkomst niet gewoon 'op prijspeil 1 juli 2017'? De juiste interpretatie van het laatste deel uit de geciteerde zin is dat bij betaling van de exploitatiebijdrage vóór 1 juli 2017 geen sprake was van indexatie, maar dat bij betaling ná 1 juli 2017 wel sprake is van indexatie. En in dat geval is de juiste indexatieperiode 1 november 2016 tot het betaalmoment. Dat (1 november 2016) is immers het in de anterieure overeenkomst voor de exploitatiebijdrage expliciet gedefinieerde prijspeil. De factuur had dus eigenlijk wat hoger moeten zijn.

#### **Plankostenscan: wie betaalt wat?**

Een derde voorbeeld gaat over het bepalen van de hoogte van de exploitatiebijdrage. Hiervoor wordt vaak gebruik gemaakt van de plankostenscan uit de ministeriële regeling, die onderdeel uitmaakt van het publiekrechtelijk instrumentarium voor kostenverhaal.

Op basis van allerlei kenmerken van het project wordt in de plankostenscan het maximaal verhaalbare bedrag aan plankosten uitgerekend. In de anterieure overeenkomst staat dat bedrag als exploitatiebijdrage vastgelegd.

Het bedrag dat in eerste instantie uit de plankostenscan rolt, betreft echter de totale maximaal verhaalbare plankosten vanuit de veronderstelling dat de gemeente al deze kosten voor haar rekening neemt en/of de bijbehorende werkzaamheden uitvoert. In de praktijk zijn veel van de kosten/werkzaamheden direct voor rekening van de ontwikkelaar en op basis van de ministeriële regeling dienen deze kosten in mindering worden gebracht op de exploitatiebijdrage.

De plankostenscan bevat daarvoor een tabblad 'exploitatiebijdrage'. In dit tabblad worden, afhankelijk van wie welke werkzaamheden uitvoert, de totale plankosten verdeeld tussen gemeente en ontwikkelaar. En alleen het gemeentelijk aandeel hiervan betreft dan de juiste onderbouwing voor de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente.

### Schep duidelijkheid over betaalmomenten

Een vierde voorbeeld betreft het duidelijk vastleggen van het moment waarop de exploitatiebijdrage door de ontwikkelaar aan de gemeente betaald moet worden. De betaling kan op één moment gebeuren of op verschillende momenten (gefaseerde betaling). In de praktijk wordt voor de betaling van de exploitatiebijdrage voor de plankosten vaak een gefaseerde betaling afgesproken met meerdere betaalmomenten.

In dit voorbeeld gaat het over de afspraken voor de realisatie van een fietstunnel. In de betreffende anterieure overeenkomst staan de financiële afspraken niet in specifieke artikelen uitgeschreven, maar er wordt verwezen naar een financieel overzicht in een bijlage. In die bijlage is het betaalmoment van de exploitatiebijdrage aan de fietstunnel omschreven als 'bij aanvraag omgevingsvergunning'.

Voor de opstellers van het financieel overzicht zal duidelijk zijn geweest welke omgevingsvergunning wordt bedoeld, maar bij de uitvoering van de afspraken komt hier een heel relevante vraag naar boven. Gaat het om het moment waarop de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de **fietstunnel** wordt ingediend (mogelijkheid A)? Of wordt hier de omgevingsvergunning bedoeld voor het **(woning)bouwplan** van de ontwikkelaar (mogelijkheid B)?

Voor beide mogelijkheden valt wat te zeggen. Voor A omdat je dan anterieur hebt vastgelegd dat de exploitatiebijdrage pas betaald hoeft te worden bij daadwerkelijke realisatie van de fietstunnel. Mogelijkheid B daarentegen sluit juist aan op de publiekrechtelijke regeling van kostenverhaal waarbij de betaling van de exploitatiebijdrage is gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwplan. Het expliciet vastleggen van welke omgevingsvergunning wordt bedoeld, maakt bij de uitvoering van de afspraken meteen duidelijk op welk moment de exploitatiebijdrage moet worden betaald.

### Conclusie

De vier voorbeelden laten zien welke onduidelijke of onjuiste afspraken we met enige regelmaat tegenkomen in anterieure overeenkomsten. Planeconomen kunnen de onduidelijkheden en onjuistheden signaleren én ervoor zorgen dat er duidelijke afspraken komen te staan in de anterieure overeenkomsten. Deze 'planeconomische check' betaalt zich uiteindelijk uit in een correcte naleving van de afspraken.

### Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:



**Henk-Jan Molenaar**

Senior planeconoom

E [hj.molenaar@bbn.nl](mailto:hj.molenaar@bbn.nl)

T 06 22 85 10 85

## geef je plannen de ruimte.

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in elke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.