Economische uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). Alhoewel er reeds lange tijd gemeentelijke instrumenten bestaan voor kostenverhaal, bleken deze telkens tekort te schieten, waardoor gemeenten uiteindelijk bleven zitten met gemaakte kosten die niet meer te verhalen waren. Een nieuw instrument, de Grondexploitatiewet (Grex), dient om het risico van grondexploitatie voor gemeenten te verkleinen.

De Grex is als aparte wet tot stand gekomen, maar uiteindelijk ingepast in hoofdstuk 6 van de Wro en is daarmee sinds 1 juli 2008 van kracht. In de Grex wordt de verdeling van kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie geregeld, voor het geval dat de gemeente niet de ontwikkelende partij is. In de fase van de bouwplantoetsing zal de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden getoetst aan een op grond van de Grex opgesteld exploitatieplan, tenminste: als het noodzakelijk was een exploitatieplan op te stellen.

Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van de Wro dat het privaatrechtelijke spoor voorop staat. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van de gronden.

Op 14 februari 2007 heeft de gemeenteraad haar goedkeuring gegeven aan het Investeringsbesluit Vernieuwing Boven 't Y ((Gemeenteblad 2007, Afd.3A, nr. 33/65). De uitgangspunten die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn gelijk aan de uitgangspunten van deze grondexploitatie. De grondexploitatie maakt deel uit van de totaalexploitatie van het projectgebied Centrum Amsterdam Noord (CAN). De investeringen bestaan o.a. uit verwervingen, sloopkosten, kosten voor het bouw- en woonrijp maken en proceskosten. De opbrengsten bestaan vooral uit grondopbrengsten van (sociale) woningbouw, detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening, bedrijfsruimte en een bioscoop. De verwachting is dat het saldo van de grondexploitatie positief is. Het saldo wordt uiteindelijk verrekend met het gemeentelijk Vereveningsfonds.

Commented [5.1.2.e]: Is er tussentijds ook een herijking geweest? Of is er een in voorbereiding?

Commented [5.1.2.e]: Laatste twee zinnen weglaten?