

Bouwclaimmodel¹

Publieke grondexploitatie: het bouwclaimmodel

Wanneer private partijen in het plangebied grond bezitten of hebben aangekocht, is het traditionele model (actief grondbeleid) in haar zuiverste vorm niet meer mogelijk. De publieke partij is immers niet meer de exclusieve grondeigenaar. Het bouwclaimmodel biedt hiervoor een uitweg en neutraliseert de private grondaankopen: de private partijen dragen hun gronden over aan de gemeente die deze vervolgens, net zoals in het traditionele model, bouw- en woonrijp maakt en uitgeeft. Uiteraard verbinden private partijen hieraan wel voorwaarden. De belangrijkste is dat ze bij de gemeentelijke gronduitgifte het recht verkrijgen op koop van een aantal kavels waarop zij binnen het publiekrechtelijke kader mogen bouwen. Als (sommige van) de private grondeigenaren niet op deze manier in het project willen participeren en zij zich wel met succes op zelfrealisatie kunnen beroepen, komt toepassing van de afdeling grondexploitatie in de nieuwe Wro in beeld (anterieure overeenkomst, posterieure overeenkomst dan wel kostenverhaal via de omgevingsvergunning).²

De publieke grondexploitatie en het traditionele bouwclaimmodel:

in dit model doet de gemeente zelf de grondexploitatie, verwerft zij de grond, maakt bouw- en woonrijp en geeft zij bouwrijpe kavels uit. De gemeente draagt volledig risico, daar staat tegenover dat zij de uitgifteprijs zelf kan bepalen. De kaveluitgifte kan door middel van selectie plaatsvinden. In het bouwclaimmodel hebben private partijen gronden in bezit. Deze gronden dragen zij over aan de gemeente op voorwaarde dat zij bij de gemeentelijke gronduitgifte het recht verkrijgen op koop van een aantal kavels waarop zij binnen het publiekrechtelijke kader mogen bouwen.³

¹ Bron: De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011 (samenwerking van de ministeries van BZK en I&M, de Neprom, de VNG en het IPO).

² De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011, bladzijde 15

³ De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011, bladzijde 102