

# Van joint ventures naar bouwclaim nieuwe stijl of concessies

Wanneer op een creatieve en flexibele wijze financiële risico's bij de ontwikkeling en exploitatie van bouw- en gebiedsprojecten op een transparante en verantwoorde wijze verdeeld worden tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers zijn de voorwaarden voor een voorspoedige uitrol redelijk gegarandeerd. En wanneer dat ook nog eens gefaseerd en vooral weloverwogen in gemeen overleg gebeurt – voorafgaande aan de start van het aanbestedingsproces – kan nader onheil worden voorkomen.

Zeker in economisch onzekere tijden lijkt de discussie over concessies verstomd te zijn, terwijl juist nu verschillende marktpartijen worstelen om de exploitatie en grondkosten enigszins in balans te houden. Projecten als De Blauwe Stad of Wieringerrandmeer laten zien dat projectontwikkelaars en private financiers niet (meer) in staat zijn om aan de in betere tijden geformuleerde randvoorwaarden, planningen en kwaliteitscriteria te voldoen. Projecten stagneren of worden teruggegeven, waardoor maatschappelijk kapitaal wordt verkwanseld. Ook de VROM-raad heeft onlangs opnieuw gepleit voor modernisering van het woningmarktbeleid door meer aan risicospreiding te doen bij vormen van duurzame verstedelijking of complexe opgaven, zoals bij binnenstedelijke locaties.

Het zou dan ook – gelet op nieuwe en huidige vormen van samenwerking en toekomstige projecten – wijs zijn wanneer de opdrachtgever – meestal de overheid – zich niet terugtrekt op de relatief veilige plek van toetsers of beoordelaar, maar zich meer als risiconemende partner opstelt. De tijdgeest dwingt hen daartoe, hoewel nog vele bestuurslagen allerm minst beseffen dat joint ventures met private partners zouden kunnen worden omgevormd tot meer traditionele vormen van samenwerking, bouwclaims nieuwe stijl of zelfs concessies op lange termijn. Wanneer gekozen is voor een publieke grondexploitatie en het traditionele bouwclaimmodel is sprake van een situatie waarin de gemeente zelf de grondexploitatie organiseert, de grond verwerft, deze woon- en bouwrijp maakt en uiteindelijk bouwrijpe kavels uitgeeft aan marktpartijen. In het bouwclaimmodel hebben private partijen gronden in bezit; deze worden overgedragen aan de gemeente op voorwaarde dat zij bij de gemeentelijke gronduitgifte het recht verkrijgen op koop. Bij de publiek-private grondexploitatie – het joint venture model – vormt de herverdeling van de gronden via een gemeenschappelijke onderneming de kern van de samenwerking. Wanneer sprake is van een private grondexploitatie – concessiemodel of exploitatieovereenkomstmodel – is de marktpartij volledig verantwoordelijk voor de verwerving, het bouw- en woonrijp maken en de uitgifte van kavels.

## Grondexploitatie-risico

Indien de overheid de samenwerking via afspraken op basis van joint ventures wil beëindigen betekent dat als regel dat marktpartijen ook hun grondpositie al of niet tijdelijk opgeven. Dat verlicht de financiële positie van de marktpartij, maar daarmee komt voor een te bepalen tijd wel het hele grondexploitatie-risico bij een gemeente, provincie, waterschap of de rijksoverheid te liggen. In dat stadium kunnen afspraken worden gemaakt om te zijner tijd of via een bouwclaim of zelfs via een concessieovereenkomst de marktpartijen weer de vastgoedopgave te laten realiseren. Wel zal dan van te voren moeten zijn bepaald en vastgelegd met welke rekenmethodiek de grondprijs, waarvoor de marktpartijen de grond weer afnemen, wordt bepaald. Daarbij kan ook een risico-opslag worden opgenomen, omdat de gemeente in de tussenliggende tijd immers het gehele risico op zich heeft genomen. Ondanks dat extra risico dat de overheid loopt, als er onverhoopt niet gebouwd kan worden, heeft ze in die periode wel de gehele zeggenschap over de grond. Dat geeft de nodige 'beleidsruimte' waardoor een andere wending aan de ontwikkeling van het betreffende gebied kan worden gegeven. En ook dat is wel wat waard.

Drs. Bert Wolting

Wolting Gebiedsmanagement & Advies

Drs. Robbert Coops

Strategisch adviseur bij Schuttelaar & Partners

## Criteria samenwerkingsvormen

- Risicospreiding
- Transparantie
- Fasering & planning
- Kwaliteitsborging
- Samenwerking
- Democratisch gehalte en juridische controle
- Effectiviteit

