

ONDERWERP
reactie internetconsultatie Aanvullingswet grondeigendom
Omgevingswet

PROJECTNUMMER
C05023

DATUM
15-9-2016

ONZE REFERENTIE

VAN
Adviesgroep Rentmeesters en Taxateurs, F.M. Hoogewoud

AAN
consultatie Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet

1. Inleiding

Sedert lang adviseren wij overheden, bedrijven en particulieren op het gebied van grond en grondeigendom. Dit dan zowel op het vlak van procedures rondom grond als wat betreft waarde en waardering van grond. Als ingenieursadviesbureau en rentmeesterskantoor benaderen wij de betreffende onderwerpen altijd praktisch en pragmatisch.

Mede vanuit die ervaringen kunnen wij onderstrepen dat het goed is dat gekomen wordt tot vernieuwing van wetgeving op dit gebied en danken wij voor de gegeven consultatie-gelegenheid.

Op dezelfde praktische en pragmatische wijze hebben wij het ontwerp van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (hierna: AgO) gezien. Hierna zullen wij per onderwerp onze reactie geven. Tekstuele opmerkingen, waartoe altijd aanleiding is, laten wij achterwege. Onze ervaring is at de Afdeling advisering van de Raad van State uitstekend in staat is om (ook) de tekstuele punten in zijn advies op te nemen.

2. Voorkeursrecht (onderdeel D)

Het is mooi dat, nu sinds 2008 ook provincies en het Rijk de mogelijkheid hebben het voorkeursrecht toe te passen, de Wet voorkeursrecht *gemeenten* ingetrokken zal worden.

Wij herkennen een aantal verbeteringen in de AgO, met name ten aanzien van bekendmaking, registratie, geldingsduur en hervestigingsmogelijkheid. Op drie punten willen wij nader ingaan.

1) Vervallen voorkeursrechtbeschikking

In artikel 9.21, tweede lid, onder a is opgenomen dat de voorkeursrechtbeschikking (welke voortduurt op basis van artikel 9.11, eerste lid, onder c) vervalt indien het bevoegd gezag, nadat een eigenaar zijn grond te koop heeft aangeboden, afziet van de koop. Dit komt niet (langer) tegemoet aan het doel om grondbeleidsinstrumenten zo flexibel mogelijk in te zetten. De realisatieplanning (van de concrete functie in het omgevingsplan) van een gemeente kan zo (geworden) zijn dat een te koop aanbidding op de eerste dag na de verlenging met vijf jaar en dan een aankoop niet overeenstemt met de in redelijkheid te voeren grondexploitatie. Voorstel zou zijn om dit onderdeel te laten vervallen of in elk geval te herformuleren c.q. aan te vullen.

2) Uitzondering aanbiedingsplicht

In artikel 9.18, tweede lid, is opgenomen dat er geen aanbiedingsplicht is indien vervreemder een concrete en actuele mogelijkheid heeft om een andere overeenkomst te sluiten, met enige voorwaarden. Het moet absoluut niet uitgesloten worden geacht dat een aldus opkomende nieuwe eigenaar toch niet in staat blijkt de in het omgevingsplan toegedachte functie te realiseren, ondanks dat de onderliggende (papier) overeenkomst gericht was op het verwezenlijken daar van. Toegevoegd zou kunnen worden dat burgemeester & wethouders moeten instemmen met de overeenkomst alvorens deze tot levering kan leiden en dat ten opzichte van burgemeester & wethouders aangetoond dient te worden dat de nieuwe eigenaar financieel en inhoudelijk in staat is om de toegedeelde functie te verwezenlijken, inclusief eventuele zekerheidsstelling.

3) Inwerkingtreding

Gewaarborgd moet zijn dat er geen overeenkomsten worden gesloten die materieel in strijd zijn met de door middel van de voorkeursrechtbeschikking na te streven doelen (toch nog snel verkopen of overeenkomst sluiten en inschrijven). Een zodanige regeling dat opname in het register al op de dag van publicatie in de Staatscourant kan plaatsvinden en dat de voorkeursrechtbeschikking de dag na dagtekening van de Staatscourant in werking treedt, zou daartoe opgenomen kunnen worden.

3. Gedoogplichten (onderdeel E)

Onderschreven wordt de noodzaak om een gedoogplicht te kunnen opleggen bij voorbereidende werkzaamheden onteigening. Wel zal dan in de uitwerking van het artikel (artikel 10.10b, eerste lid), waar nu nog gesproken wordt over 'Wanneer voor een beoogde vorm (...) kan worden onteigend (...)', meer aansluiting moeten worden gezocht bij het verwervings- en onteigeningstraject. In heel veel gevallen kan er worden onteigend, maar zal het nooit gedaan worden en is afgedwongen graaf- en andere werkzaamheden, laat staan het betreden van (woon)gebouwen, prematuur. Een heldere, voorwaardelijke koppeling aan een verwervings-, onteigenings- en uitvoeringsplanning is noodzakelijk. Daaruit moet blijken dat, voorafgaand aan het hebben van de eigendom, werkzaamheden al noodzakelijk zijn.

4. Onteigening (onderdeel F)

Binnen het nieuwe stelsel rondom onteigening springt het meest in het oog dat een echt rechtsfilosofische basis voor het opnieuw wijzigen van het stelsel ontbreekt. De vorige grote wijziging van de meer dan 100 jaar oude onteigeningswet dateert van slechts ruim zes jaar geleden (2010): (kortweg en vereenvoudigd) het systeem van besluit tot onteigening door de gemeenteraad waarna goedkeuring bij Koninklijk Besluit werd gewijzigd in aanvraag door de gemeenteraad van een besluit tot onteigening waarna aanwijzingsbesluit door de Kroon (KB). Ook toen gold 'decentraal wat kan, centraal wat moet', maar er is toen vastgehouden aan deze (grote) stelselwijziging, redelijk ongemotiveerd en in elk geval niet gemotiveerd vanuit behoeften bij de 'gebruikers' van de onteigeningswet, zowel aan overheidszijde, van particuliere zijde of van de zijde van adviseurs. Juist nu het toen nieuwe stelsel de afgelopen jaren ingang heeft gevonden en een werkwijze kent die voldoende draagvlak heeft, mede dankzij de vorming van één Corporate Dienst met een op de praktijk toegesneden werkwijze, wordt wederom een grote, zelfs nog grotere stelselwijziging voorgesteld, met onder andere ook nu de motivering 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Eenzijds gaat het dan om de splitsing in bestuursrechtelijk en privaatrechtelijk traject en anderzijds het terugleggen van het onteigeningsbesluit bij (voorheen dan) de verzoeker om onteigening.

In literatuur en diverse bijeenkomsten is hier door vele deskundigen al uitgebreid op gereageerd en diverse organisaties (Vereniging van OnteigeningsAdvocaten, Vereniging voor OnteigeningsRecht) zullen reageren mogen wij aannemen en bij die reacties wordt korthedshalve aangesloten.

5. Inrichting van gebieden (onderdeel G)

Met betrekking tot de kavelruil in stedelijk gebied wordt gemist de afdwingbaarheid van een kavelruil. Beter zou zijn om een met een voor het landelijk gebied gelijklopende regeling op te zetten. Zodat niet bijvoorbeeld één eigenaar, beslaglegger of hypotheekhouder (maar ook in het geval dat al dan niet door vererving eigendom van één ([klein] perceel vele eigenaren kent), de in het algemeen belang zijnde en door alle overige eigenaren gedragen kavelruilvereenkomst kan tegen houden.

6. Kostenverhaal (onderdeel H)

Wij onderschrijven het onderdeel dat het mogelijk maakt om als bevoegd gezag niet tot (volledige) kostenverhaal te hoeven overgaan in het geval dat dit goed te onderbouwen is, althans dat gebruik gemaakt wordt van dat onderdeel om gevallen aan te wijzen.

De in het voorgestelde artikel 13.11, tweede lid, geformuleerde voorwaarden van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn te beperkend. Overwogen zou moeten worden om bijvoorbeeld (ook) uit te gaan van een vaste ontwikkelingsbijdrage of van mogelijkheden van kostenverhaal door middel van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanse verevening.

7. Schadeloosstelling bij onteigening (onderdeel I)

Hiervoor wordt verwezen naar het hiervoor onder 4 in de laatste alinea gestelde.

8. Hoofdstuk 16 (onderdeel J)

Uiteraard geldt hiervoor dat aanpassing noodzakelijk is op diverse punten waar hiervoor al op de hoofdonderdelen gereageerd is.