



Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers

Postadres
Postbus 620
2270 AP Voorburg

Secretariaat
Huize Middenburg
Westeinde 28
2275 AE Voorburg
Telefoon (070) 386 02 04
info@nvb-bouw.nl
www.nvb-bouw.nl

ABN AMRO NL89ABNA0257622713
KvK nummer 40407750
BTW nr. NL 0027.08.498.B.01

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Datum:
10 april 2019

Ons kenmerk:
013/CvR/MdR

Uw kenmerk:
-

Onderwerp: ***Aanvullingswet grondeigendom***

Geachte leden van de Vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken,

Op 1 februari 2019 heeft minister Ollongren u het wetsvoorstel 'Aanvullingswet Grondeigendom' gestuurd. Binnenkort behandelt uw commissie dit wetsvoorstel inhoudelijk. Het voorstel vult de Omgevingswet aan met bepalingen over het voorkeursrecht, regels over onteigening, bijzondere regels voor het inrichten van gebieden en doet ten slotte een verdere aanpassing van de regels over kostenverhaal.

De leden van NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers zijn nauw betrokken bij deze onderwerpen. Onze leden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor ongeveer 80% van de nieuwbouwwoningen in Nederland. Zij komen met de meeste van deze onderwerpen bijna dagelijks in aanraking. Je zou kunnen zeggen dat onze leden 'het lijdend voorwerp' van dit wetsvoorstel zijn. Juist daarom achten we het dan ook van groot belang om het wetsvoorstel in uw richting van ons commentaar te voorzien.

Kostenverhaal

- Ten aanzien van het kostenverhaal is de figuur van 'Organische ontwikkeling' toegevoegd. Een belangrijk verschil is dat de 'macroaftopping' uit de integrale gebiedsontwikkeling (de regel dat niet meer kosten mogen worden verhaald dan er opbrengsten in het plan zitten) wordt vervangen door maximering van het kostenverhaal tot de waardevermeerdering van de grond, minus de kosten en de inbrengwaarde. Ten aanzien van deze figuur merken wij een aantal zaken op:
 - Ten eerste is de bepaling *wanneer* voor integrale gebiedsontwikkeling wordt gekozen en wanneer voor organische ontwikkeling overgelaten aan de keuze van het bestuursorgaan, zonder dat hier duidelijke voorwaarden aan gesteld zijn. Dit werkt in de hand dat gemeenten bij de vaststelling in het omgevingsplan voor welke vorm van kostenverhaal zij kiezen, in hoge mate planmatig kunnen gaan handelen, ten koste van de initiatiefnemer. Dat lijkt ons niet de bedoeling.
Graag willen wij u dan ook vragen om sluitend aan te geven in welke gevallen de gemeente gehouden is tot integrale gebiedsontwikkeling en in welke gevallen sprake is van organische ontwikkeling. Dit moeten wat ons betreft *objectieve criteria* zijn die ook *toetsbaar* zijn voor een rechter.

- Ten tweede is bij de organische ontwikkeling het begrip 'waardevermeerdering' nog zeer onduidelijk. Op welke manier wordt deze waardeontwikkeling bepaald? De vragen waar wij mee worstelen zijn: (1) wat is waarde? En welke methodiek wordt gehanteerd om deze te bepalen? (2) Is er ook ruimte voor waardevermindering van gronden ten gevolge van een ruimtelijk besluit en zo ja, op welke wijze beïnvloedt dit het kostenverhaal in het geval van organische ontwikkeling? (3) Worden zaken als een sociale doelstelling in het plan meegewogen bij de bepaling van de waarde van de grond?

Graag willen wij op deze onduidelijkheden in het wetsvoorstel meer helderheid over de wijze van vaststellen van de waardeontwikkeling.

- Vanuit de VNG is recent gepleit voor het toevoegen van de mogelijkheid om gewenste, maar onrendabele ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken via kostenverhaal op andere locaties. Wat ons betreft zou dit zeer onwenselijk zijn, omdat het tornt aan de fundamentele beginselen waarop het kostenverhaalssysteem is gebaseerd. Als we voor onrendabele ruimtelijke ontwikkelingen laten betalen door willekeurige andere rendabele ontwikkelingen, die daar niet mee samenhangen, komen we immers in een situatie van betaalplanologie, baatafroming en laten we de beperking van verhaal tot enkel de kosten los.

Wij verzoeken u dan ook om aan dit verzoek van VNG geen gehoor te geven.

Onteigening

- Vanuit de praktijk merken we dat onteigeningsprocedures, net als bestemmingsplanprocedures, trajecten van de lange adem zijn. Onze leden hebben er bij ons op aangedrongen dat het wenselijk is de mogelijkheid in de wet op te nemen de vaststelling van het omgevingsplan te coördineren met de onteigeningsprocedure.

Graag willen we u dan ook vragen om de mogelijkheid in het leven te roepen om de onteigeningsprocedure te coördineren met de omgevingsplanprocedure.

Voorkeursrecht

- Zoals wij het voorkeursrecht lezen komt het er straks op neer dat een voorkeursrecht kan worden gevestigd voor maximaal 16 jaar en 3 maanden. Dit is een erg lange termijn voor een voorkeursrecht. Hierbij merken we bovendien op dat zodra de gemeente de gewenste bestemming in het omgevingsplan heeft vastgelegd, de noodzaak voor het hebben van een voorkeursrecht vervalt. In de praktijk betekent dit dat gemeenten de mogelijkheid hebben om gedurende 16 jaar en 3 maanden een locatie te gijzelen, zonder 'kleur te bekennen' en de bedoeling met het gebied kenbaar te maken. Dit is onwenselijk, omdat we daarmee een middel creëren waarmee we gemeenten uitnodigen om te treuzelen.

Graag willen wij u dan ook vragen om de termijn waartegen het voorkeursrecht kan worden gevestigd fors te beperken.

- Ten aanzien van de uitzondering op de aanbiederplicht indien de verkrijger het omgevingsplan wil realiseren, geldt de eis dat de verkrijger 'bereid en in staat' moet zijn om de verwezenlijking van de functie op zich te nemen. De vraag is hoe je dit kan bewijzen. Zeker als er meerdere eigenaren in een gebied zitten, is dit bewijs niet eenvoudig te leveren.

Graag willen wij u vragen u deze uitzondering te verduidelijken.

- Nieuw in het voorstel is dat een voorkeursrecht wordt ingeschreven bij het Kadaster, waar dit momenteel nog op grond van de Wet Kenbaarheid Publieke Beperkingen gebeurt. Notarissen leven strikt na wat in het Kadaster staat ingeschreven. Het komt echter in de praktijk nog wel eens voor dat een door het verloop van de tijd vervallen voorkeursrecht niet wordt uitgeschreven. Hierdoor moeten bij een transactie ten aanzien van een stuk grond waarop voorheen een voorkeursrecht gevestigd was, eerst veel (vertragende) handelingen worden verricht om het voorkeursrecht uitgeschreven te krijgen.



Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers

Graag willen wij dat u een sanctie stelt op het niet uitschrijven uit het Kadaster. Een alternatief hiervoor zou zijn dat bij het inschrijven van het voorkeursrecht direct de vervaldatum wordt ingeschreven, waarna het voorkeursrecht automatisch door het Kadaster wordt uitgeschreven.

- In het voorstel is opgenomen dat het bestuursorgaan dat een voorkeursrecht vestigt, het voorkeursrecht ook weer intrekt. In de gemeentelijke praktijk krijgt hierdoor de – doorgaans vrij politieke – gemeenteraad zeggenschap over het intrekken van een voorkeursrecht. Dit is onwenselijk, omdat het intrekken van een voorkeursrecht dan voorwerp van politieke onderhandelingen kan worden en zo moeten we in Nederland niet met eigendomsrechten omgaan. Het betekent ook dat, gezien de vergaderfrequentie van een gemiddelde gemeenteraad, het intrekken van een voorkeursrecht een procedure van maanden kan worden. Dit is hoogst onwenselijk.

Graag willen we dan ook dat het intrekken van een voorkeursrecht niet door de Gemeenteraad, maar door de wethouder geschiedt.

Tot slot rest ons om u veel wijsheid toe te wensen bij de behandeling van dit wetsvoorstel.

Met vriendelijke groet,
NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Mr. Coen van Rooyen