

Reparatie voorkeursrecht los van debat grondpolitiek

Van onze redacteur Flip ten Cate

Den Haag – Het kabinet heeft een interdepartementale commissie ingesteld over grondpolitiek. Het rapport van deze commissie wordt voltooid voordat de Vijfde Nota ruimtelijke ordening verschrift, in april volgend jaar. In de tussentijd wordt de Wet Voorkeursrecht gemeenten gerepareerd, opdat er niet gespeculeerd kan worden met grond die in de Vijfde Nota voor woningbouw wordt bestemd.

Een woordvoerder van het ministerie van VROM bevestigt dat de behandeling van het grondbeleid in tweeën wordt gesplitst. Een principiële discussie over de grondpolitiek is op zijn plaats, maar kan niet worden afgerond voordat in de Vijfde Nota grond wordt bestemd voor woningbouw en bedrijfs-terreinen. De politieke discussie start pas als de interdepartementale groep zijn rapport heeft gepubliceerd.

In de tussentijd wordt de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gerepareerd. Deze wet, die gemeenten het recht geeft om als eerste een bod te doen als iemand zijn grond wil verkopen, vertoont lacunes. Een grondeigenaar die zelf in staat is de nieuwe bestemming te realiseren, mag dat namelijk doen. Die zogenaamde 'zelfrealisatie' is een van de basisprincipes van de grondpolitiek en het ontengingsrecht. De advocaat J. Slangen bedacht twee jaar geleden dat een agrarier die een contract sloot met een projectontwikkelaar voor gezamenlijke ontwikkeling van het bestemmingsplan, op die manier het

voorkeursrecht kan omzeilen. Met succes is deze methode onder andere in Leidsche Rijn (bij Utrecht) toegepast. Een poging van de gemeente Zoetermeer om op deze manier het voorkeursrecht van buurgemeente Bleiswijk te omzeilen (het betrof een bedrijventerrein) strandde onlangs bij de rechter. De Vierde Nota (Extra) werd gepubliceerd in 1991. Veel grond was al in handen van speculant en ontwikkelaars voordat het voorkeursrecht in 1996 van kracht werd. Iets dergelijks wil de overheid met de Vijfde Nota voorkomen.

De grootste projectontwikkelaar in Nederland, Bouwfonds Woningbouw, vindt dat de ontwikkelaars ten onrechte de Zwaarte Piet krijgen. Directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds F. de Zeeuw zegt: 'Het was geen dommingheid van de overheid. Rond 1990 is juist heel nadrukkelijk door minister Alders van VROM gewild dat marktpartijen grond zouden verwerven. Hij wilde de nieuwe wijken in publiek-private samenwerking vorm geven. Van de andere

kant hebben ook gemeenten marktpartijen om hulp gevraagd, waaronder Bouwfonds, omdat ze het kopen van grote lappen grond te risicovol vonden. Ik vind reparatie van het Voorkeursrecht logisch. Als je er een middagje voor gaat zitten, kan je het een stuk sluitender maken, al zal er altijd wel een maasje blijven bestaan.

Ik vind wel dat je deze reparatie meteen moet combineren met een grondexploitatietheffing om *free riders* (onwillinge grondeigenaren) te dwingen mee te betalen aan wijkvoorzieningen en hogere kwaliteit. En ik vind dat de provincies een rol moeten krijgen in het voorkeursrecht.' Het ministerie van VROM is echter niet van plan de grondexploitatietheffing en de provinciale rol te betrekken bij de reparatie van het voorkeursrecht.

De Zeeuw wil bij de discussie ook een ander aspect betrekken. De afgelopen jaren is op toenemende schaal schadevergoeding geclaimd wanneer een bestemmingsplan wordt gewijzigd. Er zijn zelfs gespecialiseerde bureaus die op grond van de gepubliceerde bestemmingsplanwijzigingen in de Staatscourant huis aan huis hun diensten aanbieden. De Zeeuw: 'Het spiegelbeeld van de planschadeclaims zijn de oneventredige baten die sommige mensen krijgen na een bestemmingsplanwijziging. Wellicht kunnen die baten op de een of andere manier worden afgeroomd.'