



Herverkaveling heeft voordelen

Herverkaveling is een uitstekend instrument om in deze crisistijd private investeringen te stimuleren, vindt Friso de Zeeuw. Met de overheid in een bescheiden, faciliterende rol.

Een groep van 26 professionals uit de wereld van overheid, markt en wetenschap bracht medio september een bezoek aan het Ruhrgebied om in Dinslaken, Essen en Duisburg kennis te nemen van de *Umlegung*. Het Duitse instrument voor (stedelijke) herverkaveling. Afgelopen voorjaar verscheen de studie 'Herverkaveling op ontwikkelingslocaties' van prof.dr.ir. Arjan Bregman en ir. Herman de Wolff dat uitgebreid op de *Umlegung* ingaat. Daarnaast wees het kadaster onlangs op de voordelen van stedelijke grondruil. De *Umlegung* is na de Tweede Wereldoorlog ingevoerd en sedert de wederopbouw van de Duitse steden veelvuldig toegepast. Bij *Umlegung* gaan in een gebied alle eigendommen virtueel in een gezamenlijke pot. De overheid kan nu de bestaande kavelindeling eenzijdig aanpassen, doorgaans in overeenstemming met de eigenaren. Op die manier ontstaan nieuwe percelen die aansluiten op het nieuwe plan. Tevens maakt men grond vrij voor de realisatie van openbare voorzieningen. De oude eigenaren blijven eigenaar, maar dan van nieuw gevormde percelen. Financiële verrekening van kosten en opbrengsten maakt deel uit van het systeem. Een onafhankelijke deskundigencommissie stuurt het gehele proces technisch aan.

Gedaanteverwisselingen

Voor de modernisering van het landelijk gebied hanteren we in ons land sinds 1954 de Ruilverkavelingwet, die nadien vele gedaanteverwisselingen heeft ondergaan en nu is opgenomen in de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG). De figuur

van herverkaveling kennen wij dus in ons grondbeleid. Eerder zijn verscheidene pogingen gedaan om de werkingssfeer uit te breiden naar stedelijke functies, maar die zijn nooit doorgezet; de urgentie ontbrak kennelijk.

Stedelijke herverkaveling kan zijn nut bewijzen in (kleinschalige) uitbreidingsgebieden en stadsrandgebieden. Het instrument is ook geschikt bij binnenstedelijke herstructureringen en transformaties. In dat verband spreekt men over Gemeenschappelijke Private Stedelijke Vernieuwing (GPSV). Het initiatief hiervoor kan zowel van de overheid als van een private partij uitgaan. De voordelen van de stedelijke herverkaveling zijn de volgende:

- Het kan de patstelling doorbreken die 'onhandige' eigendomssituaties met zich meebrengen (onhandig, in het licht van de beoogde vernieuwing). Zonder dat

verwerving van gronden en opstallen is niet of pas in een later stadium nodig.

- Bij publiek-private samenwerking in gebiedsontwikkeling kan met herverkaveling de *grondrouting* worden gescheiden van andere inhoudelijke, publiek-private afspraken. Daarmee vermijden partijen omslachtige aanbestedingsrechtelijke kwesties.

Politieke prioriteit

De waardebeoordeling van grond en vastgoed bij in- en uitname is een ingewikkelde materie. Bij de *Umlegung* wijkt de waardebeoordeling voor en na de transformatie niet wezenlijk af van de Nederlandse waardebeoordelingsdoctrine. In die zin biedt de herverkaveling geen oplossing voor het door sommige gesignaleerde knelpunt van hoge inbrengwaardes bij binnenstedelijke transformaties. Tegenover de voordelen van stedelijke herverkaveling staat het nadeel dat een nieuw instrument moet worden ingevoerd. Dit botst met de politieke prioriteit om het omgevingsrecht te vereenvoudigen en de administratieve lastendruk te verlichten. De geschetste voordelen wegen echter ruimschoots op tegen de nadelen. Het is een uitstekend instrument om private investeringen te stimuleren, met de overheid in een bescheiden, faciliterende rol. Bovendien kan men actief zoeken naar het schrappen van regelgeving in hetzelfde domein. Het facultatief maken van het grondexploitatieplan zou een goede kandidaat zijn. Vooruitlopend op een passende wettelijke regeling, kunnen pilots in de praktijk helpen om ervaring op te doen. De gemeente Enschede heeft inmiddels serieuze belangstelling getoond.

Prof. mr. Friso de Zeeuw
Praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur nieuwe markten Bouwfonds Ontwikkeling



Men kan actief zoeken naar het schrappen van regelgeving



- verstreckende instrumenten, zoals aankoop, vestiging voorkeursrecht of onteigening, behoeven te worden ingezet.
- De minnelijke weg, met begeleiding van een onafhankelijke, deskundige commissie zoals in Duitsland het geval is, vergroot het draagvlak onder betrokken eigenaren.
- Vernieuwing, kostenbesparing en vermindering van het politieke procesrisico in het herontwikkelingsproces.
- Private en particuliere partijen hebben het voordeel van vermindering van financieringslasten: