

Stedelijke herverkaveling in de kiem gesmoord

Bron: www.vngmagazine.nl, 13 mei, 2015

Door: Prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD Ontwikkeling



Het Nederlandse wettelijk kader voor het grondbeleid blijkt vrij robuust. Wij missen in ons land alleen een wettelijke regeling voor stedelijke herverkaveling. Dat is een combinatie van het landinrichtingsinstrument dat wij sinds jaar en dag kennen (voorheen: ruilverkaveling) en de Duitse *Umlegung*.

Met stedelijke herverkaveling beoogt men, kort gezegd, onhandige eigendomsverhoudingen aan te passen aan het vernieuwingsplan waarover brede overstemming bestaat. Gemeenten hoeven niet meer te interveniëren met aankoop of onteigening. Het werkt alleen als onder de eigenaren onderling groot draagvlak bestaat voor de transitie en de transitie voor allen resulteert in een positieve financiële uitkomst.

Nu kan het zijn dat negen van de tien eigenaren animo hebben om het vernieuwingsplan ter hand te nemen, maar **xxx** één daar geen trek in heeft om wat voor reden dan ook. Het kan bijvoorbeeld gaan om een leegstaand pand van een belegger die de telefoon nooit opneemt. In deze situatie kijken de initiatiefnemers eerst of met een planaanpassing langs het eigendom van de weigeraar heen gewerkt kan worden. Maar als dat niet mogelijk blijkt? Dan kan die eigenaar verplicht worden om toch mee te doen. Het feit dat er een stok achter de deur is, stimuleert de participatie.

Nu wil minister Melanie Schultz dit element uit het wetsvoorstel slopen. Deze liberale minister ziet het als een te grote aantasting van het eigendomsrecht. Dan moet de gemeente eventueel maar onteigenen, zo redeneert zij. Nu is terughoudendheid bij overheidsinterventies in het eigendomsrecht op zijn plaats, maar hier maakt zij een misser. Stedelijke herverkaveling is namelijk vooral een instrument van de grond- en vastgoedeigenaren zelf. De gemeente faciliteert slechts. Langs de weg van de onteigening raakt de gemeente dan toch weer noodgedwongen in een actievere rol. In Duitsland is de *Umlegung* met een stok achter de deur breed aanvaard.

Helaas hebben de vele pragmatische VVD-wethouders die ons land kent, kennelijk geen kans gezien hun partijgenote op andere gedachten te brengen. Na deze politieke castratie rest alleen nog een wettelijke regeling voor puur vrijwillige stedelijke herverkaveling. Een dergelijke regeling heeft minimale meerwaarde: het standaardiseert de procedure hetgeen wat tijdswinst kan opleveren. En misschien komt er een fiscale faciliteit die participatie financieel aantrekkelijk maakt. Maar ons bed komen wij hier niet meer voor uit. Alleen een pragmatisch ingestelde Tweede Kamermeerderheid kan het wetsontwerp nog van de verdrinkingsdood redden.