

Bron: gebiedsontwikkeling.nu, 20 maart 2017

Auteur: prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft

Stedelijke herverkaveling: zo doe je dat

Over stedelijke herverkaveling wordt veel gesproken. Maar vaak nogal op een theoretische manier. In de praktijk blijkt het een forse ploeterpartij. Wouter van Zandbrink en ik hebben op verzoek van het Kadaster die praktijk onderzocht. En op basis daarvan hebben wij aanbevelingen en tips voor de praktijk geformuleerd. Dat is samengebracht in een klein, handzaam boekje dat hier digitaal beschikbaar is en dat het Kadaster gratis in print beschikbaar stelt.

Heel beknopt samengevat zijn dit onze tien aanbevelingen:

1. Stedelijke Herverkaveling is een eigentijds instrument en heeft veel te bieden aan eigenaren, gebiedsontwikkeling en overheden.
2. Vrijwillige kavelruil kan alleen met eigenaren in de hoofdrol.
3. Een eigenaar stapt pas in wanneer hij een positieve business case voor zichzelf ziet.
4. Een responsieve overheid die snel helderheid schept en de wensen in de herverkaveling ondersteunt met vergunningverstrekking, met aanpassing van het omgevingsplan en met investeringen in openbare voorzieningen, vergroot de kans op een succesvolle herverkaveling.
5. De overheid kan de business case ook positief beïnvloeden door haar ruimtelijk ordeningsbeleid in de omgeving aan te passen alsook door financieel bij te springen. Dit zal meer moeten naarmate de business case minder positief is.
6. Kavelruil is vormvrij. Tegelijkertijd is Stedelijke Herverkaveling meestal complex. Dit vraagt een ervaren procesbegeleider. Deze werkt in opdracht van de eigenaren.
7. Eigenaren hebben weinig ervaring met Stedelijke Herverkaveling. Het bieden van rechtszekerheid door inzet van het Kadaster draagt bij aan vertrouwen in het complexe ruilproces.
8. Maak de individuele wensen van eigenaren en de (on)mogelijkheden zo snel mogelijk concreet met toedelingsplaatjes, alsook een inschatting van de kosten voor de collectieve investeringen.
9. De financiële afwikkeling van de collectieve kosten dienen eenvoudig en transparant te zijn op basis van het nut, een taxatiewaarde van de inbreng en toedeling. Vermijd ingewikkelde toerekeningsmodellen.
10. Het sluiten van overeenkomsten op cruciale go/no go momenten met financiële verplichtingen werkt als een zeef voor de urgentie bij partijen om mee te blijven doen.

Laat ik kort ingaan op de aanbevelingen twee en drie. Het motortje achter stedelijke verkaveling houdt in dat de nieuwe kavels voor de eigenaren tezamen een hogere waarde hebben dan de oude kavels. De eigenaren bepalen die waarde primair zelf. En zij bepalen daarmee de slagingskans en het succes van de herverkaveling. Een verkavelingsproject kan daarom alleen tot positief resultaat leiden als de eigenaren een actieve rol voor zichzelf zien weggelegd en verantwoordelijkheid nemen. Zij moeten aan het stuur zitten.

Waardetoevoeging kan ontstaan omdat de nieuwe locatie beter past bij de door de eigenaar gewenste ontwikkeling, bij voorbeeld nieuwbouw of een functieverandering. Of dat het perceel beter bereikbaar is of beter in het zicht ligt. Vaak speelt een rol dat een door de eigenaar gewenste activiteit op de oude kavel niet werd vergund en op de nieuwe wel.

Ontbreekt voor de eigenaar het perspectief van waardevermeerdering, dan zal het herverkavelingsproces niet op gang komen.

Als de overheid (meestal de gemeente) een evident publiek belang ziet in de herverkaveling kan zij bijspringen met het bieden planologische ruimte, verbeteren of transformeren van de openbare ruimte, procesondersteuning en - in het uiterste geval - een bijdrage in de onrendabele top van de grondexploitatie. Gaat het verkrijgen van subsidies echter de hoofdattractie vormen, realiseer je dan dat het project eigenlijk niet meer van de eigenaren zelf is, maar 'gewoon' een subsidie-gedreven overheidsproject. Niks mis mee, maar dat is niet de kern van stedelijke herverkaveling.