



Rli

Raad
voor de leefomgeving
en infrastructuur

www.rli.nl

Grond voor gebiedsontwikkeling

Niels Koeman
Voorzitter adviescommissie Rli
VvG, 8 november 2017



GROND VOOR GEBIEDS- ONTWIKKELING

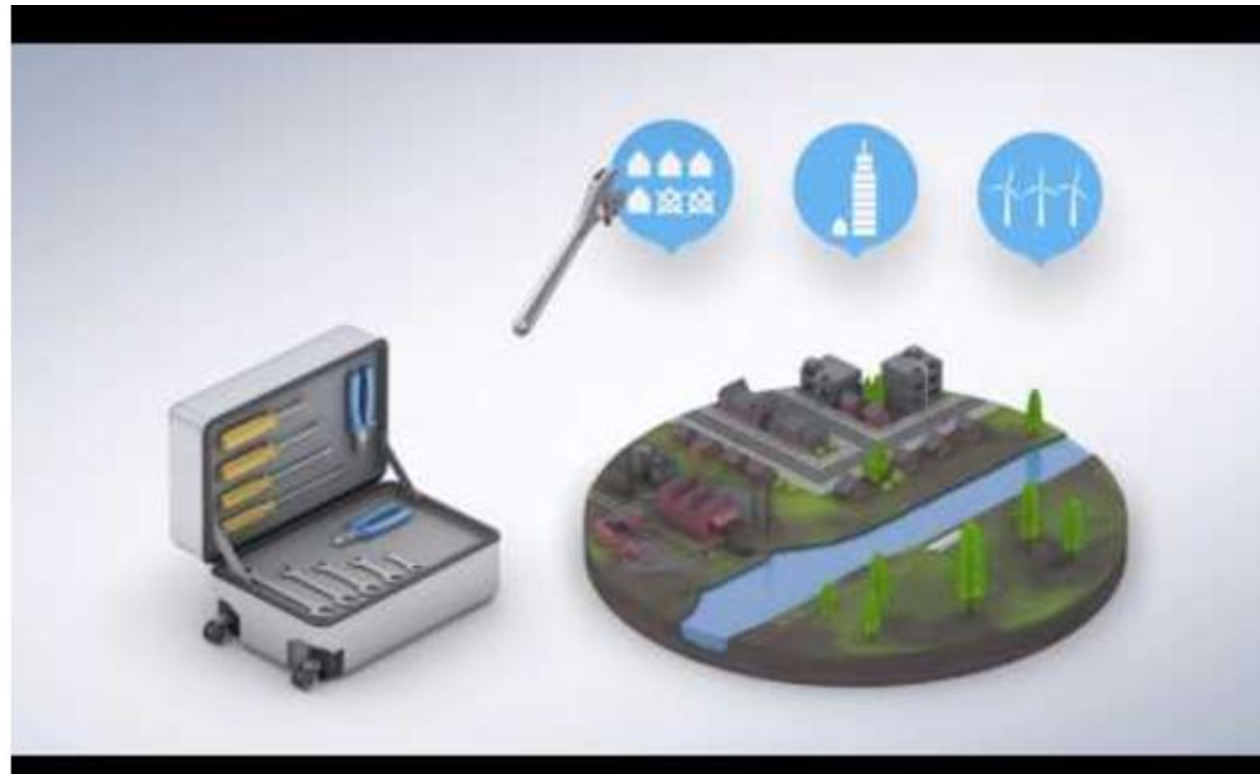
INSTRUMENTEN VOOR
GRONDBELEID IN EEN
ENERGIEKE SAMENLEVING

JUNI 2017



Animatie voor een snelle indruk

<https://www.youtube.com/watch?v=8FIXDGtPPWg>



Aanbieding 22 juni 2017



Aanleiding advies

- Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet
- Grondbeleid belangrijk voor transitie en majeure opgaven: worden immers deels gerealiseerd via gebiedsontwikkeling



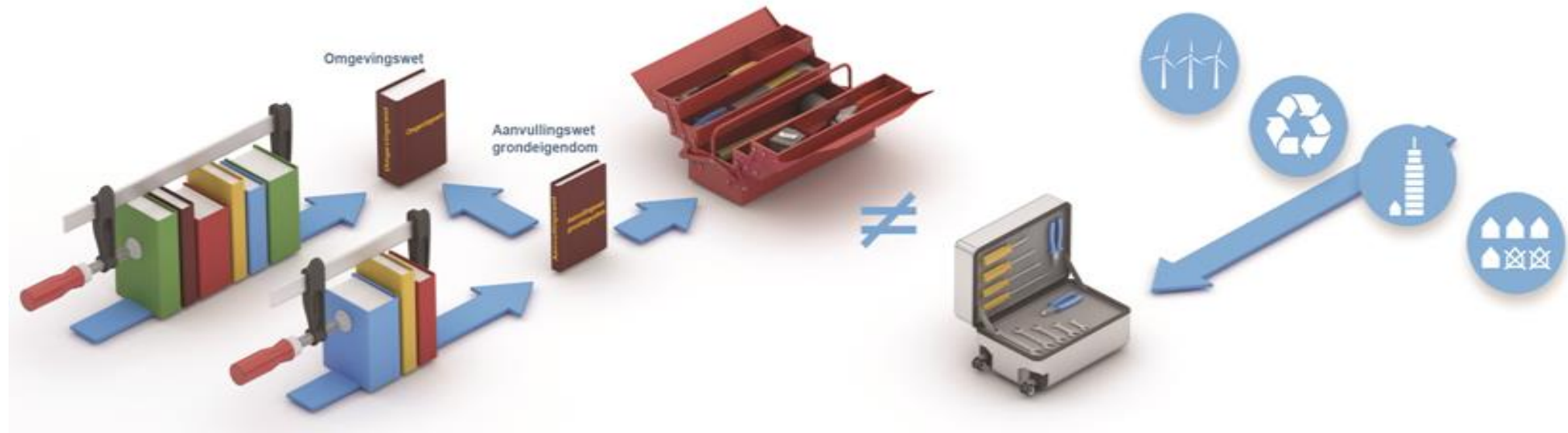
Centrale vraag van het advies

Geeft het voorontwerp Aanvullingswet een volledig en adequaat antwoord op de opgaven voor de komende decennia? Waar het voorontwerp tekort schiet wil de Rli verbeteringen aanbrengen.

✓ De Aanvullingswet Grondeigendom biedt een set van instrumenten voor grondbeleid, wordt ingevoegd in de Omgevingswet.

Insteek advies

- Rli vertrekt vanuit de opgaven
- Rli geeft aanbevelingen voor een complete en gemoderniseerde instrumentenkoffer



Opbouw advies

Deel 1: Advies

1. Grondbeleid voor grote uitdagingen
2. Drie ontwerpeisen + conclusie
3. Aanbevelingen: aanvullingen + verbeteringen
4. Tot slot

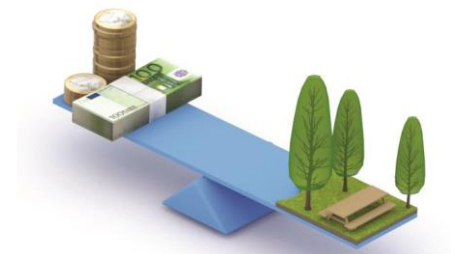
Deel 2: Verdieping

1. Analyse
2. Instrumenten voor grondbeleid
3. Misverstanden rondom grondbeleid
4. Buitenlandse inspiratie



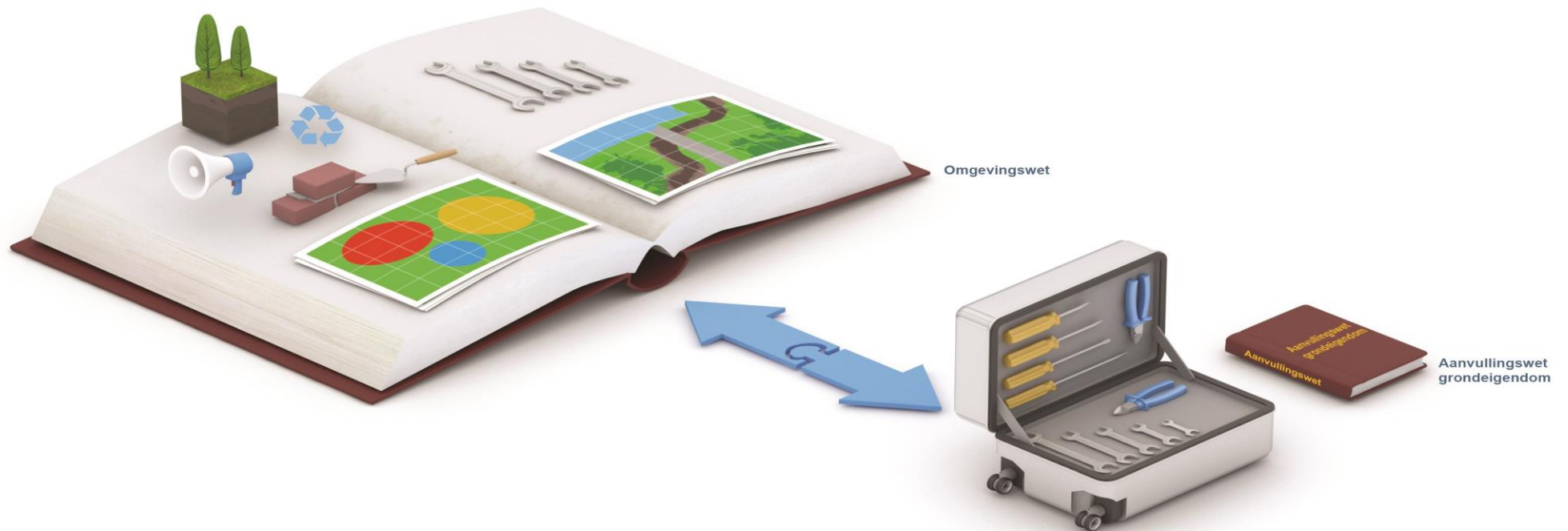
Ontwerpeisen

1. Sluit grondbeleidinstrumentarium aan op filosofie en verbrede reikwijdte Omgevingswet
2. Voorzie faciliterend én actief grondbeleid van instrumenten
3. Zorg dat instrumenten evenwichtige grondexploitaties mogelijk maken



Aanbeveling 1: sluit Aanvullingswet aan op Omgevingswet

- Maak instrumenten geschikt voor organische ontwikkeling en uitnodigingsplanologie
- Onteigenen voor omgevingskwaliteit?
- Onteigenen op basis van globale functie in omgevingsplan?



Aanbevelingen bij ontwerp 2: Voorzie faciliterend en actief grondbeleid van instrumenten



Aanbeveling 2: Geef gemeenten de mogelijkheid instrumenten voor grondbeleid in handen te leggen van uitvoerende partijen

- Faciliterend grondbeleid onvoldoende geïnstrumenteerd
- Problematisch :
 - Onwillige eigenaar
 - Kostenverhaal
- 'Verlengde arm': democratische waarborgen en rechtsbescherming



Aanbeveling 3: Koppel beroep op zelfrealisatie aan realisatieplicht



- Zelfrealisatieprincipe niet ter discussie
- Geen garantie van realisatie met bijbehorende kwaliteit
- Daarom: realisatieovereenkomst tussen zelfrealisator en gemeente > realisatierecht wordt (ook) realisatieplicht

Aanbeveling 4: Zorg voor procedurele versnelling bij onteigening



Verschillende veranderingen t.o.v. huidige situatie:

- inschakeling commissie
- bekrachtiging door bestuursrechter
- hoger beroep bij RvS

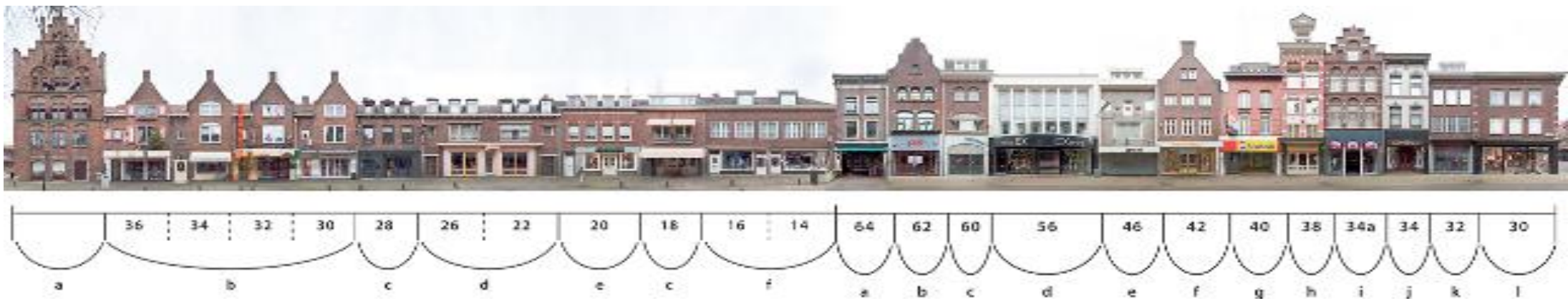
Rli: kan beter en sneller door:

- binnen 6 maanden redelijk bod
- geen inschakeling commissie
- bekrachtiging /beroep direct bij RvS

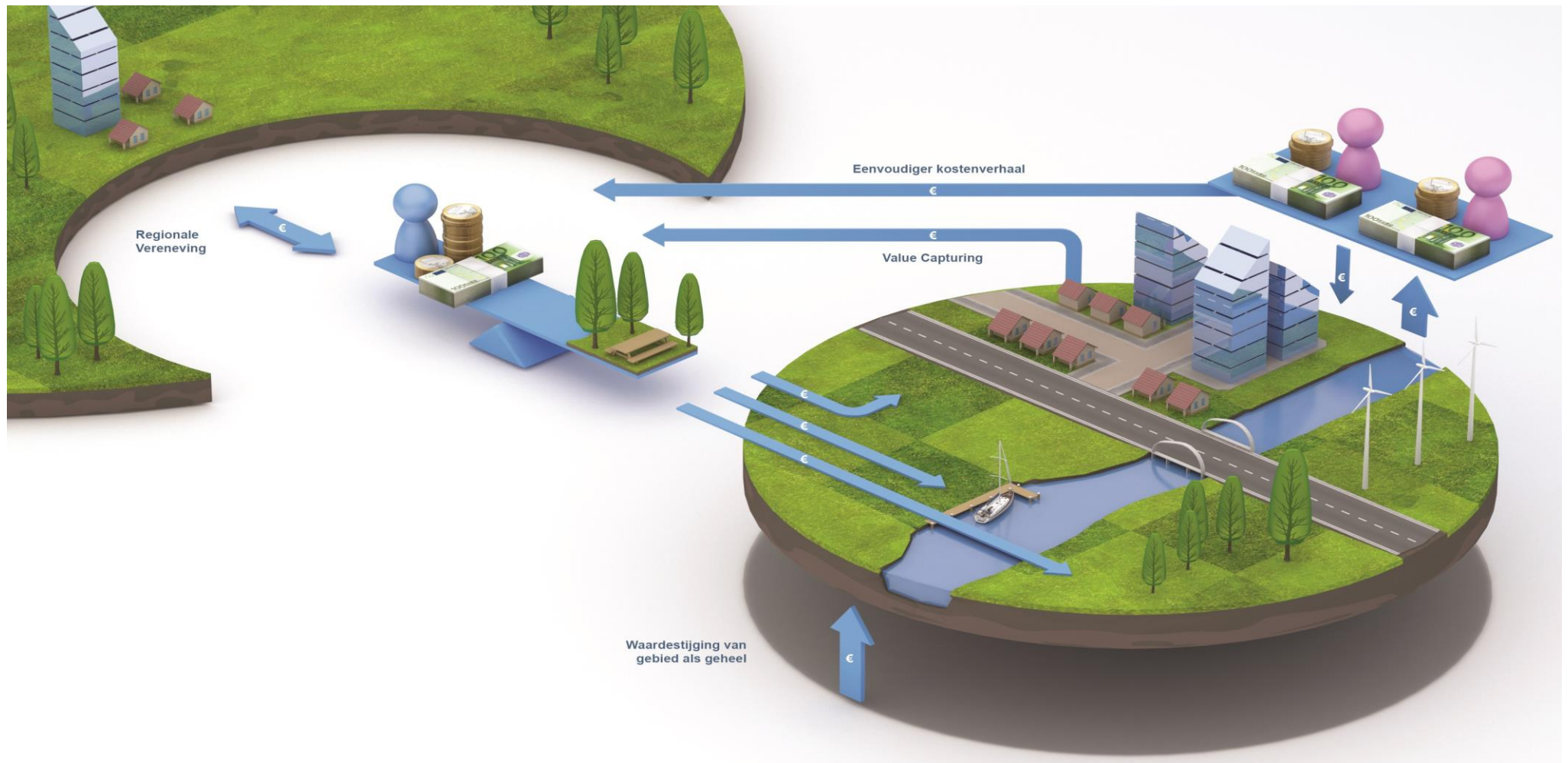
Aanbeveling 5: Heroverweeg stedelijke kavelruil



- Kavelruil: privaot-private afspraken
- Vrijwillig biedt geen meerwaarde
- Kan al naar huidig recht
- Onwillige eigenaren zullen uiteindelijk toch aangekocht of onteigend moeten worden

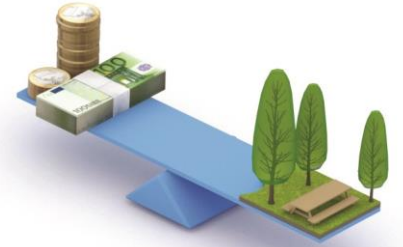


Aanbevelingen bij ontwerp 3: Zorg dat instrumenten evenwichtige grondexploitatie mogelijk maken



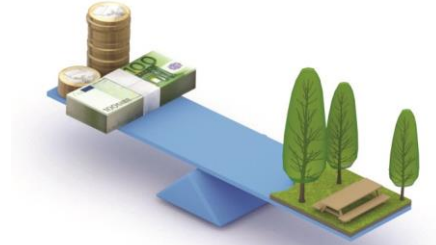
Aanbeveling 6: Verruim en vereenvoudig mogelijkheden kostenverhaal

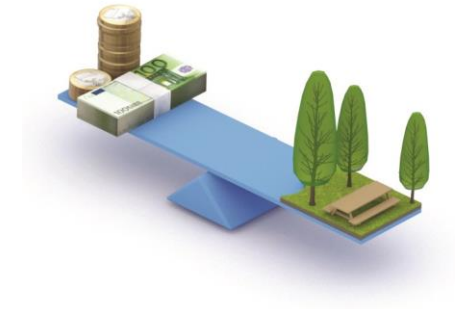
- Grex ingewikkeld
- PPT criteria beperkend
- Organische gebiedsontwikkeling?
- Keus: grex, anterieur + forfaitair
- Populaire anterieure overeenkomst blijft dus bestaan



Aanbeveling 7: Verbreed de business case

- Meer middelen naar exploitatie toerekenen
- Onderzoek:
 - Gebiedsheffing
 - Value capturing: TIF/OZB
- Buiten scope Aanvullingswet:
 - Zachte waarden
 - Lokale belasting





Aanbeveling 8: Instrumenteer regionale samenwerking en verevening

- Opgaven op stedelijk-regionaal niveau: grondbeleid ook
- Via provincie enige mogelijkheid (sinds afschaffen Wro 6.24 & WGR+)



Tot slot

- Faseer zo nodig invoering Aanvullingswet
- Fasering zal waarschijnlijk niet nodig zijn nu Omgevingswet niet in 2019 in werking zal treden
- Heb aandacht voor implementatie: inzet grondbeleid (zowel actief als faciliterend) vereist gedegen kennis

Dank voor uw aandacht

Het advies is te downloaden via

<http://www.rli.nl/publicaties/2017/advies/grond-voor-gebiedsontwikkeling>