

'Instrumentarium voor grondbeleid is onder de maat'

Een modern instrumentarium voor gebiedsontwikkeling is cruciaal om de ambities achter de Omgevingswet waar te maken. Maar het huidige voorstel is onder de maat, stelt Co Verdaas, lid van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli).

RUIMTE EN INFRASTRUCTUUR

Het oogmerk van de nieuwe Omgevingswet is gemeenten en marktpartijen de 'wapens' in handen te geven om complexe gebiedsontwikkeling aan te pakken en te versnellen. De ontwikkeling van een locatie in ons land duurt al snel zo'n vijf tot tien jaar. Woningcorporaties schreeuwen om plekken om sociale huurwoningen te bouwen. Ook die komen te langzaam beschikbaar. Bovendien liggen er fikse uitdagingen om van de energietransitie en de klimaatadaptatie werk te maken. Maajeure maatschappelijke opgaven die hun beslag in de gebiedsontwikkeling krijgen. 's Lands infrastructuur moet urgent worden aangepast. Het benodigde instrumentarium bij al die ambities blijft ver achter, oordeelt de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur in zijn advies *Grond voor gebiedsontwikkeling*. Het kabinet vroeg de raad om te reageren op de conceptwetgeving met de vernieuwde instrumenten voor het grondbeleid. Deze Aanvullingswet grondeigendom wordt op termijn in de Omgevingswet opgenomen. De aandacht voor het onderwerp blijkt overweldigend: een door de Rli georganiseerd symposium begin oktober was al snel overtekend.

Meteen ter zake: wat schort eraan?
'De Omgevingswet staat voor uitnodigingsplanologie, organische gebiedsontwikkeling en flexibiliteit. Gemeenten mogen voor hun ontwikkelingsvraagstukken zelf een oplossing bedenken. De basisgedachte is dat als een ontwikkeling meerwaarde heeft voor de gemeente en er geen overwegende bezwaren zijn, je zoiets mogelijk moet maken. Deze gedachte staat echter haaks op het in de aanvullingswet voorgestelde instrumentarium, dat tot precieze, genormeerde planvorming dwingt. De oorzaak ligt erin

dat het grondbeleid lange tijd apart geparkeerd stond en geen integraal onderdeel van de wetswijziging uitmaakte. Het werd niet meegenomen in de moderniseringslag.'

Op de weinige nieuwe elementen in de aanvullingswet slaat u direct aan. Waarom?

'Van vernieuwing is geen sprake, hooguit van een lichte harmonisatie. In de kern is het instrumentarium onveranderd gebleven. De voorgestelde vrijwillige ruilverkaveling in stedelijk gebied om private ontwikkelaars in staat te stellen hun gronden en vastgoed te herschikken voegt bijvoorbeeld niets toe. Aan het eind moet toch de overheid eraan te pas komen om ongewillige partijen over de streep te trekken. Als je vertrekpunt als wetgever is om zaken eenvoudiger te maken, laat dan dit soort instrumenten achterwege.'

Uw pleidooi om ook private ontwikkelaars toe te staan te onteigenen kreeg felle kritiek. Geschrokken?

'Ons voorstel is te kort door de bocht gebracht in de media. Alsof er ineens iemand in een dikke Mercedes voor komt rijden om iemand uit zijn huis te zetten. Ons advies luidt gemeenteraden de vrijheid te geven zelf te mogen beslissen welke instrumenten ze aan initiatiefnemers ter beschikking stellen. De gemeenteraad bepaalt de kaders. Dat lijkt me juist een versterking van de bestuurlijke legitimatie. Alleen de uitvoering komt bij private partijen terecht. De pavloreactie kwam vooral van landbouworganisatie LTO. Ik denk dat ook de achterban van agrariërs juist belang heeft bij snelheid en helderheid.'

Ook de onteigeningsprocedure wilt u aanpakken. Waarom?

'We vinden dat grondeigenaren niet te lang moeten hoeven wachten op duidelijkheid. Als er een ontwikkelingsproject op de rol staat en je bent object van een mogelijke onteigening, geeft dat veel onrust. Binnen een termijn van zes maanden zou er een uitspraak van de rechter moeten liggen. Daarnaast adviseren we om rechtstreeks beroep open te stellen bij de Raad van State zonder tussenprocedure bij de rechtbank. Ook moeten grondeigenaren op een serieus bod kunnen rekenen. We



Uitstel van de invoering van de Omgevingswet komt goed uit, vindt Co Verdaas, lid van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. 'Bij het wettelijk vastleggen van het nieuwe instrumentarium voor het grondbeleid moet de wetgever niet te hard van stapel lopen.' Foto: Fred Ernst

hebben onteigeningsdeskundigen geraadpleegd. Iedereen stelt dat het eerste bod van de overheid vaak niet realistisch is. Dan gaan de hakken in het zand en worden zaken ellang op hun beloop gelaten.'

Waarom bent u tegen het schrappen van het verplichte kostenverhaal bij ontwikkelingsprojecten?

'We willen het verplichtende karakter van het kostenverhaal behouden. Juist omdat dit instrument voor gemeenten een stok achter de deur is om freeriders aan te pakken, die weigeren aan de kosten voor publieke voorzieningen rond hun bouwproject bij te dragen. Als gemeenten daar bovendien verschillend mee omgaan, is het niet denkbeeldig dat marktpartijen die in verschillende gemeenten posities hebben, bestuurders tegen elkaar uit gaan spelen. Wel stellen we voor de instrumentatie voor kostenverhaal uit te breiden met een forfaitaire optie. Laat gemeenten zelf bepalen welk percentage ontwikkelende partijen af moeten dragen aan de aanleg van publieke voorzieningen. Dat past beter bij een organische

gebiedsontwikkeling zonder vast eindbeeld. Laat de lokale overheid zelf keuzes maken in het instrumentarium voor kostenverhaal.'

Waarom moeten bewoners en bedrijven gaan meebetalen aan de ontwikkeling van een gebied?

'Als de overheid infrastructuur aanlegt en de openbare ruimte opknapt, profiteren zittende grondeigenaren hiervan mee in de vorm van een waardeverhoging van hun grond of woning. We vinden dat je deze kosten in de vorm van een heffing terug zou moeten ploegen naar de gebiedsontwikkeling. Natuurlijk betalen eigenaren al mee via de WOZ, maar dat duurt heel lang en gaat gefaseerd. Daarom pleiten we voor een incidentele belasting. In het buitenland is dit de gewoonste zaak van de wereld.'

Wat vindt u van het uitstel van de invoering van de Omgevingswet?

'Bij dit onderwerp komt dat goed uit, vinden wij. Bij het wettelijk vastleggen van het nieuwe instrumentarium voor het grondbeleid moet de wetgever niet te hard van

Loopbaan

Gepromoveerd planoloog Co Verdaas (1966) was lid van de Tweede Kamer voor de PvdA, gedeputeerde in Gelderland en kort staatssecretaris in het kabinet-Rutte II. Sinds juli 2016 is hij lid van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Verdaas is actief als consultant in de ruimtelijke ordening bij adviesbureau Over Morgen. Ook was hij ateliermeester voor de omgevingsvisie van Flevoland. Van 2014 tot 2016 was Verdaas bestuurlijk verkenner voor de implementatie van de Omgevingswet, om Rijk en decentrale overheden op één lijn te brengen. Hij geldt als een warm pleitbezorger van de nieuwe wet.

stapel lopen. Zorgvuldigheid gaat boven snelheid. De wetgever moet goed doordacht te werk gaan. Anders ondermijnt dit het doel van de Omgevingswet en zitten we straks weer met heel concrete en erg gedetailleerde ontwikkelingsplannen.'

Pieter van den Brand



Neem nu een proefabonnement en krijg een dossier naar keuze gratis.

SC
KENT DE WET

Met SC vindt u alle relevante informatie over (de totstandkoming van) wet- en regelgeving bij elkaar op één plek. Nieuws, achtergronden, opinie, wetsvoorstellen en officiële publicaties. Met een abonnement op SC weet u altijd zeker wat de praktische gevolgen van nieuwe of veranderende wet- en regelgeving zijn.

Een proefabonnement voor twee maanden (21 euro) bestaat uit: tweewekelijks de krant, dagelijks de nieuwsbrief en 24/7 onbeperkt toegang tot www.sconline.nl.

U mag bovendien kiezen uit een van de dossiers: Wet normalisering rechtspositie ambtenaren, Aanbestedingswet herzien, Wet werk en zekerheid of Participatiewet.

Meer informatie: www.sdu.nl/sc.html

Sdu
oprecht
de beste
keuze