



Grondbeleid na Omgevingswet: (on)mogelijkheid voor woonopgave

Wooncongres 04.12.2019 - Herman de Wolff

Kennismaken

- Herman de Wolff
- faculteit Bouwkunde, TU Delft, leerstoel Grondbeleid
- H.W.deWolff@tudelft.nl

Opbouw kennissessie Grondbeleid na Omgevingswet

1. Context: Omgevingswet
2. Grondbeleid onder Omgevingswet
3. Discussie en kennisuitwisseling: (on)mogelijkheden grondbeleid voor “nieuwe woonopgave”

Omgevingswet

- Omvangrijk wetgevingsproject
 - 26 wetten rond leefomgeving gebundeld in een wet
 - Regels m.b.t. gebruik leefomgeving straks gebundeld:
 - Omgevingsplan
 - Waterschapsverordening
 - Omgevingsverordening provincie
 - Rijksregels voor activiteiten
 - Omgevingsvisie als strategisch document

Omgevingswet: wetgevingsproducten

- Hoofdspoor
 - Omgevingswet, Omgevingsbesluiten, Omgevingsregeling
- Invoeringsspoor
 - Invoeringswet, Invoeringsbesluit, Invoeringsregeling
- Aanvullingsspoor
 - Aanvullingswet bodem, aanvullingsbesluit, aanvullingsregeling
 - Aanvullingswet geluid, aanvullingsbesluit, aanvullingsregeling
 - Aanvullingswet natuur, aanvullingsbesluit, aanvullingsregeling
 - Aanvullingswet grondeigendom, aanvullingsbesluit, aanvullingsregeling

Omgevingswet voortgang

- Omgevingswet is aangenomen door TK (2015) en EK (2016)
- Hoofdspoor 'gereed' (rest via invoeringsspoor)
- Invoeringswet bij Tweede Kamer
- Aanvullingswetten bij Eerste Kamer
- Aanvullingsbesluiten in voorhang
- Consultatieversies invoeringsregeling en aanvullingsregelingen dec / jan
- Op onderdelen Pilots binnen bestaande regelgeving met diverse instrumenten (o.a. bestemmingsplan met verbrede reikwijdte)

Planning in werking treden Omgevingswet

- 1 juli 2020 : wordt ontwerp van het inwerkingtredings-KB bij Kamer voorgehangen
- mits bestuurlijke partners akkoord zijn
- datum in KB 1 januari 2021 (tenzij)
- parlement moet instemmen
- Cruciaal: ontwikkeling DSO, Digitaal Stelsel Omgevingswet

Omgevingswet: grondbeleid

- Gaat o.a. over het publiekrechtelijke grondbeleidsinstrumentarium
 - Wet voorkeursrecht gemeenten
 - Onteigeningswet
 - Wet inrichting landelijk gebied
 - Nieuw: stedelijke kavelruil
 - Opnieuw: 'Grondexploitatiewet' (afdeling grondexploitatie uit de Wro)
- Status: in behandeling Eerste Kamer (voorlopig verslag 3 december)

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe voorkeursrecht (1)

- Voorkeursrecht blijft bestaan
- “beleidsneutraal” versus betere bescherming van de eigenaar
- Reparatie door de Tweede Kamer van scherpe randen

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe voorkeursrecht (2)

- Terminologie
 - nieuwe grondslagen: naamsverandering
 - “gebruik wijkt af van de toebedachte of toegedeelde functie”
- Voorkeursrecht bij modernisering beter bruikbaar
- Vestiging max 16 jaar en 3 maanden, maar extra besluit nodig
- Kenbaarheid van bestaan voorkeursrecht wordt verbeterd
- nieuwe uitzondering bij amendement TK over meer mogelijkheden voor zelfrealisatie geschrapt

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe onteigening

- Consequenties voorgenomen wijzigingen beperkt
 - Knip tussen besluit over onteigening en besluit over schadeloosstelling: mogelijk consequenties voor lengte procedure

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe regels kostenverhaal & verevening (1)

- Complex
 - Systeem afdeling grondexploitatie in Wro (Grondexploitatiewet)
 - Systeem 1 dat kan gelden in een aantal gemeenten en gebieden die in de Chw zijn aangewezen om te experimenteren met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte;
 - Systeem 2 in een aantal andere experimenteergebieden
 - Systeem in huidige tekst Omgevingswet
 - Systeem in aanvullingswet grondeigendom

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe regels kostenverhaal & verevening (2)

- Nieuwe stelsel (1)
 - anterieure overeenkomst: contracteren over kostenverhaal en verevening blijft net als nu mogelijk
 - Profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet van toepassing
 - Financiële bijdragen aan ontwikkeling van een gebied (zie programma of omgevingsvisie)

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe regels kostenverhaal & verevening (3)

- Voor kostenverhaal na vaststelling Omgevingsplan voortaan twee verdeelsleutels:
 - Kostenverhaal bij integrale gebiedsontwikkeling (tijdvak aangegeven)
 - Vergelijk huidige praktijk: PPT criteria van toepassing en binnenplanse verevening mogelijk bij toerekening van kosten
 - Kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling (geen tijdvak)
 - Minder mogelijkheden voor binnenplanse verevening
 - Voorspelling: weinig gebruik in de praktijk

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe regels kostenverhaal & verevening (4)

- Bij kosten na vaststelling Omgevingsplan ook mogelijk extra bijdragen te vragen (amendement Ronnes c.s.):
 - categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
 - Mits aangegeven in Omgevingsplan
 - Mits fysieke samenhang
 - Mits betaalbaar

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe regels kostenverhaal & verevening (5)

kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans die functioneel samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de aanleg of aanpassingen van wegen c.a., de aanleg van een park of recreatiegebied, de realisatie van sociale woningbouw buiten het plangebied, indien binnen het plangebied minder sociale woningbouw wordt gerealiseerd dan op grond van gemeentelijk beleid wenselijk wordt geacht, een bijdrage voor sloop van woningen indien dat (bijvoorbeeld wegens krimp) gewenst is, of sloop van verouderde stallen bij realisatie van nieuwe stallen elders

Gevolgen voor Grondbeleid: nieuwe regels stedelijke kavelruil

- Nieuwe regeling met beperkte betekenis en vrijwillig
- Partijen die willen ruilen hebben minder last van juridische complicaties
 - Kavelruilovereenkomst is inschrijfbaar
 - Ook eventuele rechtsopvolger gebonden
 - Ook eventuele eigenaar die niet als zodanig in basisregistratie Kadaster vermeld staat gebonden
- Gemeenten kunnen kiezen ruil te faciliteren
- Onderzoek naar mogelijkheid verplichte regeling

Discussie: mogelijkheden voor nieuwe woonopgave?

- Actief of faciliterend grondbeleid
- Voorkeursrecht en modernisering
- Anterieur kostenverhaal als voorkeursvariant
- Stok achter de deur steviger
- Organisch ontwikkeling: binnen of buiten omgevingsplan

- Tevreden met gereedschapskist?