

Aanvullingswet Grondeige oude wijn in nieuwe

De Omgevingswet moet circa 25 wetten op het gebied van de ruimtelijke ordening en de fysieke leefomgeving gaan vervangen. Een daarvan is de Aanvullingswet. Die wet ziet op grondeigendom, is een onderdeel van de voorziene Omgevingswet en volgt een eigen wetgevingstraject, naast dat van de Omgevingswet.

Auteurs: Peter Overwater en Diana Frikkee

Er is voor de Aanvullingswet gekozen voor een eigen wetgevingstraject omdat men er rekening mee hield dat de aloude discussie met betrekking tot de vraag aan wie de meerwaarde toekomt bij bestemmingswijziging, aan de grondeigenaar of aan de overheid, weer zou gaan opspelen en dan zou leiden tot vertraging van het wetgevingsproces. In Den Haag is men de val van het kabinet Den Uyl over de grondpolitiek in 1977 nog niet vergeten!

De Omgevingswet

De Omgevingswet moet circa 25 wetten gaan vervangen, zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer. Het is de grootste wetgevingsoperatie sinds

1848 en volgens de minister is het nog steeds wenselijk en mogelijk de wet in te voeren per 1 januari 2021. Zowel de Tweede als de Eerste Kamer hebben al ingestemd met de Omgevingswet. Dat is nog niet het geval met de Invoeringswet en een aantal Aanvullingswetten zoals de Aanvullingswet Grondeigendom (hierna Aanvullingswet).

Twijfel over invoeringsdatum

In december 2019, ten tijde van het schrijven van dit artikel, is er in de praktijk en wetenschap twijfel gerezen over het moeten en zo ja kunnen invoeren van de Omgevingswet per 1 januari 2021. De twijfel betreft het überhaupt behalen van het doel van de wetgevingsoperatie, namelijk of het eenvoudiger en beter zal worden. Ook wordt eraan getwijfeld of de verschillende overheden

in staat zijn om de nieuwe wet toe te passen en of de digitale doelstellingen behaald kunnen worden. Het is nu de vraag of deze twijfel in de weg zal staan aan het door de Eerste Kamer goedkeuren van de Invoeringswet en onder andere de Aanvullingswet Grondeigendom.

Wetgevingsproces Aanvullingswet

Deze vrees voor vertraging door de behandeling van het onderwerp grondeigendom is niet uitgekomen. Direct bij aanvang van de behandeling heeft de minister gesteld niet te willen tornen aan het uitgangspunt dat de waarde bij bestemmingswijziging toekomt aan de grondeigenaar, waarna de discussie zich heeft beperkt tot grotendeels technische wetsaanpassingen.



ndom: zakken!

De Aanvullingswet is zonder veel vuurwerk op 17 oktober 2019 aangenomen door de Tweede Kamer. Ook de Eerste Kamer lijkt de wet te zullen aannemen. Met mogelijk discussie over een punt, dat van het onderwerp kostenverhaal. Dat betreft het door gemeenten verhalen van hun (plan)kosten op grondeigenaren bij gebiedsontwikkeling.

Onderwerpen Aanvullingswet

De Aanvullingswet ziet op een aantal onderwerpen. Ten eerste op het voorkeursrecht; het door overheden kunnen vestigen van een voorkeursrecht tot koop op grond waarvoor een niet agrarische bestemming wordt voorzien. Dan moet een eigenaar die wil verkopen zijn grond eerst te koop aanbieden aan veelal de gemeente en heeft recht op de werkelijke waarde. Hier wijzigt inhoudelijks nauwelijks iets wat hier de moeite van het benoemen waard is, anders dan dat de geldingsduur van een voorkeurs-

recht gevestigd op basis van een omgevingsplan van tien jaar wordt gewijzigd in twee termijnen van vijf jaar. Waarbij na vijf jaar een 'natuurlijk' heroverwegingsmoment wordt ingebouwd en een nieuw besluit moet worden genomen, dat voor bezwaar en beroep open staat. Een tweede onderwerp betreft onteigening, het door de overheid in het algemeen belang ontnemen van grondeigendom, in ruil voor een volledige schadeloosstelling, waardoor de eigenaar in dezelfde vermogens- en inkomenspositie blijft. Dit uitgangspunt is ongewijzigd. Hier is alleen sprake van een ingrijpende procedurele wijziging, doordat de bestuursrechter en niet meer de Kroon en de burgerlijke rechter toeziet op de juistheid van een onteigningsbesluit. De bestuursrechter toetst voluit.

Landinrichting en Kavelruil blijven ongewijzigd, behalve dat het mogelijk wordt om op vrijwillige basis ook binnenstedelijk te herverkavelen.

De Aanvullingswet ziet ook op het kostenverhaal, het door gemeenten verhalen van hun (plan)kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut op grondeigenaren bij gebiedsontwikkeling op basis van een raming van kosten en opbrengsten.

Er verandert niets bij gebiedsontwikkelingen met een tijdvak (integrale gebiedsontwikkeling). Wel wordt er een nieuwe manier voorgesteld bij gebiedsontwikkeling zonder een tijdvak (organische ontwikkeling), met als bijzonderheid dat kan worden verhaald tot de gehele waardevermeerdering per locatie.

Bij de behandeling in de Tweede Kamer is er vanuit het niets een amendement aangenomen dat het mogelijk maakt dat gemeenten een financiële bijdrage eisen in ruil voor een ruimtelijke ontwikkeling. Door (markt)partijen wordt dit betiteld als niet gewenste betaalplanologie: het moeten betalen voor het door een gemeente meewerken aan het wijzigen van een bestemming. Over dit punt heeft de Eerste Kamer inmiddels kritische vragen gesteld.

Conclusie en vraag

Kort door de bocht kan gesteld worden dat het bij de Omgevingswet en het onderdeel grondeigendom gaat om oude wijn in nieuwe zakken. Het grondrecht op eigendom lijkt niet in gevaar. Iets heel anders is de vraag of de samenleving moet worden behoed voor een dergelijke megalomane wetswijziging. We zijn benieuwd hoe de Eerste Kamer haar rol terzake zal vervullen.

Mr. P.S.A. Overwater en ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT zijn werkzaam bij Overwater Rentmeesterskantoor en Grondbeleid Adviesbureau in Strijen

Bij de Omgevingswet en het onderdeel grondeigendom gaat het om oude wijn in nieuwe zakken



Zowel de Tweede als de Eerste Kamer hebben al ingestemd met de Omgevingswet Foto: iStock