

Aan de minister van Infrastructuur en Milieu  
mevrouw drs. M.H. Schultz van Haegen  
Plesmanweg 1-6  
2597 JG DEN HAAG

**Datum:** 15 juni 2017  
**Kenmerk:** Rli-2017/1519  
**Bijlage:** 1

**Contactpersoon:** dr. Ron Hillebrand  
**Telefoon:** 06 15359234  
**E-mail:** [ron.hillebrand@rli.nl](mailto:ron.hillebrand@rli.nl)

**Betreft:** Rli-advies 'Grond voor gebiedsontwikkeling'.

Geachte mevrouw Schultz van Haegen,

Met genoegen bieden wij u hierbij het advies 'Grond voor gebiedsontwikkeling; Instrumenten voor grondbeleid in een energieke samenleving' aan. Op 22 juni neemt u het advies in ontvangst.

Aanleiding voor het advies is de door u in 2016 uitgebrachte consultatieversie van de 'Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet' die de vernieuwde regelgeving voor de instrumenten voor grondbeleid bevat. De raad vindt het een goede gedachte om het grondbeleid een plaats te geven in de Omgevingswet en in dat kader de betreffende regels te stroomlijnen. De raad benadert in dit advies de problematiek echter vanuit een andere insteek: vanuit de opgaven die spelen bij gebiedsontwikkelingen. Is het instrumentarium toepasbaar voor de diversiteit aan complexe opgaven, werkt het in tijden van hoog- en van laagconjunctuur, in gebieden met veel en weinig marktvraag (zoals stedelijke regio's en krimpregio's) en niet alleen op lokaal maar ook op regionaal schaalniveau?

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) concludeert dat modernisering van het grondbeleid nodig is om de gebiedsontwikkelingen effectief te kunnen realiseren en doet hiervoor acht aanbevelingen.

*1. Laat instrumenten voor grondbeleid beter aansluiten op de doelen van de Omgevingswet*

De raad beveelt aan dat de instrumenten van het grondbeleid, zoals onteigening of voorkeursrecht, ook kunnen worden ingezet voor te realiseren omgevingskwaliteiten, zoals milieudoelstellingen.

*2. Voorzie faciliterend grondbeleid van instrumenten*

Gemeenten hebben de vrijheid om hetzij zelf gebiedsontwikkeling ter hand te nemen, hetzij daarvoor private initiatiefnemers (woningbouwcorporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars, collectieve opdrachtgevers) in te schakelen en deze te faciliteren. De raad beveelt aan onder voorwaarden ook private initiatiefnemers de gelegenheid te geven instrumenten van het grondbeleid in te zetten.



*3. Koppel beroep op zelfrealisatie aan een realisatieplicht*

In gebiedsontwikkeling hebben grondeigenaren het recht om vastgestelde plannen zelf te realiseren. De raad beveelt aan om het zelfrealisatierecht aan een termijn te koppelen waarbinnen realisatie moet zijn voltooid.

*4. Zorg voor meer procedurele versnelling bij onteigening*

In de huidige praktijk duren onteigeningsprocedures vaak te lang. Betrokkenen blijven langdurig in onzekerheid over zowel de onteigening als de vergoeding. De raad beveelt aan om in de wet vast te leggen dat een grondeigenaar binnen een vaste termijn een redelijk bod van de onteigenende partij ontvangt. Tevens adviseert de raad om rechtstreeks beroep open te stellen bij de Raad van State met een maximale termijn voor het doen van een uitspraak.

*5. Schrap invoering stedelijke kavelruil*

Stedelijke kavelruil is een instrument waarmee private partijen onderling komen tot een herschikking van hun grond en vastgoed. De raad vindt de voorgestelde regeling voor stedelijke kavelruil vanwege het vrijwillige karakter van onvoldoende toegevoegde waarde. Daarom kan een wettelijke regeling voor kavelruil vervallen.

*6. Verruim en vereenvoudig mogelijkheden voor kostenverhaal*

De raad doet een aantal voorstellen voor het vereenvoudigen van het verhalen van de kosten van gebiedsontwikkeling op baathebbende partijen. De raad is bovendien geen voorstander van het voorstel in de Aanvullingswet om gemeenten de mogelijkheid te bieden om van kostenverhaal af te zien.

*7. Verbreed de business case*

Zittende eigenaren en omliggende bewoners en bedrijven die profijt hebben van een nieuwe gebiedsontwikkeling betalen daaraan niet mee. De raad vindt dat onredelijk en pleit voor een regeling voor *value capturing*, het heffen van belasting over toekomstige waardeestijging als gevolg van die gebiedsontwikkeling.

*8. Instrumenteer regionale samenwerking en verevening*

Veel gebiedsontwikkelingen vinden plaats op regionale schaal. Regionale verevening, bijvoorbeeld tussen een centrumgemeente en de regiogemeenten op de schaal van de stedelijke regio, blijkt in de praktijk zeer lastig te realiseren. De raad pleit daarom voor een wettelijke regeling voor regionale verevening tussen gemeenten die samenwerken aan het realiseren van regionale opgaven.

Uw collega van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, minister Plasterk, krijgt dit advies eveneens toegestuurd.

Hoogachtend,

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur

  
ir. J.J. de Graeff  
voorzitter

  
dr. R. Hillebrand  
algemeen secretaris