



Stedelijke Herverkaveling

Slim omgaan met grond om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken

Bij gebiedsinrichting in het landelijk gebied kennen we al bijna 100 jaar het principe van ruilen. Herverkaveling als instrument biedt goede kansen om op basis van het initiatief van eigenaren tot gebiedsontwikkeling te komen. Grondruil vormt ook de basis van stedelijke herverkaveling.

Wat is stedelijke herverkaveling?

Stedelijke herverkaveling is het op een slimme manier ruilen van gronden tussen private partijen om nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied mogelijk te maken. Allereerst maken de eigenaren hun wensen ten aanzien van het gebied en het eigendom kenbaar. Daarna maken ze samen een gebiedsplan met als uitgangspunt dat geen van de partijen er slechter van wordt en de rechtszekerheid gegarandeerd is. Met behulp van ruilen van grond en vastgoed wordt vervolgens het gebiedsplan gerealiseerd. De kosten en financiële risico's zijn voor de partijen die baat bij de ontwikkeling hebben.

Het instrument biedt kansen voor gebiedsontwikkeling van onderaf, door de eigen verantwoordelijkheid van eigenaren te ondersteunen.

“De kracht van stedelijke herverkaveling voor gemeenten is dat het een instrument is om gebiedsontwikkeling te sturen zonder eerst grond in eigendom te hoeven hebben” Rob de Boer Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

Stedelijke herverkaveling: een waardevol instrument

De recente financiële en economische crisis en de daaruit voortgekomen stagnatie op de vastgoedmarkt dwingen publieke en private partijen tot herschikking van bestaande processen, instrumenten en financieringsmodellen. Stedelijke herverkaveling kan gebiedsontwikkelingen ondersteunen zonder dat publieke partijen

daarvoor risicovolle investeringen moeten doen. Zo vormt dit instrument een waardevolle aanvulling op de gereedschapskist van gebiedsontwikkeling.

Het herverkavelingsinstrument kan ingezet worden in een situatie waarin het eigendom of het gebruik in een gebied versnipperd is en/of de verplaatsing van eigenaren en gebruikers gewenst is om problemen te verhelpen of kansen te benutten. Ten opzichte van het bestaande instrumentarium biedt stedelijke herverkaveling verschillende voordelen.

Voordelen stedelijke herverkaveling

- Versnipperd eigendom is niet langer een beperking voor gebiedsontwikkeling
- Eigenaren die willen ontwikkelen of grond als productiefactor hanteren (commercieel grondgebruik en grondbezit) kunnen hun eigendom met herverkaveling beter benutten.
- Herverkaveling is grond ruilen. Ruilen is ‘slim’ omgaan met grond en het verbeteren en financieren van de ruimtelijke inrichting van een gebied.
- Overheden hebben beperkte kosten en financiële risico's omdat zij de gronden niet hoeven te verwerven.
- Overheden kunnen kiezen of zij publieke gronden inzetten in de verkaveling. Zij bepalen daarmee hun risicoprofiel.
- Het gebiedsplan is gebaseerd op lokaal initiatief en gaat alleen door als het breed gedragen wordt door de betrokken partijen.

De mogelijkheden van stedelijke herverkaveling?

Toepassing van herverkaveling in een stedelijke context

Het Kadaster ziet op basis van zijn eerste ervaringen in projecten in het stedelijk gebied en met herverkaveling in het landelijk gebied, goede mogelijkheden om herverkaveling in een stedelijke setting toe te passen. De ervaringen in het buitenland bevestigen deze zienswijze.

Wettelijke regeling

Het idee is om eerst de gebiedsontwikkeling van onderaf te initiëren, op vrijwillige basis. Een belangrijk uitgangspunt is dat niemand benadeeld mag worden van de verkaveling. Wanneer een minderheid van de betrokkenen tegen het gebiedsplan is kunnen de initiatiefnemers de gemeenteraad verzoeken bij besluit het plan te realiseren. Geen enkel ander wettelijk instrument dat momenteel bij gebiedsontwikkeling in het stedelijk gebied wordt ingezet kent deze uitgangspunten. Een wettelijke regeling zal deel gaan uitmaken van de Omgevingswet.

Praktijkervaringen

Op verschillende plaatsen in Nederland zijn initiatieven voor stedelijke herverkavelingen gestart. Uit de ervaringen tot nu toe blijkt dat het instrument in veel verschillende gevallen ingezet kan worden. Bijvoorbeeld bij:

- Winkelleegstand in een historisch stadscentrum.
- Krimpogave in een woonwijk.
- Kantorenleegstand op een strategische kantorenlocatie.
- Gebiedsontwikkeling in de stadsrandzone.
- Uitbreidingswensen in een havengebied.
- Herstructurering van een bedrijventerrein.

Herverkavelen zit in de genen van het Kadaster

Het Kadaster heeft specifieke kennis en ervaring op het gebied van kadastrale registratie gecombineerd met gebiedsinrichting. Dit is ook bij stedelijke herverkaveling van grote toegevoegde waarde.

Stedelijke herverkaveling sluit nauw aan bij de taken die het Kadaster in de maatschappij vervult, zoals het bevorderen van economisch verkeer en het waarborgen van de rechtszekerheid. De werkzaamheden op het gebied van stedelijke herverkaveling verschillen niet wezenlijk van wat het Kadaster doet in het landelijk gebied. Het Kadaster heeft de kennis, kunde, mensen, processen en systemen in huis om stedelijke herverkaveling toe te passen. Zo draagt het Kadaster ook bij stedelijke herverkaveling bij aan waarborging van de rechtszekerheid, transparantie en procesfacilitatie. Het Kadaster werkt in diverse stedelijke herverkaveling-projecten nauw samen met universiteiten, overheden, advies- en ingenieursbureaus.

De rol van het Kadaster bij gebiedsinrichting

Gebiedsinrichting wordt gebruikt om een landelijk gebied beter in te richten voor verschillende functies (landbouw, natuur, water, recreatie, verkeer, landschap). Een van de krachtigste instrumenten uit de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) is het ruilen van gronden tussen eigenaren waarbij rekening wordt gehouden met wie



de grond gebruikt. In de Wilg zijn twee mogelijkheden beschreven: vrijwillige kavelruil en wettelijke herverkaveling.

De basis van gebiedsinrichting is het nemen van maatregelen om een gebied beter aan de (toekomstige) functie te laten voldoen. Het Kadaster is als bronhouder van de kadastrale data bij gebiedsinrichting betrokken. In artikel 2 van de Wilg is de betrokkenheid van het Kadaster wettelijk vastgelegd. De werkzaamheden die het Kadaster uitvoert in (wettelijke) herverkavelingen zijn gerelateerd aan de kennis en kunde met betrekking tot deze data en de specifieke expertise op het gebied van gebiedsinrichting. Deze werkzaamheden bestaan onder andere uit:

- Het opzetten en bijhouden van een boekhouding van kadastrale rechten gedurende een project.
- De pachtregistratie en het vastleggen van wensen van rechthebbenden ten aanzien van de toedeling.
- Het opstellen van het ruilplan op basis van de bestaande rechten en wensen van de rechthebbenden.
- Het opmaken van de ruilakte.
- Het opstellen van de lijst der geldelijke regelingen (de financiële afrekening met rechthebbenden).
- Het bijstaan van Gedeputeerde Staten (of de gebiedscommissie) met juridische kennis van zakelijke en beperkte rechten van vastgoed en van de herverkavelingsprocedures

Het Kadaster heeft specifieke software ontwikkeld om tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden de rechtszekerheid van het (complexe) ruilproces te waarborgen.

Meer informatie

adviesmaatwerk@kadaster.nl
(088) 183 47 00

WWW.KADASTER.NL/STEDELIJKEHERVERKAVELING

kadaster
feitelijk verrassend