



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Aanvullingswet grondeigendom (Awg)

Schakeldag

Jeroen Huijben

25 juni 2019



# Opbouw presentatie

- Planning Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom (Awg)
- Scope Awg
- Inleiding op inhoud Awg



Inwerkingtreding stelselherziening Omgevingswet

**PLANNING: 1-1-2021**



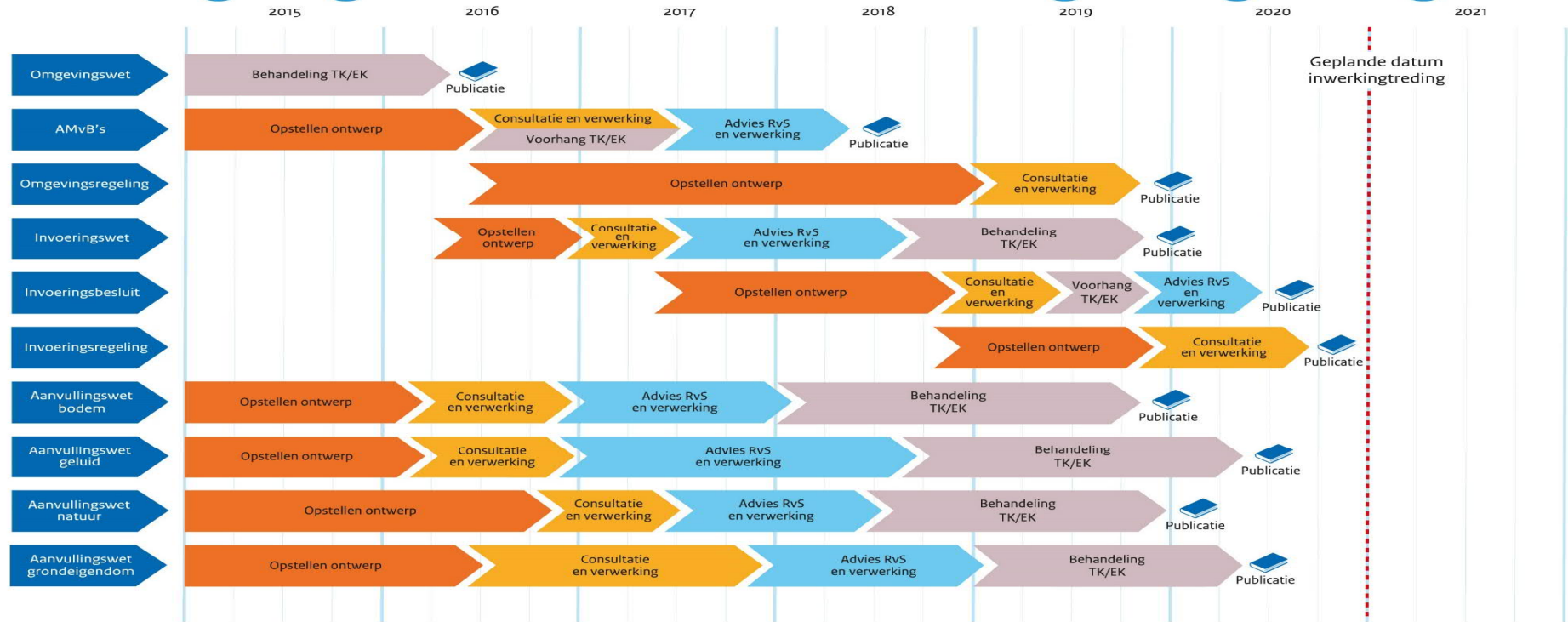
Omgevingswet, Stb. 2016, 156

Wet van 23 maart 2016, houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der verplichtingen en artikel 21 van de Grondwet, met het oog op duurzame ontwikkeling, samenhangende, doelmatige en vereenvoudigde regels te stellen over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.



# Voortgang van stelselherziening omgevingsrecht



Gepresenteerde data in deze infographic zijn indicatief.

Omgevingswetportaal.nl | november 2018



## Scope Aanvullingswet grondeigendom

- › Inbouw bestaand instrumentarium in Omgevingswet (Ow)
- › Dus integratie van:
  - › Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
  - › onteigeningswet,
  - › Wet inrichting landelijke gebieden (Wilg)
  - › En later ook kostenverhaal (grondexploitatie bij gebiedsontwikkeling)



# Planning aanvullingsspoor grondeigendom

- Wetsvoorstel 1 februari ingediend, Verslag 4 april, NnavV 16 mei
- Plenaire behandeling in september verwacht
- Aanvullingsbesluit consultatie in mei gesloten
- Voorhang na behandeling Tweede Kamer
- Aanvullingsregeling in najaar in consultatie



# OMGEVINGSPLAN





## OMGEVINGSWET

# Het omgevingsplan



### 1 Nu in het bestemmingsplan

verschillende bestemmingsplannen voor verschillende deelgebieden in een gemeente met allerlei verordeningen. Initiatiefnemer heeft onvoldoende overzicht in de vele regels.

Het gemeentelijk omgevingsplan geldt integraal en is gebiedsdekkend. Het geeft alle regels voor de fysieke leefomgeving.



### 2 Straks in het omgevingsplan

Alle regels voor fysieke leefomgeving in één overzichtelijk document. Initiatiefnemer ziet precies welke regels er voor hem gelden op het gebied van fysieke leefomgeving.

### Voordelen

- Meer bestuurlijke afwegingsruimte om lokaal de fysieke leefomgeving te beheren en te ontwikkelen.
- Overzichtelijke alle regels voor fysieke leefomgeving in één document.
- Digitaal inzichtelijk alle regels per perceel of adres bij elkaar en altijd actueel.
- Meer mogelijkheden om ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven.
- Minder bestuurlijke en onderzoekslasten door fasering. Bepalend is nu of (omgevingsplan) en hoe (omgevingsvergunning) een activiteit plaatsvindt.



## Omgevingsplan – verbrede reikwijdte t.o.v. bp

Was	Wordt
Bestemmingsplan c.a. (incl. Chw)	Omgevingsplan
Beheersverordening	
Exploitatieplan	
Inpassingslannen	
Erfgoedverordening, Hemel/grondwaterafvoer	
Locatieafhankelijke rijksregels	
Autonome gemeentelijke verordeningen over onderdelen fysieke leefomgeving	



## Van plan naar verordening

- › Regels over activiteiten i.p.v. (plan)kaart met regels over RO
- › Afwijken van landelijke regels (maatwerk) mogelijk
- › Geen standaard eerbiedigend overgangsrecht
- › Gebodsbepalingen en verplichtingen mogelijk
- › Zeer beperkt uitvoerbaarheidvereiste
- › Geen planperiode van 10 jaar
- › Geen generieke actualiseringsplicht



# Aanvullingswet grondeigendom - inleiding

35 133            Wijziging van de Omgevingswet en enkele andere wetten vanwege opname in de Omgevingswet van regels over het vestigen van een voorkeursrecht, regels over onteigening, bijzondere regels voor het inrichten van gebieden en, met het oog op verschillende typen gebiedsontwikkelingen, een verdere aanpassing van de regels over kostenverhaal (Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet)

## Nr. 2    VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.



# Inhoud Aanvullingswet grondeigendom

- Voorkeursrecht
- Onteigening
- Landinrichting en herverkaveling
- Kavelruil
- Kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling





## Doelstellingen en uitgangspunten Awg

- › Moderniseren en vereenvoudigen
- › Inzicht in het omgevingsrecht vergroten
- › Aansluiten op (kern)instrumenten Omgevingswet
- › Facilitair grondbeleid beter mogelijk maken
  
- › Heroverweging H12 Ow over grondexploitatie (motie de Vries)
- › Gelijkwaardig beschermingsniveau onteigening (moties Ronnes/Veldman)
- › Verplichte betrokkenheid rechter bij onteigening (toezegging Min IenM)



# VOORKEURSRECHT

Vestigen van een recht door gemeente, provincie of staat waardoor eigenaren hun grond eerst aan hen moeten aanbieden voordat ze de eigendom aan een ander mogen overdragen.



# Voorkeursrecht: wat is nieuw? En wat niet?

## Behouden:

- › Grotendeels voortzetting  
Wet voorkeursrecht gemeenten.

## Nieuw:

- › Nieuwe uitzondering op de aanbiedingsplicht als zelfrealisatie mogelijk is.
- › Inschrijving in openbare registers (motie Wiegman).
- › Ingaan voorkeursrecht is gekoppeld aan inschrijving in openbare registers.





# ONTEIGENING

Ontnemen grondeigendom in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving



# Onteigening: wat is nieuw en wat niet?

## Behouden:

- › Burgerlijke rechter als schadeloosstellingsrechter.
- › Materiële regels voor het bepalen van de schadeloosstelling.

## Nieuw:

- › Niet langer KB's van de Kroon, maar onteigeningsbeschikkingen door gemeenteraden, provinciale staten en ministers.
- › Normen voor onteigening wettelijk vastgelegd
- › Beroep en hoger beroep bij bestuursrechter tegen beschikking.
- › Rechtsbescherming altijd verzekerd via verplichte bekrachtiging door bestuursrechter
- › Eigendomsovergang verloopt via onteigeningsakte



# Procedure onteigening in fasen

- Scherpere scheiding tussen onteigenings- en schadeloosstellingsprocedure
- Drie fasen:
  - Onteigeningsbeschikking en rechtsbescherming
  - Schadeloosstelling
  - Inschrijving onteigeningsakte



# LANDINRICHTING

Inrichten landelijk gebied door gedeputeerde staten door gronden vrij te maken van bestaand gebruik (b.v. voor agrarische structuur, natuurontwikkeling, landschap, waterberging en recreatie).



# HERVERKAVELING

Samenvoegen onroerende zaken en gebied opnieuw indelen, verplicht voor eigenaren met onderlinge verrekening in het algemeen belang (b.v. agrarische structuur, natuur, landschap, waterberging recreatie)



# Landinrichting en herverkaveling

## Behouden:

- › Wet inrichting landelijke gebieden (Wilg) gaat vrijwel beleidsneutraal over
- › GS behouden dezelfde mogelijkheden voor landinrichting – weinig effect op uitvoeringspraktijk
- › Uitkomst evaluatie Wilg
- › Geen af te dwingen herverkaveling in het stedelijk gebied

## Nieuw:

- › Besluitfiguren en terminologie aangepast aan Omgevingswet (inrichtingsprogramma -en besluit).
- › Geen eigen onteigeningstitel meer, algemene regeling in Omgevingswet volstaat (maar onteigening in belang landinrichting blijft mogelijk);
- › Erkenning rechtsopvolgers: zij kunnen bij herverkaveling in de plaats treden van rechtsvoorgangers;
- › Toedeling beheer waterstaatswerken in inrichtingsplan vervangen door generieke regeling in Omgevingswet



# KAVELRUIJL

Vrijwillig en met veel rechtszekerheid grond en gebouwen ruilen  
tussen eigenaren met (ver-)bouw- of verbeteringsplannen



# Kavelruil: wat blijft behouden, wat is nieuw?

## Behouden:

- › Uniforme regeling voor kavelruil
- › Ruilovereenkomst met zakelijke werking
- › Vrijstelling overdrachtsbelasting voor kavelruil landelijk gebied (Wet op belastingen van rechtsverkeer)

## Nieuw:

- › Kavelruilovereenkomst ook toepasbaar bij ruil in het stedelijk gebied en bij ruil tussen stedelijk en landelijk gebied
- › Ruil appartementsrecht
- › Versterking faciliterend grondbeleid: meer mogelijkheden voor eigenaren om zelf plannen uit te voeren





## Stedelijke kavelruil

- Nuttig bij revitalisering bedrijventerrein, leegstand en transformatie
- Vrijwilligheid staat voorop, net als eigen initiatief eigenaren
- Past bij faciliterend grondbeleid; geen noodzaak tot ingrijpen
  
- 1 vd instrumenten om een ontwikkeling mogelijk te maken:
  - Overeenkomst heeft zakelijke (of: derden)werking
  - Goedkoper dan vennootschap oprichten
  - Opmaat voor financiering
  - Betrekt eigenaren actief bij gebiedsontwikkeling
  - Naast inzet andere instrumenten om ontwikkeling mogelijk te maken (soft en hard)



# Landelijke vs stedelijke kavelruil

## Landelijk:

- › Afdwingbare kavelruil als stok achter de deur
- › Vrijstelling overdrachtsbelasting (Wet op belastingen van rechtsverkeer)

## Stedelijk

- › Uitsluitend vrijwillig
- › Geen vrijstelling



# KOSTENVERHAAL

Bij bouwactiviteiten betalen bouwers en ontwikkelaars verplicht een bijdrage aan de gemeente voor de aanleg van de openbare voorzieningen in het gebied (wegen, pleinen, plantsoenen, riolen enz.)



# Kostenverhaal

## Behouden:

- › Contracteren hoofdregel
- › Wettelijke regeling = terugvaloptie
- › Beleidsneutrale overgang 6.24 Wro
- › Regeling kostenverhaal Wro/Bro overgenomen
- › Kostenverhaal bij bouwactiviteiten
- › Vaste kostensoortenlijst
- › Alleen kosten die verband houden met de ontwikkeling
- › Kosten verdelen naar rato van de opbrengsten
- › Bijdrage  $\leq$  winst op de ontwikkeling

## Nieuw:

- › Extra regeling voor kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling:
- › Recht op eindafrekening vanaf 5 jaar ná betaling
- › Taxaties niet meer verplicht; mag ook OZB waarde zijn
- › Kostenverhaal in theorie ook mogelijk voor wijzigingen bestaand gebruik



# Kavelruil: wat blijft behouden, wat is nieuw?

## Behouden:

- › Uniforme regeling voor kavelruil
- › Ruilovereenkomst met zakelijke werking
- › Vrijstelling overdrachtsbelasting voor kavelruil landelijk gebied (Wet op belastingen van rechtsverkeer)

## Nieuw:

- › Kavelruilovereenkomst ook toepasbaar bij ruil in het stedelijk gebied en bij ruil tussen stedelijk en landelijk gebied
- › Ruil appartementsrecht
- › Versterking faciliterend grondbeleid: meer mogelijkheden voor eigenaren om zelf plannen uit te voeren



## Stedelijke kavelruil

- Nuttig bij revitalisering bedrijventerrein, leegstand en transformatie
- Vrijwilligheid staat voorop, net als eigen initiatief eigenaren
- Past bij faciliterend grondbeleid; geen noodzaak tot ingrijpen
  
- 1 vd instrumenten om een ontwikkeling mogelijk te maken:
  - Overeenkomst heeft zakelijke (of: derden)werking
  - Goedkoper dan vennootschap oprichten
  - Opmaat voor financiering
  - Betrekt eigenaren actief bij gebiedsontwikkeling
  - Naast inzet andere instrumenten om ontwikkeling mogelijk te maken (soft en hard)



# Landelijke vs stedelijke kavelruil

## Landelijk:

- › Afdwingbare kavelruil als stok achter de deur
- › Vrijstelling overdrachtsbelasting (Wet op belastingen van rechtsverkeer)

## Stedelijk

- › Uitsluitend vrijwillig
- › Geen vrijstelling



# Aanvullingswet grondeigendom

- Inbouw bestaand instrumentarium in Omgevingswet
- Moderniseren en vereenvoudigen bestaande wetgeving
- Aansluiten op stelsel Omgevingswet
- Facilitair grondbeleid beter mogelijk maken
  
- Inhoud Awg:
  - Voorkeursrecht
  - Onteigening
  - Landinrichting en herverkaveling
  - Kavelruil
  - Kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling