

Nieuwsbrief 'Aftellen naar de Omgevingswet'

Landinrichting en kavelruil in de Omgevingswet

Datum: 25 november 2021

Deze blog maakt onderdeel uit van het thema 'Wat staat ons te wachten?' in de reeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'.

De Aanvullingswet grondeigendom regelt de integratie van het voorkeursrecht, onteigening, landinrichting en kavelruil in de Omgevingswet. Dit zijn bestaande grondbeleidsinstrumenten die worden aangepast aan de systematiek en de kenmerken van de Omgevingswet. In deze blog gaan we in op het instrument landinrichting, ter vervanging van de huidige regeling in de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) en de nieuwe regeling voor kavelruil in stedelijk gebied, die de mogelijkheid van kavelruil ook buiten het landelijk gebied introduceert.

Landinrichting door de overheid

Landinrichting heeft als doel om de inrichting van het landelijk gebied te verbeteren, in overeenstemming met de aan locaties toegedeelde functies. Landinrichting wordt gebruikt voor doelen op het gebied van landbouw, natuur, landschap, waterbeheer en recreatie. Gedeputeerde Staten zijn het bevoegd gezag voor de landinrichting.

Wanneer Gedeputeerde Staten straks onder de Omgevingswet willen overgaan tot landinrichting, dan moeten zij eerst een gebiedsgericht inrichtingsprogramma vaststellen. Het inrichtingsprogramma bevat het beleid en de maatregelen die betrekking hebben op het in te richten gebied. Tegelijk met het inrichtingsprogramma kunnen Gedeputeerde Staten een inrichtingsbesluit vaststellen. Het inrichtingsbesluit bevat de inrichtingsmaatregelen en voorzieningen die burgers, bedrijven en andere overheden binden. Dit besluit kan bijvoorbeeld bestaan uit:

- De toedeling van eigendom, beheer en onderhoud van voorzieningen van openbaar nut. Deze voorzieningen zijn wegen en gebieden uit oogpunt van natuur, landschap, recreatie, cultureel erfgoed, aardkundige of natuurwetenschappelijke waarde.
- De toedeling van eigendom van waterstaatswerken.
- Een weergave op tekening van de grenzen van één of meer herverkavelingsblokken.
- De eventuele korting die er is voor elke eigenaar.
- Het toekennen aan en het onttrekken van de openbare bestemming aan wegen.

Bij herverkaveling mag het oppervlak van de nieuwe kavels kleiner zijn dan de inbreng door de eigenaren. Deze korting is maximaal 5%. De hierdoor vrijgemaakte grond wordt gebruikt voor voorzieningen van openbaar nut. Bijvoorbeeld voor aanleg van wegen, waterstaatswerken, natuur en recreatiegebieden. Het verschil in oppervlakte voor de eigenaren wordt gecompenseerd in geld.

Veranderingen in de Omgevingswet ten opzichte van het huidige Wilg

De regelingen over landinrichting in de Omgevingswet en de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) komen in de praktische uitvoering overeen. De nieuwe regeling heeft dan ook geen grote effecten op de uitvoeringspraktijk. Er zijn wel een paar verschillen. Dit zijn de belangrijkste:

- Het inrichtingsplan uit de Wilg wordt vervangen door het inrichtingsprogramma (beleidsmatig deel dat alleen de provincie bindt) en het inrichtingsbesluit (besluiten die iedereen binden).
- De aanpassing van een grens van een herverkavelingsblok gebeurt onder de Omgevingswet via een wijziging van het inrichtingsbesluit. In de Omgevingswet is er geen apart besluit meer nodig, wat in de praktijk een versnelling kan betekenen.

- De huidig gebruikte term 'toedeling' van eigendom en andere rechten als gevolg van de herverkaveling wordt gewijzigd in 'toewijzing'. Dit heeft vanzelfsprekend geen inhoudelijke gevolgen.
- De specifieke regeling voor beheer van waterstaatswerken zoals nu in de Wilg vervalt. De Omgevingswet heeft een generieke regeling voor de toedeling van het beheer van waterstaatswerken. Daarom wordt het beheer en onderhoud niet meer toegedeeld in het inrichtingsbesluit.

Kavelruil in het stedelijk gebied

Kavelruil is – anders dan ruilverkaveling – een vrijwillige vorm van gebiedsinrichting, waarbij minimaal drie partijen hun onroerende zaken ruilen. In een kavelruilovereenkomst leggen zij de nieuwe verdeling van onroerende zaken vast. De inschrijving in de openbare registers van de kavelruilakte daarna leidt tot de gewenste eigendomsoverdracht.

Kavelruil is nu voor agrarische ondernemers een snel en eenvoudig alternatief voor de door de overheid afdwingbare herverkaveling. Zij kunnen hiermee hun agrarische bedrijfsomstandigheden verbeteren. Bijvoorbeeld door kavels samen te voegen en die zo beter bereikbaar maken. Ook is kavelruil een instrument om beleidsdoelen voor natuur, landschap, waterbeheer en recreatie te realiseren. Provincies, gemeenten, waterschappen en natuur- en landschapsorganisaties kunnen samen met agrarische ondernemers plannen ontwikkelen en uitvoeren.

Met de komst van de Omgevingswet wordt kavelruilovereenkomst ook mogelijk in stedelijk gebied. Stedelijke kavelruil is bijvoorbeeld nuttig als perceelgrenzen moeten worden gewijzigd bij nieuwbouw op uitleglocaties. En als clusters van woningen, bedrijven, kantoren of winkels moeten worden gevormd bij het herstructureren en transformeren van bestaande bedrijventerreinen, kantorenlocaties en winkelgebieden.

Verschil kavelruilovereenkomst en koop- of ruilovereenkomst

Momenteel kunnen eigenaren een ruilovereenkomst als bedoeld in de artikelen 7:49 en 7:50 BW sluiten of een gemeenschap vormen waarin ze hun onroerende zaken inbrengen en na herverdeling daarvan weer uitnemen. Een ruilovereenkomst op basis van het BW is ingewikkeld, want:

- er zijn vaak meerdere overeenkomsten nodig;
- er moet vaak een vennootschap of stichting worden opgericht;
- het is kostbaar door belastingen, notariële kosten en kadastrale kosten.

De voorgestelde regeling voor kavelruil in de Omgevingswet is efficiënter, omdat het eigenaren in staat stelt om alle benodigde transacties in één overeenkomst te regelen.

Een voordeel is ook dat een in de openbare registers ingeschreven kavelruilovereenkomst zakelijke werking heeft. Dit beschermt de andere partijen tegen de overdracht van een zaak aan een derde door een van de deelnemende partijen in de periode voordat de kavelruilakte bij de notaris is gepasseerd. Het beschermt daarnaast tegen de situatie waarin achteraf komt vast te staan dat een of meer van de partijen bij de overeenkomst geen eigenaar waren. Een koop- of ruilovereenkomst op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft deze zakelijke werking niet.

Conclusie

De regeling over landinrichting in de Omgevingswet brengt voor de praktijk maar beperkte wijzigingen met zich mee. De grootste wijziging is dat de werkingssfeer van de regeling voor kavelruil zich niet langer beperkt tot het landelijk gebied.

Deze blog is geschreven door Alrik Bijkerk en Carmen Corsten en is onderdeel van onze reeks over de Omgevingswet. Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Omgevingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Voor meer informatie:

Alrik Bijkerk
+31 30 25 95 549
alrikbijkerk@vbk.nl

Carmen Corsten
+31 30 25 95 563
carmencorsten@vbk.nl