

## LEGAL UPDATE

### **Wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bij Tweede Kamer ingediend**

#### **Deel III: herverkaveling in het landelijk gebied en kavelruil (ook) in het stedelijk gebied**

Datum: 13 februari 2019

Op 1 februari 2019 is het [wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet](#) ingediend bij de Tweede Kamer. De Aanvullingswet grondeigendom bevat regels over onteigening, het voorkeursrecht, kavelruil en landinrichting in het landelijk gebied. Regels die nu zijn geregeld in de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Wet inrichting landelijk gebied. Daarnaast maakt het wetsvoorstel een regeling voor stedelijke kavelruil en een verdere aanpassing van de regeling voor grondexploitatie in de Omgevingswet tot een regeling voor kostenverhaal die ook toepasbaar is bij organische gebiedsontwikkeling.

In een vierluik besteden wij aandacht aan het wetsvoorstel. In deze Legal Update staat de herverkaveling in het landelijke gebied en vrijwillige kavelruil zowel in het landelijk als het stedelijk gebied centraal.

#### **Landinrichting door de overheid**

Wanneer gedeputeerde staten besluiten over te gaan tot landinrichting stellen zij een inrichtingsprogramma en inrichtingsbesluit vast. Het inrichtingsprogramma bevat het beleid en de maatregelen die betrekking hebben op het in te richten gebied. Het inrichtingsbesluit vloeit voort uit het inrichtingsprogramma en bevat de inrichtingsmaatregelen en voorzieningen die burgers, bedrijven en andere overheden binden. Dit besluit kan bijvoorbeeld de begrenzing van een herverkavelingsblok inhouden. Een inrichtingsprogramma en inrichtingsbesluit zijn verplicht als gedeputeerde staten besluiten tot het inrichten van een bepaald gebied. Het inrichtingsprogramma- en inrichtingsbesluit vervangen in de voorgestelde regeling het inrichtingsplan waarmee gedeputeerde staten in het huidige stelsel tot landinrichting besluiten. In het huidige inrichtingsplan wordt onder andere het beheer van waterstaatswerken geregeld. Omdat de Omgevingswet hier een generieke regeling over bevat, hoeft deze specifieke regeling niet te worden omgezet in dit wetsvoorstel.

#### **Herverkaveling**

Herverkaveling is een van de maatregelen die in een inrichtingsbesluit kan worden opgenomen. Herverkaveling betekent dat onroerende zaken worden samengevoegd, herverdeeld in nieuwe kavels en in nieuwe eigendomsverhoudingen worden toegewezen aan de huidige eigenaren. Gedeputeerde staten stellen voor ieder herverkavelingsblok een ruilbesluit vast. Iedere eigenaar of beperkt gerechtigde heeft bij de herverkaveling in beginsel aanspraak op de verkrijging van een recht van dezelfde aard als het recht dat hij had voor de herverkaveling. Zodra het ruilbesluit onherroepelijk is, maakt een door gedeputeerde staten aan te wijzen notaris de herverkavelingsakte op. Alleen de rechten die in deze herverkavelingsakte staan beschreven, blijven bestaan. Op deze punten houdt het nieuwe stelsel geen grote verandering in ten opzichte van het huidige stelsel.

#### **Een nieuwe regeling voor stedelijke kavelruil**

De veranderingen zijn te vinden op het gebied van kavelruil. Kavelruil is een vorm van herverkaveling waarbij minimaal drie partijen onroerende zaken ruilen. Deelname aan de kavelruil vindt plaats op basis van vrijwilligheid. Dit is het grote verschil met herverkaveling die door de overheid is opgelegd. Rechtsoptvolgers van de deelnemende partijen zijn ook gebonden aan de vastgelegde afspraken in de kavelruilvereenkomst. De regeling voor kavelruil in het landelijk gebied staat nu in de Wilg.

Door het wetsvoorstel wordt kavelruil ook mogelijk gemaakt in het stedelijk gebied. Hiertoe is mede besloten naar aanleiding van pilots waaruit naar voren is gekomen dat stedelijke herverkaveling een nuttig instrument kan zijn wanneer eigenaren hun plannen voor gebiedsontwikkeling niet kunnen uitvoeren door een te sterke versnippering van eigendomsposities.

## Het doel

Het doel van de nieuwe regeling omtrent de kavelruil is onder andere het brengen van eenheid van wetgeving door het invoeren van één regeling voor kavelruil in het landelijk en het stedelijk gebied. In de voorgestelde regeling is kavelruil voor zowel het landelijk als stedelijk gebied in hoofdzaak op dezelfde manier geregeld als in de huidige Wilg. De voorgestelde regeling wijkt echter op twee punten af van kavelruil onder de Wilg. Naast dat de werkingssfeer van de regeling niet langer is beperkt tot het landelijk gebied, kan ook een appartementsrecht in een kavelruil worden geruild.

Vanuit de behoefte aan ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving, is stedelijke kavelruil mogelijk gemaakt. De huidige ruilmogelijkheden onder het BW zijn in dit licht niet altijd toereikend gebleken. 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 -er zijn vaak meerdere overeenkomsten nodig- en kostbaar door belastingen, notariële kosten en kadastrale kosten. De voorgestelde regeling voor kavelruil is in dit opzicht efficiënter, omdat deze eigenaren in staat stelt om alle benodigde transacties in één overeenkomst te regelen en biedt extra zekerheid door de zakelijke werking.

Bij ruil die tot stand komt door middel van een gemeenschap werken eigenaren samen als in een onderneming. Het oprichten van een dergelijke onderneming (vaak een vennootschap of stichting) brengt hoge kosten met zich mee en heeft het verlies van zelfstandigheid tot gevolg. Bovendien kunnen eigenaren financieel aansprakelijk zijn voor verliezen. In de praktijk is ruil via een gemeenschap vooral een optie voor grootschalige, langdurige en kostbare projecten waarbij de kosten over een groot aantal partijen kunnen worden verdeeld. De voorgestelde regeling voor kavelruil is relevant in het geval partijen hun plannen zoveel mogelijk zelfstandig willen uitvoeren en waarbij de kosten van het oprichten van een vennootschap niet opwegen tegen de baten. De regeling zal dus met name toegepast worden bij kleinschalige projecten.

Dit is een Legal Update van Monique Rus.

Voor meer informatie:

Monique Rus  
+31 30 25 95 521  
[moniquerus@vbk.nl](mailto:moniquerus@vbk.nl)