

**Straatman Koster** advocaten

# **Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet**

**Joost Hoekstra**  
**13 oktober 2016**



## Inleiding

- Consultatieversie Aanvullingswet:
  - voorkeursrecht
  - onteigening
  - stedelijke kavelruil (nieuw)
  - kostenverhaal
- Onteigeningswet en Wvg worden ingetrokken

## Voorkeursrecht

- Instrumentarium blijft grotendeels in tact (wel “nieuwe” vestigingsgrondslagen)
- Enkele (belangrijke) wijzigingen, zoals:
  - voorkeursrecht op basis van omgevingsplan vervalt na vijf jaar (behoudens verlenging)
  - verzwaring “repeteerverbod”
  - uitzondering op aanbiedingsplicht in geval van zelfrealisatie (!)

## Onteigening

- Fundamentele stelselherziening:
  - afscheid van de Kroon, voortaan neemt de overheid zelf onteigeningsbesluit
  - beroep bij de bestuursrechter
  - denkbaar: eigendomsontneming, zonder rechterlijke tussenkomst (!)
- Codificatie onteigeningscriteria (waaronder zelfrealisatie)
- Eigendomsovergang door inschrijving akte (en niet langer door inschrijving rechterlijk vonnis)
- Regels schadeloosstelling veranderen niet

## Stedelijke kavelruil

- Nieuw (vrijwillig) “instrument”, vereisten:
  - ten minste drie eigenaren brengen in, ten minste twee eigenaren behouden eigendommen
  - schriftelijke ruilovereenkomst
  - medeondertekening door hypotheekhouders en beslagleggers
  - inschrijving in het Kadaster
- Voordelen:
  - zakelijke werking
  - beschermende werking bij *andere* werkelijke eigenaar dan geregistreerde eigenaar

## Kostenverhaal (I)

- Van hoofdstuk 12 (Wetsvoorstel Omgevingswet) naar hoofdstuk 13 (Aanvullingswet Grondeigendom)
  - Uitwerking in (nog te verschijnen) Aanvullingsbesluit Grondeigendom (NB hoofdstuk 6 Ontwerp Omgevingsbesluit is niet *up to date!*)
  - Regeling kostenverhaal is hierdoor onvoldoende rijp voor goede beoordeling
- Belangrijkste aandachtspunten:
  - regels / voorschriften over kostenverhaal (i.p.v. exploitatieplan)
  - locatie-eisen, woningbouwcategorieën en fasering in omgevingsplan

## Kostenverhaal (II)

- Belangrijkste aandachtspunten (vervolg):
  - mogelijkheid om af te zien van kostenverhaal (gelijkheidsbeginsel, staatssteun?)
  - verschil tussen anterieure en posterieure overeenkomst vervalt
  - kostensoortenlijst en PPT-criteria gelden ook bij privaatrechtelijk kostenverhaal
  - niet langer “exploitatieplan als veiligheidsklep” (?)
  - gemeenteraad mag zelf (af)rekenregels vaststellen
  - geen verplichte toepassing “macroaftopping” (baatafoming?)

**Hartelijk dank voor uw aandacht!**

**Vragen?**

**Joost Hoekstra**

06 – 302 16 572

[j.hoekstra@straatmankoster.nl](mailto:j.hoekstra@straatmankoster.nl)