

Bestaande regels onteigening beter

Menzo Kwint

Met invoering van de nieuwe grondexploitatiewet (GreX) zijn helaas de bestaande mogelijkheden voor onteigeningsprocedures vergeten. Onteigening is het 'ultimum remedium' voor een gemeente om grondeigenaren te dwingen mee te doen aan de door de gemeente gewenste ontwikkelingen, de zogenaamde 'voorgestane wijze van planuitvoering'.

In een onteigeningsprocedure kan een grondeigenaar, afhankelijk van zijn grondpositie, een beroep doen op het zelfrealisatiebeginsel. Maar dit zelfrealisatiebeginsel wordt begrensd door de bereidheid om te willen voldoen aan de locatie-eisen (bijvoorbeeld minimale aantallen sociale woningen). Deze eisen kunnen onderdeel vormen van de voorgestane wijze van planuitvoering.

In de praktijk bedraagt het aantal onteigeningsprocedures waar het zelfrealisatierecht serieus een rol speelt geen vijf per jaar. In de meeste gevallen toont de grondeigenaar zich bereid, mede vanwege

het kostenverhaal, om een exploitatieovereenkomst te sluiten. In veruit de meeste gevallen is overeenstemming bereikt tussen grondeigenaren en de lokale overheid, bijvoorbeeld middels zogenaamde inlevermodellen of exploitatieovereenkomsten.

Er kan dus niet gesteld worden dat in de afgelopen vijftien jaar gemeenten geen grip hebben gehad op locatie-eisen of kostenverhaal (Van der Krabben en Van Dinteren in FD 3 januari). Integendeel zelfs. Daarenboven biedt een onteigeningsprocedure het voordeel van snelheid. Het niet snel willen bouwen kan grond geven voor onteigening. De GreX beoogt een formele regeling te geven voor het kostenverhaal op zelfrealisatoren en de verplichting van locatie-eisen. Met de GreX moet maar gewacht worden op de aanvraag bouwvergunning. De indiening daarvan blijft vrijwillig. Met een aanpassing van de Onteigeningswet had gemakkelijker hetzelfde bereikt kunnen worden als met de GreX.

.....
Menzo M.H.G. Kwint is verbonden aan Kennemerland Beheer BV in Santpoort Zuid.

FD 12 Feb '03 blz 7