

Informatiebijeenkomst

Ondernemersvereniging De Noord - 1 juli 2025

Gebiedsontwikkeling in de praktijk

Voorstellen



Diana Frikkee

Grondzakendeskundige en register taxateur
met belangstelling voor grondbeleid,
taxeren en het in onderlinge samenhang
toepassen van grondbeleidsinstrumenten

- Proces van tijdig over de grond kunnen beschikken bij gebiedsontwikkeling in 2001 vertaald naar concept 'Sturend Grondbeleid'. Permanent doorontwikkeld, nu op basis van de Omgevingswet en de transitie van het Landelijk gebied naar 'Sturend en Actief Grondbeleid'
- Toepassen, studeren, doceren en publiceren op basis van tientallen jaren praktijkervaring als, grondzaken en - (gerechtigd) deskundige, rentmeester, register taxateur en ondernemer
- Bedrijf verkocht, nu (naast praktijkvoering) gericht op overdragen, delen kennis m.b.t. strategisch toepassen van grondbeleidsinstrumenten om tijdig feitelijk over grond te kunnen beschikken. Door het geven van cursussen of een leergang

Voorstellen



Luc Rozendaal
Grondzakenjurist

- Enthousiast over ‘grondzaken’. Uiteraard door de diverse juridische aspecten die bij eigendom, gebruik en overdracht van grond spelen, maar ook door affiniteit met grond als boerenzoon, de (vaak aanwezige) politieke laag, de financiële kant, de onderhandelingen tussen partijen en de emoties die spelen bij grond
- Bezig het met strategisch adviseren over en het uitvoeren van voorkeursrechten, onteigeningen, gedoogplichten, minnelijke onderhandelingen (met het opstellen van overeenkomsten), zakelijke rechten en (meer specifiek) erfpacht
- Staat ondernemers, particulieren, overheden en kabel- en leidingleggers bij

Programma

- Onderzoek Vinkenwaard-Noord
- Gebiedsontwikkeling in het algemeen
- Planologie
- Grondbeleid
- Voorkeursrecht
- Taxeren en verwerven
- Onteigening
- Met 'Tips & Tricks'

Vinkenwaard-Noord

- Omgevingsvisie Alblasserdam, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 september 2024



Laatste stand van zaken:

- Gemeenteraad heeft op 13 mei 2025 besloten om in te stemmen met de onderzoeksrichting voor Vinkenwaard-Noord tot woningbouwlocatie na 2030, woon-werkgebied
- Gemeenteraad heeft op 24 juni 2025 besloten om – samen met ROM-D – budget beschikbaar te stellen voor aankoop voormalig Nedstaal-terrein, dat ruimte biedt voor bestaande bedrijven die willen (moeten?) verhuizen en/of groeien

Gebiedsontwikkeling in het algemeen

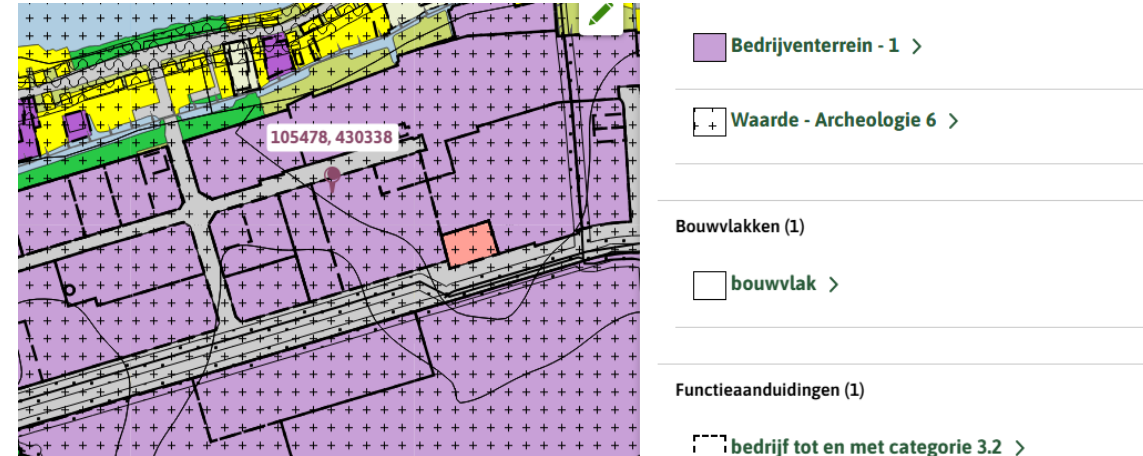
- Gebiedsontwikkeling is in de kern het **wijzigen van het grondgebruik**
- Verschillende vormen, bijvoorbeeld: agrarisch → woningen, woningen → meer woningen, bedrijventerrein → woningen
- **Planologische besluiten** door de gemeente noodzakelijk om de bestemming/functie te wijzigen
- **Inbreuk op grondrecht** eigendom en/of gebruiksrecht noodzakelijk om de gewijzigde functie te realiseren, door toepassen **grondbeleid en inzet grondbeleidsinstrumenten** door de gemeente

Planologie

- Sinds 1 januari 2024 'Omgevingswet', waarin alle regels staan voor de fysieke ruimte waarin we wonen en werken: de fysieke leefomgeving
- De Omgevingswet kent zes kerninstrumenten voor het gebruik van de fysieke leefomgeving
- Belangrijkste: **omgevingsvisie, programma, omgevingsplan**

Planologie

- **Omgevingsvisie:** integrale, strategische langetermijnvisie. Juridisch niet bindend voor burgers en bedrijven
- **Programma:** gericht op het concretiseren van de omgevingsvisie met concrete maatregelen. Juridisch niet bindend voor burgers en bedrijven
- **Omgevingsplan:** een integraal plan voor de hele gemeente waarin de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving staan. Juridisch bindend voor burgers en bedrijven
- **Bij grootschalige gebiedsontwikkeling moet uiteindelijk het omgevingsplan worden gewijzigd om de regels voor het gebruik van het gebied te wijzigen**
- **Visievorming, onderzoek, concrete plannen**



Grondbeleid

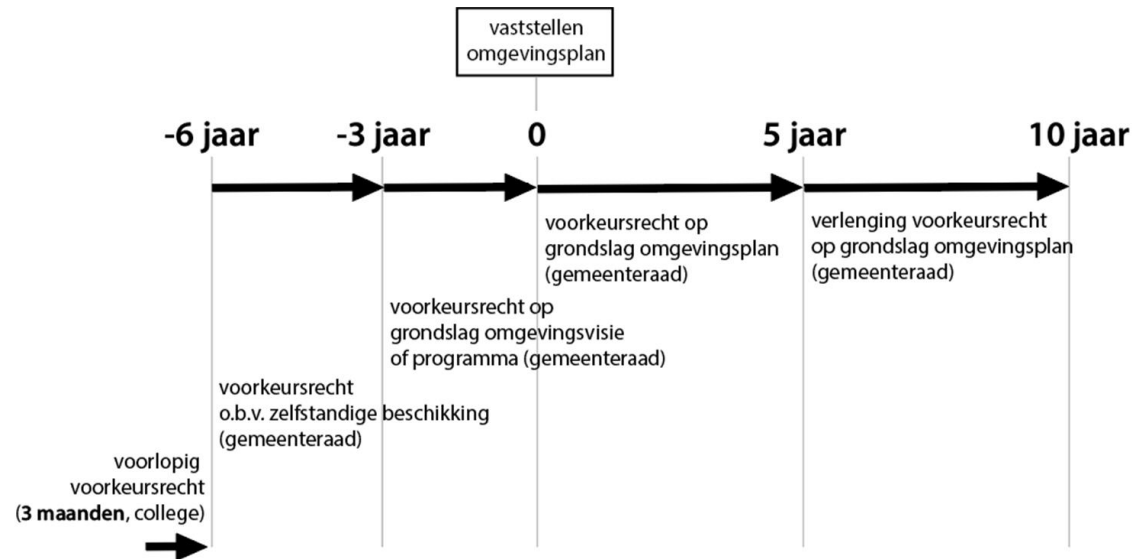
- **Inbreuk op grondrecht** eigendom en/of gebruiksrecht noodzakelijk om de gewijzigde functie te realiseren
- Hoe? Door in onderlinge samenhang toepassen **grondbeleidsinstrumenten**: voorkeursrecht, taxeren, verwerven, onteigenen, eventueel samenwerkingsovereenkomsten
- Burgerlijk Wetboek: **eigendom is het meest omvattende recht**
- Burgerlijk Wetboek: eigendom is **overdraagbaar**, tenzij de wet of de aard van het recht zich tegen een overdracht verzet. Het **voorkeursrecht** grijpt hierop in
- Grondwet: **Onteigening** kan alleen geschieden in het algemeen belang en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling
- Grondbeleid gemeente Alblasserdam, 17 december 2024 door de raad vastgesteld: *“De rol van de gemeente verschilt voor iedere situatie. Voor iedere opgave en voor iedere project maken we een keuze. We kijken welke vorm van grondbeleid en ontwikkelstrategie het meest effectief is voor het bereiken van het maatschappelijk doel. De algemene term die we hiervoor gebruiken is **situationeel grondbeleid**.”*

Kern voorkeursrecht

- Het voorkeursrecht biedt gemeenten de mogelijkheid tot het grondeigenaren verplichten **bij een voorgenomen vervreemding**, hun gronden eerst te koop aan te bieden aan de gemeente
- Voor de **marktwaaarde** (geen volledige schadeloosstelling)
- **Doelen:** Versterken regisserende rol, positie op de grondmarkt, prijsbeheersing
- Raakt alleen eigenaren en zakelijk gerechtigden. Verhuur is nog steeds mogelijk onder het voorkeursrecht
- **Vestigingseisen:** nieuwe niet-agrarische functie – huidig gebruik moet afwijken van nieuwe functie

Vestigingsgrondslag

- Op basis van een **omgevingsplan** (raad), 2x 5 jaar
- Op basis van een **omgevingsvisie of programma** (raad), 3 jaar
- Vervroegd voorkeursrecht, **vooruitlopend** op planologische besluitvorming (raad), 3 jaar
- Voorlopig voorkeursrecht (college), 3 maanden
- Tijdige opvolging besluiten, dan kan maximaal ruim 16 jaar een voorkeursrecht gelden



Aanbiedingsprocedure

- Eigenaar moet **bij een voorgenomen vervreemding** de grond eerst te koop aanbieden aan het college
- Het college moet vervolgens binnen zes weken laten weten wel of niet te willen kopen
- **Niet**, eigenaar drie jaar vrij aan een ander te verkopen, voorkeursrecht blijft op de grond
- Indien **wel** maar geen prijsovereenstemming, kan de eigenaar via het college de rechtbank vragen een prijsadvies uit te brengen. Het college heeft vier weken om dat te doen
- **Niet**, eigenaar drie jaar vrij om aan een ander te verkopen, voorkeursrecht blijft op de grond
- Indien **wel**, dan kan de eigenaar, na uitspraak rechtbank, van de gemeente eisen om te kopen
- **Marktwaarde** (werkelijke waarde), geen schadeloosstelling
- Voor rekening gemeente: **gemaakte kosten** van gerechtelijke procedure, deskundigenadvies, redelijkerwijs door eigenaar voor rechtsbijstand en andere bijstand gemaakte **kosten**. Rechtbank kan besluiten tot gedeeltelijke compensatie

Tips & Tricks Voorkeursrecht

- Nagaan of vestiging formeel juist is gegaan. In algemeenheid is kans van slagen zienswijze, bezwaar of beroep tegen voorkeursrecht klein. Stop hier niet teveel tijd in, tenzij het een strategisch doel dient (onderhandelingspositie zichtbaar maken, meedenken met ontwikkeling)
- Wel of niet aanbieden? Hangt helemaal af van persoonlijke situatie
- Keuze om aan te bieden onder voorkeursrecht tegen marktwaarde of te wachten tot gemeente zelf gaat verwerven op basis van volledige schadeloosstelling (marktwaarde + alle bijkomende schade)
- Als je met gemeente aan tafel komt: probeer over te stappen van marktwaarde naar volledige schadeloosstelling
- Als op deel onderneming voorkeursrecht is gevestigd, kan als voorwaarde bij aanbieding worden gesteld dat de gemeente het geheel inclusief de onderneming de onderneming overneemt
- Normale bedrijfsvoering gewoon voortzetten
- Overdracht aan tweedegraads familie wordt niet door voorkeursrecht gehinderd

Taxeren en verwerven

- Om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken moet gemeente op enig moment actief gaan verwerven op basis van (waarschijnlijk) een **grondverwervingsstrategie**
- **Planning**, wanneer moet de gemeente over de gronden beschikken
- Bepalen **grondverwervingsbudget** op basis van geveltaxaties
- Vervangende locaties
- Is de gemeente bereid om het **onteigeningsinstrument** in te zetten en vooruitlopend daarop een volledige schadeloosstelling te betalen voor de 'minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening'?

Volledige schadeloosstelling

- Gekoppeld aan de bereidheid tot het inzetten van het **onteigeningsinstrument**
- Alleen recht op **geld**, niet op vervangende grond
- Uitgangspunt: voor en na verwerving in dezelfde vermogens- en inkomenspositie
- **Werkelijke waarde**: waarde in het economische verkeer tussen redelijk handelend verkoper en redelijk handelend koper
- **Waardevermindering** overblijvende
- **Inkomensschade**: op basis van liquidatie of reconstructie (stoppen of doorgaan). Wat zou een redelijk handelend ondernemer doen?
- **Andere bijkomende schades**: o.a. verhuiskosten, inrichtingskosten, stagnatiekosten, onrendabele top, deskundigenkosten

Tips & Tricks Taxeren en verwerven

- Bepaal je onderhandelingspositie: is de gemeente bereid om te onteigenen?
- Tijd is je vriend?
- Normale bedrijfsinvesteringen blijven doen
- Stoppen of doorgaan?
- Bij doorgaan: zelf ook op zoek naar vervangende locaties
- Tijdens onderhandelingen ruimte voor maatwerk (niet meer bij onteigening)
- Zelfrealisatie?
- Deskundige in de arm nemen, maak direct afspraken op papier met gemeente over vergoeding deskundigenkosten
- Laat gesprekken schriftelijk vastleggen door gemeente
- Bovenal, probeer eerst overeenstemming te bereiken over de uitgangspunten voor de onderhandelingen (bijvoorbeeld de grondslagen van de waardebeoordeling/schadeloosstelling)
- Eigen schadeloosstellingsrapport?

Waarom onteigenen?

- Veelal **tweesporenbeleid** (voor het geval dat ...)
- **Strategisch instrument**, procedure kan op ieder moment gestopt worden
- Titelzuiverende werking
- Grootst mogelijke zekerheid over de **planning** (uiterste geval)
- Grond voor **volledige schadeloosstelling** (anders mogelijk staatssteun)

Kern onteigening

- Ontnemen eigendom in **algemeen belang**
- **Criteria:** algemeen belang, noodzaak en urgentie
- Nieuw onder Omgevingswet: geen noodzaak als aannemelijk op afzienbare termijn alsnog overeenstemming
- **Onteigeningsbeschikking** van de raad bekrachtigd via de bestuursrechter
- **Schadeloosstellingsprocedure** via de civiele rechter
- Inschrijven onteigeningsakte, opgesteld door de notaris: eigendomsovergang
- **Duur** onteigeningsprocedure onder Omgevingswet: 'worst case' (of 'best case'?) ongeveer 2,5 jaar

Tips & Tricks Onteigening

- Bepalen onderhandelingspositie
- Inschakelen deskundige en juridische bijstand
- Nagaan of onteigening formeel juist is, vooral strategisch en tijdwinst
- Gemeente moet door onderhandelen, biedt ruimte voor maatwerk
- Eventueel beroep op zelfrealisatie tijdig doen
- Tijd is je vriend?

Vragen?



Dank voor uw aandacht

Contact?

dfrikkee@overwater-grondbeleid.nl

06 11 17 97 56

Irozendaal@overwater-grondbeleid.nl

06 58 85 49 59