

Tien pilots stedelijke kavelruil

Minder geld, beter gereedschap



Samen met het Kadaster zette het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vorig jaar het Stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil (SSKR) op. Doel is om kavelruil als nieuw instrument onder de aandacht te brengen en in tien pilotgebieden daadwerkelijk toe te passen. Op een kennisbijeenkomst medio maart delen het ministerie en het Kadaster de ervaringen met een breed publiek. In ROMagazine lichten we alvast een van de pilots uit: de broodnodige vernieuwing van het Helmondse bedrijfengebied Induma-West.

Minister Melanie Schultz van Haegen kondigde eind 2015 de komst van een stedelijke variant van de agrarische ruilverkaveling aan. De wettelijke regeling hiervoor voorziet in nieuwe ontwikkelkansen in bestaand stedelijk gebied. 'Stedelijke kavelruil biedt een antwoord op een fundamenteel probleem dat een gebiedsgerichte aanpak in de weg staat: een versnipperde eigendomsstructuur', aldus Theo Aquarius, programmamanager van het stimuleringsprogramma. 'Eigenaren van onroerend goed krijgen daarmee de mogelijkheid om op vrijwillige basis met elkaar in gesprek te gaan en samen afspraken te maken over een nieuwe gebiedsinrichting. Om dat inrichtingsplan te realiseren worden eigendommen geruild, op zo'n manier dat niemand er slechter van wordt.' De uitruil moet juist nieuwe gebruiksmogelijkheden genereren, wat resulteert in een meerwaarde voor iedereen, benadrukt Aquarius. Hij geeft aan dat dit heel klein kan beginnen, bijvoorbeeld door het concentreren van leegstand in één gebouw, en kan uitmonden in complete herinrichtingsprojecten, zonder dat de gemeente daartoe gronden of eigenaren moet (uit)kopen. 'Cruciaal uitgangspunt blijft dat eigenaren zélf bepalen hoe hun omgeving eruit komt te zien. Zij hebben het laatste woord.'

De wettelijke regeling voor stedelijke kavelruil is gebaseerd op de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) en moet deelnemende partijen in een kavelruilproject de nodige houvast bieden, rechtszekerheid en eventuele fiscale arrangementen. Theo Aquarius: 'In de brief die de minister verleden jaar aan de Tweede Kamer stuurde, wordt een vrijstelling op overdrachtsbelasting als mogelijkheid geopend. Maar de uiteindelijke inhoud van de regeling laat nog op zich wachten.'

De wettelijke regeling zal pas met de invoering van de Omgevingswet van kracht worden. Vooralsnog staat die gepland voor 2019. Niets staat vastgoedeigenaren echter in de weg om nu al met stedelijke kavelruil te beginnen.

Stimuleringsprogramma

Met het Stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil stellen het ministerie en het Kadaster kennis en ervaring beschikbaar en ontwikkelen ze hulpmiddelen die voor iedereen te gebruiken zijn. Naast procesbegeleiding van de pilots en het bevorderen van onderlinge kennisuitwisseling is er financiële ondersteuning voor de daadwerkelijke uitvoering van projecten en het realiseren van concrete resultaten die breder toepasbaar kunnen zijn. Een deel van het geld zal nodig zijn om een goede, onafhankelijke waardebeoordeling tot stand te brengen van in het ruilproces in te brengen objecten.

Deelnemers aan de pilots zijn volledig vrij in de keuze bij wie ze de benodigde expertise voor de uitvoering inhuren. Dat kan het Kadaster zijn, dat vanuit zijn decennialange betrokkenheid bij agrarische kavelruil veel kennis en ervaring in kan brengen. Daarnaast is er een door het ministerie en het Kadaster samengestelde klankbordgroep.

'Via de pilots onderzoeken we in de praktijk wat kavelruil inhoudt en kan betekenen voor gebiedsontwikkeling', legt Theo Aquarius uit. De pilots geven het stimuleringsprogramma 'extra smoel' en realiteitswaarde. Daarnaast bieden de initiatiefnemers hulpmiddelen aan alle partijen die met kavelruil aan de slag willen, zoals een quickscan en stappenplan. En uiteraard is er de website www.stedelijkekavelruil.com waar kennis wordt gedeeld en de ervaringen en resultaten van de pilotprojecten bekendgemaakt.

Induma-West in Helmond

Een van de pilotprojecten is de vernieuwing van het Helmondse bedrijfenterrein Induma-West, een 'typisch jarenvijftiggebied' met 'zeer dichte bebouwing' en een '100 procent-versteningsgraad', aldus projectmanager Joep Janssen van de Gemeente Helmond. Het gebied staat verder bekend om zijn parkeerverlast, slechte ontsluiting en levendige straat-handel, vooral in auto's. 'Het is de bedoeling dat het gebied lucht en een betere ontsluiting »



krijgt', benadrukt Janssen. Daarnaast ligt er een wens om het gebied qua uitstraling beter te laten aansluiten bij de hoge omgevingskwaliteit van het aangrenzende bedrijvengebied. Kortom: een flinke klus die alleen op gebiedsniveau kan worden geklaard. Wethouder Jos van Bree (Economische Zaken) vult aan: 'We werken in Helmond al langer met het concept vraaggericht ontwikkelen: win-winsituaties creëren door met alle partijen te zoeken naar creatieve oplossingen om gebieden weer toekomstbestendig te maken. Stedelijke kavelruil is een heel mooi extra instrument in onze gereedschapskist. Ik ondersteun deze pilot dan ook van harte.'

De vernieuwing van Induma-West volgt op de herstructurering van Induma-Oost, die net is afgerond. Janssen: 'In dat gebied zijn we gestart met een proeftuin-aanpak, al hadden we daar nog een stevige subsidie via het Ministerie van

Economische zaken, een ruimer budget vanuit de BOM (Brabantse Ontwikkelings Maatschappij, red.) en ook van de gemeente. Ook daar hebben we de aanpak van onderop met de ondernemers uit het gebied vormgegeven. Toch heeft de overheid daar uiteindelijk op een paar cruciale plekken met de subsidies aankopen gedaan, gebouwen gesloopt en openbare ruimte aangelegd.' Nu is dat mede door de dichtgedraaide subsidiekraan niet meer mogelijk. 'Bij de vernieuwing van Induma-West moet de meerwaarde nog meer uit het gebied zelf komen', benadrukt Joep Janssen. 'Kavelruil is daar een prachtig middel voor.'

Wenszittingen

Vrijwillige kavelruil valt of staat bij de medewerking van grond- en gebouweigenaren. 'De succesvol verlopen herstructurering in Induma-Oost wekte al op voorhand vertrouwen', vertelt parkmanager Frits Rutten van de Stichting Bedrijventerreinen Helmond (SBH), die van deur tot deur ging om de ondernemers in Induma-West te interesseren. 'Het is een gebied met relatief lage huurwaardes. Dan is het voor eigenaren interessant om te horen hoe zij door een herschikking meer rendement uit hun bezittingen kunnen halen.'

Aanvankelijk had Rutten gedacht dat 'het drinken van een kop koffie' met de buurman wel voldoende zou zijn om tot een uitruil te komen. 'Maar het lag niet zo simpel.' Eerst moest een dialoog op gang worden gebracht met 'wenszittingen', onder leiding van het Kadaster. Rutten: 'De betrokkenheid van een deskundige, onafhankelijke arbiter is van groot belang.'

Tijdens de wenszittingen gaven eigenaren aan wat ze wilden, van 'weggaan', 'iets overnemen', 'extra investeren in ruil voor...' tot

Bedrijventerrein
Induma-West,
Helmond, Beeld
Kadaster

Kennismeeting stedelijke kavelruil

Op donderdagmiddag 16 maart houden het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Kadaster in Utrecht een kennisbijeenkomst over stedelijke kavelruil. Daar wordt uitgebreid ingegaan op de bevindingen met de pilots. Deze bijeenkomst is een vervolg op de Expertmeeting Stedelijke Herverkaveling die door het Kadaster is georganiseerd. De bijeenkomst staat open voor iedereen die zichzelf als potentiële stakeholder en belanghebbende ziet in een eventueel ruilproces: van vastgoedeigenaren tot gebiedsontwikkelaars, werkzaam in het private of het publieke domein of daartussen.

Voor meer informatie: www.stedelijkekavelruil.com

‘maakt mij niet uit’. Joep Janssen: ‘Alle smaken kwamen voorbij. Dat heeft geresulteerd in een concept-ontwerpvisie met vier ruimtelijke clusters, waarbinnen ruilen zouden kunnen plaatsvinden.’

Verdiende ruimte

Een van de clusters die nu in de gesprekken vorm krijgt, is het gebied rondom het Watermolen-complex: een voormalige textiel fabriek aan de Nieuwe Industrieweg, dat een leisure-gebied moet worden. Om voldoende aaneengesloten ruimte te creëren moeten nog drie eigenaren binnen het gebied een andere plek krijgen. ‘Met twee van de drie eigenaren is al overeenstemming bereikt’, vertelt parkmanager Frits Rutten.

De gemeente heeft een belangrijke troef in handen om eigenaren te prikkelen mee te doen. Als bevoegd gezag kan zij namelijk extra bestemmingsruimte in het vooruitzicht stellen, door bijvoorbeeld functie-uitbreiding of extra bouwhoogte toe te staan, wat weer kan resulteren in extra huurinkomsten voor de eigenaar. Maar wel op voorwaarde dat de eigenaren gezamenlijk tot een goed plan komen. ‘Verdiende ruimte’ noemt Joep Janssen dat. ‘Maar uiteraard wel binnen de kaders van wat planologisch verantwoord is.’

Een en ander past binnen de filosofie van de Omgevingswet waarbinnen einddoelen niet in beton zijn gegoten, maar een plan gaandeweg zijn beloop krijgt. Janssen: ‘Je hebt geen blauwdruk en stelt geen megahoge doelen, al was het maar omdat er geen megahoge budgetten zijn. Een eindbeeld is er niet. Je kunt dus ook geen exploitatieplan maken. De afspraak is alleen dat het beter moet worden. En dat je dat met alle stakeholders in het gebied samen doet. Stedelijke kavelruil is daar een prachtig middel voor. Daarmee wordt daadwerkelijk meerwaarde gecreëerd.’

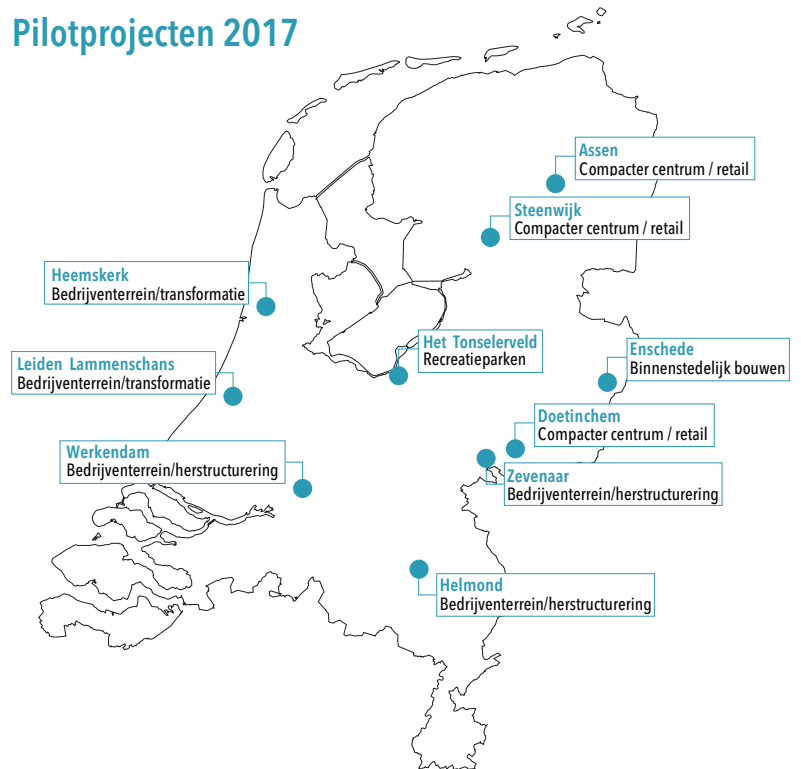
Open einden

Alleen al de dialoog die tot stand komt in de aanloop naar een kavelruilproject werkt louterend, benadrukken betrokkenen bij de pilot Induma-West. Maar voor je van een open dialoog tot een daadwerkelijke kavelruil komt, zijn er nog wel wat hobbels te slechten.

1. Wie bepaalt de inbrengwaarde?

Zodra het over daadwerkelijke ruiltransacties gaat, zijn veel eigenaren op hun hoede en trekken zich reflexmatig terug achter de eigen kavelgrens. Want wie aangeeft van zijn bezit af te willen, heeft een slechte onderhandelingspositie. Joep Janssen daarover: ‘Bij een goed kavelruil-proces hoort een onafhankelijke

Pilotprojecten 2017



arbiter die naar eer en geweten namens het collectief de inbrengwaarde van elk individueel object bepaalt. Wij zijn momenteel in gesprek met lokale makelaars met kennis van de lokale markt.’

2. Wat doe je met belastingen?

Moet bij een ruiltransactie overdrachtsbelasting worden betaald? Die vraag is nogal bepalend voor het enthousiasme om mee te doen. Onder de Wilg geldt een dergelijke vrijstelling, maar voor stedelijke kavelruil is dat nog lang niet zeker. Het is wachten op de letter van de wettelijke regeling voor vrijwillige stedelijke kavelruil.

3. Voor wat, hoort wat

De Omgevingswet schept ruimte voor lokale afwegingen door het gemeentebestuur. Dat heeft daarmee een instrument om te sturen en ondernemers te prikkelen om samen te werken. Eigenaren die erin slagen collectief afspraken te maken rondom kavelruil, zouden als beloning extra ontwikkelrechten kunnen krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van een ruimere FSI (floor space-index). Maar deze voor-wat-hoort-watplanologie is nog geen usance bij Nederlandse gemeenten.

«