

zou dan gevoed moeten worden via heffingen van het centraal fonds.

Kamp wil zonodig via aanpassing van de regels in individuele gevallen dwingend op kunnen treden om voldoende inzet van corporaties bij de stedelijke vernieuwing van de grond te krijgen.

Andere wijken

Een aantal maatregelen die wordt uitgewerkt, is niet alleen bedoeld voor de circa 50 wijken, maar ook voor andere wijken die op de schop moeten om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. Daarbij gaat het om maatregelen zoals het stimuleren van wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM's). Deze WOM's kunnen opgericht worden om bij wijkvernieuwing de samenwerking tussen publieke en private organisaties goed te regelen. Met het ministerie van Financiën is afgesproken dat voor het inbrengen van woningen in zo'n WOM en het na de ingreep er weer uithalen van die woningen maar één keer overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden.

Samen met het ministerie van VWS start VROM een programma voor het ontwikkelen van kennis over de aanpak van wijken waarbij de samenhang tussen sociale en fysieke ingrepen centraal staat.

Verder wordt gekeken - naar analogie van de wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) met een rijksprojectenprocedure - of zo'n procedure ook ingevoerd kan worden voor gemeenten. Dit om verschillende wettelijke procedures te bundelen om op die manier tijd te winnen.

Selectie wijken

Gezien de relatie met het grotestedenbeleid (GSB) wordt bij de selectie van de wijken gekeken naar de dertig gemeenten (G-30) die het geld voor het GSB en voor de stedelijke vernieuwing (ISV) rechtstreeks van het rijk krijgen. In elk van

de G-30 is minstens één probleemwijk waarop het Actieprogramma Herstructurering zich op gaat richten. De belangrijkste criteria voor de selectie zijn de (dreigende) opeenstapeling van fysieke en sociale problemen in samenhang met de herstructurering. Met een gecombineerde aanpak van fysieke en sociale problemen wordt ook voorkomen dat problemen alleen maar verplaatst worden naar andere wijken in plaats van opgelost. Een belangrijk onderdeel hierbij is de inspraak en betrokkenheid van bewoners en andere belanghebbenden.

Bij de uitwerking van de plannen moet er een brede aanpak komen waarbij de raakvlakken worden gelegd met relevante beleidsterreinen van andere ministeries, zoals sociale en veiligheidsaspecten en het benutten van economische potenties. Binnen VROM wordt verder gekeken naar eventuele raakvlakken met milieu, zoals bodemverontreiniging, geluid- en luchtkwaliteit (met hierbij speciale aandacht voor de zogenoemde 'hotspots' waar in stedelijk gebied de normen voor luchtkwaliteit worden overschreden) en de relatie met zogeheten sleutelprojecten. Eind januari moet er met de G-30 overeenstemming zijn over de geselecteerde wijken.

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten en planschade 03-003

mr. R.D. Luteijn, Lexecon B.V. Amsterdam

Op 15 november 2002 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de zaak Meijer & Bosman Beheer vs. Gemeente Bergh. Aan de orde was de vraag of de gemeente gerechtigd was om, in het kader van een nietigheidsprocedure op grond van artikel 26 Wet Voorkeursrecht Gemeenten¹, te bedingen dat de grondeigenaar bij zou dragen in de totale ontwikkelingskosten van een te realiseren industrieterrein, bij gebreke waarvan de gemeente de nietigheidssanctie ex genoemd artikel 26 van stal zou halen. De Hoge Raad oordeelde

ONROEREND GOED

dat de gemeente daartoe, gelet op de wetssystematiek, niet was gerechtigd.

Casus

De feiten laten zich als volgt - in de kern - samenvatten. Een grondeigenaar (Meijer) sluit ten aanzien van bepaalde bij hem in eigendom zijnde gronden een samenwerkingsovereenkomst met een derde (Bosman Beheer). De betreffende gronden waren daarvoor reeds belast met het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG). Het betreffende perceel maakte onderdeel uit van een groter perceel waarop de gemeente een industrieterrein wenste te (laten) verwezenlijken. De samenwerkingsovereenkomst hield feitelijk in dat de economische eigendom van de gronden werd overgedragen aan de derde. De betreffende derde was bereid en in staat, zowel vanuit financieel als technisch oogpunt, de op de betreffende gronden rustende bestemming te realiseren. De betreffende derde was voorts, gelet op de zogenaamde 'november-beschikkingen'² bereid zodanige maatregelen te treffen en overeen te komen dat de regiefunctie van de gemeente werd waarborgd. De gemeente nam daarmee geen genoegen en bedong voorts dat de derde zou bijdragen in de totale ontwikkelingskosten van het gehele industrieterrein. De derde stelde zich op het standpunt dat de gemeente, gelet op de november-beschikkingen, niet gerechtigd was zodanige voorwaarde te stellen. Het gerechtshof had de gemeente - in hoger beroep - in het gelijk gesteld en de samenwerkingsovereenkomst vernietigd. Ook de Advocaat-Generaal bij de Hoge Raad was van oordeel dat de gemeente gerechtigd was een dergelijke voorwaarde te stellen.

Hoge Raad

De Hoge Raad was echter een ander oordeel toegedaan. De Hoge Raad maakt betrekkelijk kort metten met de uitspraak van het gerechtshof. Een

dergelijke bijdrage in de exploitatiekosten behoort naar het oordeel van de Hoge Raad een uitdrukkelijke wettelijke grondslag. De wetgeving biedt weliswaar mogelijkheden (exploitatie)kosten te verhalen, doch de mogelijkheden daartoe zijn beperkt (baatbelasting, exploitatieverordening). Uit oogpunt van rechtszekerheid - daarbij refererend aan artikel 132 lid 6 van de Grondwet en de Wet Ruimtelijke Ordening - is derhalve een uitdrukkelijke wettelijke grondslag vereist indien een gemeente dergelijke (exploitatie)kosten wenst in te vorderen. Daarbij wordt gewezen op het feit dat de WVG zodanige grondslag ontbeert en bovendien ontbreekt ook iedere maatstaf waaraan de hoogte van de bedongen bijdrage getoetst zou kunnen worden. Een ander, tegengesteld oordeel, zou de rechtsvormende taak van de rechter, aldus de Hoge Raad, te boven gaan. Feitelijk komt het er op neer dat de eisen die een gemeente mag stellen binnen het kader van november-beschikkingen, uitsluitend mogen en moeten strekken ter bescherming van de regiefunctie van de gemeente. De uitspraak van het gerechtshof wordt vervolgens vernietigd.

Commentaar

De uitspraak is in zekere zin verrassend, alleen al omwille van het feit dat het oordeel van de Advocaat-Generaal niet werd gevolgd. Deze had immers geconcludeerd dat de uitspraak van het gerechtshof in stand diende te blijven.

In breder verband kan een relatie worden gelegd met een uitspraak van het gerechtshof te Arnhem inzake Bouwbedrijf Mulder/Gemeente Nunspeet, welk arrest betrekking had op de vergoeding van planschade³. In die zaak had het gerechtshof geoordeeld dat een beding waarbij een particulier genoemd bouwbedrijf - door de gemeente uit te keren planschade aan de gemeente diende te vergoeden (een regresbeding), nietig was. Het gerechtshof Arnhem kwam op basis van een motivering die in de kern overeenkomt met de hierboven weergegeven motivering van de Hoge

Raad, tot het oordeel dat het verhaal van planshadekosten een uitdrukkelijke wettelijke grondslag behoeft, zulks gelet op het in de wet - in het bijzonder de Wet Ruimtelijke Ordening - neergelegde (gesloten) stelsel van kostenverhaal. Het gerechtshof verwees daarbij ook naar aspecten als rechtszekerheid en de noodzaak van een evenwichtige rechtsbescherming. Van deze uitspraak is eveneens cassatie ingesteld. Het ligt, gelet op het voorgaande, in de rede dat de Hoge Raad deze uitspraak van het gerechtshof te Arnhem in stand zal laten.

1. Deze procedure werd nog gevoerd op basis van de 'oude' WVG. De WVG is gewijzigd per 1 september 2002.
2. HR 10 november 2002 en HR 17 november 2000, NJ 2001, 288 en NKG 2001, 289.
3. Hof Arnhem 7 mei 2002. Zie o.a. Nieuwsbrief Onroerend Goed 2002, nr. 12 en nr. 14.

BOUW

Minder bouwvergunningen voor woningen

03-004

mr. W.H.K. Dijksterhuis

In de eerste negen maanden van 2002 is voor ruim 42 duizend nieuwe woningen een bouwvergunning verleend. Dat is bijna 4 duizend minder dan in de eerste negen maanden van 2001 en 18 duizend minder dan in de eerste negen maanden van 2000. Dit blijkt uit cijfers van het CBS.

Wel meer vergunningen voor huurwoningen

Het aantal bouwvergunningen voor woningen nam in de eerste negen maanden van 2002 met 8 procent af. Deze daling is het gevolg van de afname van vergunningen voor koopwoningen van 38 duizend tot 33 duizend. Het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen steeg met 8 procent tot 9 duizend.

Zuid-Holland koploper

In de eerste negen maanden van 2002 zijn de meeste bouwvergunningen verleend in Zuid-Holland, bijna 9 duizend. Met ruim 6,5 duizend woningen is Noord-Holland een goede tweede. In Zeeland is voor het kleinste aantal woningen een bouwvergunning verleend.

De grootste stijging van verleende bouwvergunningen deed zich in Flevoland voor. In de eerste negen maanden van 2002 is het aantal bouwvergunningen voor woningen bijna verdubbeld ten opzichte van 2001. Ook Gelderland en de provincie Utrecht lieten een stijging zien, van respectievelijk 17 en 5 procent. In alle overige provincies is een daling waargenomen. In de provincie Groningen was deze daling het grootst.

MILIEU

Interimbeleid voor asbest in bodem

03-005

mr. W.H.K. Dijksterhuis

Vooruitlopend op een integrale beleidslijn 'Asbest in bodem, grond en puin(granulaat)', die naar verwachting in de tweede helft van 2003 zal verschijnen, komen de demissionaire staatssecretarissen Van Geel (VROM) en Rutte (SZW) per 1 januari 2003 met interimbeleid voor asbest. Het interimbeleid betreft de invoering en aanpassing van de normen voor asbest in bodem, grond, puin(granulaat) en andere materialen en de verpakkingseisen voor met asbest vervuilde grond en puingranulaat. Een en ander staat in een brief aan de Tweede Kamer, als vervolg op een brief die door de bewindslieden op 14 november jongstleden aan de Kamer werd gezonden (zie OG 02-258).