



## RUILVERKAVELING VOOR ECHE VASTGOEDBOEREN

### WILLIE AMBERGEN

**A**l vele artikelen zijn er geschreven over de structurele leegstand van kantoor- en bedrijfsruimten. Vele partijen kijken voor de oplossing van dit probleem verwachtingsvol naar de overheid. Ondanks oproepen van marktpartijen dat het kabinet moet ingrijpen, ziet het er naar uit dat van regeringszijde geen acties ondernomen wordt en dat er vooral geen geld ter beschikking wordt gesteld. Dit liberale/conservatieve kabinet straalt uit dat de vastgoedmarkt (inclusief de vastgoedbedrijven van de gemeenten) deze keer haar eigen problemen maar moet oplossen.

Binnen mijn organisatie discussiëren we vaak en heftig (zo gaat dat immers binnen een club met veel advocaten) over mogelijkheden om verloedering van structureel leegstaande gebieden te voorkomen. Vaak lopen we daarbij in onze discussies aan tegen het gegeven dat er in een te saneren gebied altijd wel een aantal eigenaren zit dat het nog allemaal prima vindt gaan met hun pand. Omdat een eigenaar nog altijd koning en alleenheerser is op zijn eigen terrein is het vaak lastig om, zonder ieders medewerking, een geheel gebied te gaan herontwikkelen. Met een kabinet dat geen geld meer wil of kan uitgeven is ook het instrument van de onteigening niet in te zetten tegen zo'n eigenaar.

Soms zijn oplossingen heel simpel. Ik lunchte onlangs met mijn oudste vastgoedpartner van kantoor. Hij is gespecialiseerd in agrarisch recht en gaat helaas binnenkort met pensioen. Tijdens de lunch nam deze collega de tijd om terug te blikken en uiteraard constateerde hij dat vroeger alles leuker was. Al mijmerend over het leuke van vroeger, kwam hij met prachtige verhalen uit de oude doos over ruilverkavelingen die hij had mogen begeleiden. Hij legde mij uit dat de ruilverkaveling in de vorige eeuw in het leven was geroepen om tot een rationalisatie te komen van het toen sterk versnipperde agrarisch bezit van boeren. Mijn collega legde mij uit dat met de ruilverkaveling boeren gedwongen worden om afstand te doen van het eigendom van een aantal verspreid liggende kavels. Met de ruilverkaveling kregen ze

echter het eigendom terug van een aangesloten stuk grond. Ondanks alle emoties die gepaard gaan met ruilen was het de bedoeling dat van "ruilen" geen "huilen" komt, maar dat ruilverkaveling tot winst voor alle partijen zou leiden. Niet alleen boeren met eigen grond konden in de ruilverkaveling betrokken worden, ook pachters konden bij een ruilverkaveling gedwongen worden om vervangende pacht te accepteren op een ander stuk grond dan de grond die ze oorspronkelijk gepacht hadden. Mijn collega vertelde ook dat sinds de jaren '70 niet alleen agrarische belangen leidend zijn in een ruilverkaveling, maar dat ook andere afwegingen mogen meespelen. Sindsdien werd bij een ruilverkaveling ook rekening gehouden met belangen ten aanzien van infrastructuur, recreatie, natuurbeheer ed.

Hij meldde ook dat de "Wet inrichting landelijk gebied" ook een vorm van vrijwillige kavelruil mogelijk maakt, maar dat dit in de praktijk bijna nooit een succes is geworden. Een enkele onwillige boer kon namelijk de vrijwillige ruil altijd tegenhouden. Bijna alle afgeronde ruilverkavelingen zijn door de overheid geïnitieerd en afgedwongen. Tenslotte meldde hij nog wel dat ruilverkaveling alleen mogelijk was op gebieden buiten de bebouwde kom.

Nadat mijn collega agrarisch recht deze prachtige verhalen uit de oude doos had verteld, kwam de discussie ook weer op de leegstaande bedrijven en kantorenterreinen terecht.

Aan het einde van de discussie had hij nog een simpele vraag: "Waarom maakt jouw Minister ruilverkaveling ook niet binnen de bebouwde kom mogelijk? Die "vastgoedboeren" en huurder van jou hebben nu eigenlijk dezelfde problemen als mijn boeren en pachters destijds hadden." Om in agrarische termen te blijven, dit is een waarheid als een koe, ook omdat dit het een oplossing is die het kabinet niets hoeft te kosten, behalve dan een kleine wetsaanpassing. (zie ook pagina 45)

*Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist verbonden aan CMS Derks Star Busmann*