



Stedelijke kavelruil

Nieuwe kansen om uw woon- en werkomgeving naar eigen inzicht in te richten



Veranderde wensen en behoeften van gebruikers, renovatie, ruimtegebrek, krimp, leegstand, verduurzaming: allemaal redenen om een gebied opnieuw in te richten. Soms is het daarvoor nodig dat grond en gebouwen een andere eigenaar krijgen. De lokale overheid of een projectontwikkelaar koopt dan meestal alles op. Maar er is in een stedelijke omgeving nog een mogelijkheid: stedelijke kavelruil.

Stedelijke kavelruil is het op vrijwillige basis ruilen van onroerende zaken in stedelijk gebied. In 2019 treedt de Omgevingswet in werking, waarin stedelijke kavelruil wettelijk geregeld wordt. U hoeft echter niet te wachten; het stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil biedt u de mogelijkheid om nu al aan de slag te gaan.

“Ik wil mijn woon- en leefomgeving verbeteren, maar dat gaat niet als de eigendomssituatie blijft zoals die nu is.”

Stedelijke kavelruil

Bij stedelijke kavelruil bepalen de eigenaren zelf, op vrijwillige basis, hoe hun omgeving eruit komt te zien. In onderling overleg kunnen ze bijvoorbeeld de grenzen van hun grondbezit aanpassen, zodat bewoners een mooiere woning kunnen bouwen of bedrijven ruimte krijgen voor uitbreidingsplannen. Of ze kunnen grond of gebouwen ruilen, zodat bijvoorbeeld winkeliers in gebieden met leegstand naar een levendig winkelgebied kunnen verhuizen en de achtergebleven panden tot woningen omgebouwd kunnen worden.

Zelf aan het stuur

Iedereen die eigenaar is van onroerend goed in een stedelijk gebied kan het initiatief nemen om samen met andere eigenaren en de overheid plannen te maken en uit te voeren. De inrichting van

Voordelen

Bewoners en bedrijven maken zelf een ontwerp voor hun gebied en zijn niet aangewezen op plannen van de overheid of de ontwikkelaars.

Zelfwerkzaamheid spaart kosten. Bij stedelijke kavelruil hoeven de overheid en projectontwikkelaars niet alle eigendommen in een gebied aan te kopen voordat vernieuwing kan plaatsvinden. Dat spaart verwervingskosten en rentelasten. Bovendien hoeft niemand winst te maken.

Als de Omgevingswet in werking treedt kunnen meerdere ruilingen via één ruilvereenkomst worden geregeld. Op dit moment is een groot aantal koop- en verkooptransacties nodig om de indeling van een gebied te wijzigen. Stedelijke kavelruil maakt het mogelijk al die koop- en verkooptransacties samen te brengen in één ruilvereenkomst. Dit bespaart ook kosten. Die kavelruilvereenkomst zal meer zekerheden bieden dan een gewone koop- of ruilvereenkomst omdat deze dan ook geldt voor eventuele nieuwe eigenaren.





Het aankopen, ontwikkelen en verkopen van onroerend goed is niet per definitie economisch rendabel. Omdat overheden en ontwikkelaars liever geen ontwikkelingsrisico lopen, komt de (her)inrichting van een gebied regelmatig niet van de grond. Dit kan voor eigenaren in dat gebied een groot nadeel betekenen. Stedelijke kavelruil biedt eigenaren een extra mogelijkheid om zelf hun gebied te ontwikkelen.

een gebied is dus niet langer alleen een zaak van de overheid en/of professionele partijen.

Stedelijke kavelruil is voor iedereen mogelijk. Van particuliere huizenbezitters tot winkeliersverenigingen en van bedrijvenverenigingen en lokale overheden tot woningcorporaties.

Hulpmiddelen

De quick scan stedelijke kavelruil geeft aan of er goede kansen zijn om een gebied opnieuw in te richten door eigendommen te ruilen. Als stedelijke kavelruil kansrijk is, dan is in het stappenplan te lezen hoe dat in zijn werk gaat. Met het internet programma van het Kadaster kan vervolgens op eenvoudige wijze de kavelruil gestart worden.

Proces

Als alle partijen het met elkaar eens zijn, kan een simpele stedelijke kavelruil, waarbij burens grond ruilen, binnen enkele maanden tot een jaar gerealiseerd worden. Een meer ingewikkelde stedelijke kavelruil, waarbij een groot aantal eigenaren grond en gebouwen ruilen in een omvangrijk gebied en waarvoor de medewerking van de overheid nodig is, kan binnen één tot vijf jaar worden afgerond. De partijen die onderdeel zijn van de stedelijke kavelruil betalen de kosten ervan. Hoeveel iedereen gaat betalen, is afhankelijk van de waarde van zijn bezit, de waardevermeerdering die door de kavelruil ontstaat en de kosten van de werkzaamheden die voor gemeenschappelijke rekening moeten worden uitgevoerd. Denk daarbij aan

Pilotprojecten stedelijke kavelruil

In 2016 is een start gemaakt met pilotprojecten. In deze pilotprojecten komen winkelleegstand, de herstructurering van een bedrijventerrein, een nieuw binnenstadplan en het beter benutten van een havengebied door middel van kavelruil aan bod. Met de ervaringen en kennis die opgedaan worden in de pilotprojecten wordt het middel stedelijke kavelruil doorontwikkeld.

het aanleggen van uitritten en parkeerplaatsen en het verleggen van kabels en leidingen. Via het stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil worden rekenmethodes beschikbaar gesteld waarmee eigenaren tot een onderlinge verrekening kunnen komen.

Stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu is samen met het Kadaster een stimuleringsprogramma gestart om stedelijke kavelruil bekend te maken. Er worden middelen ontwikkeld die iedereen die zelf met gebiedsontwikkeling aan de slag wil, kan gebruiken. Door het ondersteunen van pilotprojecten wordt kennis en ervaring opgedaan met stedelijke kavelruil. Vanuit het stimuleringsprogramma worden de resultaten van de pilotprojecten gedeeld en beschikbaar gemaakt.

“Als ik met mijn burens ruil dan kunnen we samen onze woon- en leefomgeving verbeteren.”

Meer informatie

contact@stedelijkekavelruil.com

www.stedelijkekavelruil.com

Dit is een gezamenlijke uitgave van het

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

en het

Kadaster

Stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil

kadaster



Postbus 20901 | 2500 EX Den Haag
www.rijksoverheid.nl/ienm

www.stedelijkekavelruil.com
www.kadaster.nl/stedelijkeherverkaveling

December 2016