

Boerderij die mogelijk moet verdwijnen voor het doortrekken van de A15. Lange procedures houden eigenaren te lang in onzekerheid.

Onteigening: trage procedures groter probleem dan de regels

DOOR HUIB JANSEN

De bedoeling is dat het met onteigenen allemaal eenvoudiger en sneller zal gaan. De regering stelt dat zij daarbij een zorgvuldige toetsing van het eigendomsrecht niet uit het oog zal verliezen.

Deskundigen uit de onteigeningswereld hebben onlangs de Tweede Kamer bijgepraat over de gevolgen en wijzen terecht op zere plekken in de voorstellen. Hoogleraar onteigeningsrecht professor Sluysmans merkte op dat het zelfs zo kan zijn dat iemand bij terugkomst van een lange vakantie zijn eigendom onteigend ziet. Zo grijs zal het vast niet worden, maar er moet goed gekeken worden naar de voorgestelde veranderingen.

In de kabinetsvoorstellen krijgen overheidsorganen (gemeenten, provincies, Rijk, waterschappen en dergelijke) elk de bevoegdheid tot het nemen van een zelfstandig onteigeningsbesluit. Nu moet dit via een Koninklijk Besluit. De huidige toetsing door de Kroon zal worden vervangen door een nieuw in te stellen, onafhankelijke toetsingscommissie. Ook wordt een aantal formele handelingen geschrapt of versimpeld. Door die vereenvoudiging moet het dus allemaal beter worden. Maar is dat ook zo? Vanuit de onteigeningspraktijk heb ik vragen bij deze voornemens van de overheid. Is het nu eigenlijk allemaal wel zo moeilijk? Waarom moet het allemaal anders? Wordt het daarna echt beter en voor wie dan?

Het probleem is niet zozeer de complexiteit van de regelgeving (de inhoud), want die is overzichtelijk, goed begrijpelijk en in de praktijk prima toepasbaar. Nee, het is in veel gevallen met name de voortgang van de procedure die problemen veroorzaakt (de snelheid). De procedures zouden vaak



OPINIE

Het kabinet is bezig de spelregels voor onteigening te veranderen. Huub Jansen zet hier vraagtekens bij. Probleem is niet de complexiteit maar de trage voortgang bij ruimtelijke plannen, stelt de adviseur grondzaken.

sneller mogen, kunnen of moeten. Dat zou niet alleen in het belang zijn van de overheid, maar ook zeker in het belang van de onteigende (boer), die daarmee eerder dan nu helderheid over zijn ondernemerstoekomst krijgt.

Juist als het gaat om het onderdeel snelheid is de overheid zelf als eerste aan zet. En daar hoeven we helemaal geen onteigeningsregels voor te wijzi-

Eigenaren zitten veel te lang in onzekerheid

gen. Een groot deel van de oplossing ligt bij een goede en tijdige planning van ruimtelijke plannen (aanleg infrastructuur, natuurontwikkeling, enzovoort). Daar is nog veel te winnen. Eigenaren zitten veel te lang in onzekerheid. Zo heeft ons kantoor onlangs bij de aanleg van de rijksweg N18 (Varsseveld-Enschede) tot aan de Raad van State moeten procederen om de Staat te overtuigen van haar ongelijk in een geval van onteigening van een agrarisch bedrijf. De N18 is trouwens een schoolvoorbeeld van hoe het allemaal niet zou moeten. Daar was Rijkswaterstaat al

begonnen met de verwerving van eigendommen, toen besloten werd de ruimtelijke plannen toch weer te wijzigen, waardoor er hele andere eigendommen verworven moesten worden. Vermijdbaar tijdverlies, waarbij de bereidheid tot medewerking niet bepaald toeneemt.

Nog een voorbeeld: in de procedure voor de doortrekking van de Rijksweg A15 (Bemmel – Duiven) zien we naast het reguliere (Ontwerp)Tracébesluit opeens ook een 'bestuursovereenkomst' verschijnen, waarvan veel deskundigen zich afvragen hoe die uiteindelijk in het Tracébesluit verwerkt zal worden. Dergelijke complexe procedures leiden tot langdurige verwervingstrajecten met de nodige onzekerheid. Conclusie: bij een goede voorbereiding van (onteigenings)projecten is veel tijd te winnen.

Een voorgenomen onteigening zal voortaan worden getoetst door een onafhankelijke toetsingscommissie. De vraag daarbij is welke rechtsbescherming voor de burger wordt ingebouwd. Nu kan een Koninklijk Besluit tenminste nog aan de burgerlijke rechter worden voorgelegd; een groot goed. In de nieuwe situatie zal waarschijnlijk de bestuursrechter het laatste woord hebben. De vraag is of dit (voor de eigenaar) een verbetering is.

Natuurlijk, als de formele regels hier en daar kunnen worden verbeterd, dan kan dat geen kwaad, maar voorkomen moet worden dat die aanpassing ten nadele van de eigenaar/gebruiker uitvalt, terwijl de doorlooptijden en onzekerheden onverminderd groot blijven. De plannen moeten zich daarbij richten op een goede voorbereiding van het planologische traject en op een adequate minnelijke verwerving.

□ **Huib Jansen is adviseur grondzaken bij zijn advies- en taxatiebureau LandRaad in Arnhem en gespecialiseerd in onteigeningszaken.**