

Ruilverkaveling komt maar moeizaam van de grond

11-03-2015 13:30

De eerste Ruilverkavelingswet werd al in 1924 aangenomen, maar het bleef lange tijd voorbehouden aan de landbouwsector. Nu veel gemeenten de binnenstad nieuw leven in proberen te blazen, krijgt ook de detailhandel er mee te maken. Zo stimuleert de provincie Gelderland deze herverkaveling door pilots te starten met lokale gemeenten. Arnhem heeft zich daar inmiddels bij aangesloten.

De proef start kleinschalig, laat Toon Verschuren weten. Hij is senior bestuursadviseur economie en coördinator transformatie bij de gemeente Arnhem. "We gaan samen met vastgoedeigenaren in Arnhem kijken wat het instrument voor onze binnenstad kan betekenen." Uit de pilot moet volgens hem blijken of ruilverkaveling ook een optie is voor een groter winkelgebied.

Dordrecht experimenteerde twee jaar terug al met ruilverkaveling in de stad. Net als in Arnhem wilde de stad pandjes samenvoegen om grotere winkels te creëren en zo ook grotere ketens te trekken. Dat heeft uiteindelijk niets opgeleverd, laat directeur Lars Pijlman van adviesbureau Seinpost weten. Het lukte niet om alle vastgoedeigenaren achter de plannen te krijgen.

Veel steden kampen met koudwatervrees, signaleerde hij al bij de introductie van stedelijke herverkaveling. Zo wordt vaak geroepen dat de markt gewoon zijn werk moet doen en dat binnenstedelijke herontwikkeling te ingewikkeld of alleen voor het platteland is. Veel eigenaren wilden volgens hem nog altijd niet de nieuwe werkelijkheid onder ogen zien, maar wachten soms al jarenlang op de winkelier die nog steeds de huren van voor de crisis wil betalen.

Ruilverkaveling wordt inmiddels mondjesmaat geïntroduceerd in Nederlandse gemeenten. Deze volgens Pijlman nog altijd nieuwe manier van werken kan vooral een middel zijn om een compactere binnenstad te verwezenlijken door de leeglopende aanloopstraten onder handen te nemen. "Het maakt onderdeel uit van een totaalpakket om de binnenstad nieuw leven in te blazen."

Vastgoedfonds

Ook Platform31 ziet in stedelijke herverkaveling een instrument dat door vastgoedbeleggers gebruikt kan worden om gebiedsontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken en het vastgoedbeheer van winkelgebieden te versterken. Een belangrijke succesfactor voor succes is niet alleen de actieve medewerking van de gemeente, maar ook van een groot deel van de winkeliers. Zij moeten namelijk bereid zijn om mogelijkerwijs naar andere winkelpanden te verhuizen. Maar zelfs als de nood hoog genoeg is, blijkt stedelijke herverkaveling een ingewikkelde procesopgave.

Het vastgoedfonds is één van de manieren die ruilverkaveling mogelijk maakt. Dat is een besloten vennootschap waarin het gezamenlijk eigendom van de panden uit een winkelgebied wordt ondergebracht. Elke deelnemende vastgoedeigenaar brengt het bezit in tegen de actuele marktwaarde en krijgt in ruil daarvoor naar rato aandelen in het vastgoedfonds. Daardoor krijgt hij niet langer de huur voor zijn pand, maar dividend uitgekeerd.

Platform31 beschrijft in het rapport '[Winkelgebied van de toekomst](#)' de voordelen van deze constructie. Zo worden individuele risico's gedeeld, kan er beter worden gestuurd op branchering en ontstaat er de mogelijkheid om externe investeerders aan te trekken, die geen interesse hadden gehad om te investeren in individuele panden. Op ruimtelijk niveau wordt het eenvoudiger om panden te koppelen, kadastrale grenzen aan te passen, woningen boven de winkels te realiseren, winkels andere functies te geven of juist extra winkels te realiseren. Winkels die de grote ketens wel kunnen verleiden.

Platform31 rept in hetzelfde rapport ook over 'veelbelovende pilotprojecten' in onder meer Dordrecht. Maar het is nog altijd wachten op de succesverhalen zouden er voor kunnen zorgen dat het instrument wel op grote schaal wordt toegepast. Arnhem is vastbesloten om daar verandering in te brengen. “We staan voor de opdracht om een veel compactere binnenstad te maken”, zegt wethouder Hans Giesing van Binnenstad en Economische Zaken tegen De Gelderlander. Om de versnipperde eigendomsverhoudingen te doorbreken is het volgens hem van belang dat zoveel mogelijk vastgoedeigenaren meewerken. Op 'onwilligen' kan daarna druk worden uitgeoefend om mee te bewegen.