



## HOE ORGANISEER IK KAVELRUIL?

*d.d. 1 juni 2020?*

Stedelijke kavelruil is het op een slimme manier ruilen van gronden en vastgoed tussen private partijen om nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied mogelijk te maken. Daardoor is het mogelijk om te transformeren zonder dat eigendomsgrenzen belemmerend zijn. Om een transformatie succesvol te laten zijn, is het nodig dat vastgoedeigenaren en gemeente goed samenwerken. Het is belangrijk om goed te weten wat eigenaren beweegt en daarin samen balans te zoeken ([zie hiervoor: hoe mobiliseer ik vastgoedeigenaren?](#)).

### STAP 1: INVENTARISEER WENSEN

Allereerst maken de eigenaren hun wensen voor het gebied en het eigendom kenbaar. Om dit goed te kunnen doen is het belangrijk dat de eigenaren ook leren kijken naar het totaal van het gebied. Zijn er eigenaren die willen transformeren, hun eigendom willen verkopen, willen uitbreiden of misschien willen verplaatsen? Door samen te overleggen over de toekomst van het gebied kunnen eigenaren en gemeente overeenstemming bereiken over de nieuwe situatie.

### STAP 2: HAALBAARHEID

Als er een gezamenlijk beeld is over de gewenste situatie breekt de fase aan van onderzoeken of de transformatie uitvoerbaar is. Op welke manier kan het eigendom herschikt worden om de gewenste situatie te bereiken? In deze fase worden de mogelijkheden verkend door globaal te tekenen en rekenen. Daarbij is vaak hulp nodig van deskundigen zoals een stedenbouwkundige, architect en een financiële expert. Hierbij is niet alleen van belang dat het plan financieel uitvoerbaar is, maar ook dat de exploitatie van het vastgoed en/of de bedrijfsvoering verbetert. Dit geldt voor iedere eigenaar afzonderlijk, maar ook voor alle eigenaren gezamenlijk. Dat betekent vaak dat er gesproken moet worden over een goede verdeling van kosten en opbrengsten.

### STAP 3: RUILPLAN

Daarna maken ze samen een gebiedsplan, met als uitgangspunt dat geen van de partijen er slechter van wordt en de rechtszekerheid gegarandeerd is. Als partijen tot een gezamenlijk plan zijn gekomen, worden de afspraken over het herschikken van eigendom vastgelegd. In het geval van kavelruil, wordt het globale ruilplan uitgewerkt tot een gedetailleerd ruilplan met afspraken over de onderlinge financiële verrekening. Met het tekenen van de ruilovereenkomst verbinden de partijen zich aan de ruil. In deze fase besluit de gemeente ook om het bestemmings- of omgevingsplan aan te passen.

### STAP 4: RUILAKTE

Vervolgens breekt de fase aan van de ruilacties. Per ruilactie vindt een ruil plaats van grond en/of vastgoed. Er kan een ruilakte worden opgesteld voor alle ruilacties gezamenlijk, maar er kan ook per ruilactie een akte worden opgesteld. Met het passeren van de ruilakte bij de notaris en het inschrijven in het Kadaster gaat het eigendom over. Daarna kan de daadwerkelijke uitvoering van de ontwikkeling starten.

### AANDACHTSPUNTEN

Het herschikken van eigendom is alleen mogelijk als de eigenaren in het gebied bereid zijn mee te doen. Medewerking kan niet worden afgedwongen. Als er voldoende perspectief voor het vastgoed ontstaat door het uitvoeren van het gebiedsplan is het interessant voor eigenaren om mee te werken. Het doel van de herschikking is om door middel van functiewijzigingen de structurele leegstand in een gebied op te lossen. Bij winkelleegstand betekent dit dat de winkels op een perspectiefrijke locatie worden geconcentreerd en de vrijkomende, leegstaande winkelpanden een andere functie krijgen.

Het herschikken van eigendom kan door middel van koop-verkoop, ruiling op basis van het Burgerlijk Wetboek of door kavelruil waar drie of meer eigenaren bezit ruilen via een kavelruilovereenkomst. Het kan zijn dat een eigenaar op een cruciale plek in het centrum niet wil meewerken aan de transformatie van het gebied. De gemeente kan ingrijpen door te sturen in de ontwikkelmogelijkheden (wijziging bestemmingsplan) of door zelf de eigendom te verwerven (in het uiterste geval onteigening) om de transformatie alsnog mogelijk te maken. Om de transformatie te realiseren is de eigenaar nodig. Samenwerking tussen gemeente en eigenaar is dus onmisbaar.

### MEER INFORMATIE

Bekijk hier de het uitgebreide [stappenplan Kavelruil, informatie](#) verreken van de kosten tussen eigenaren en een voorbeeld verrekening tussen winkelpand eigenaren en een [kavel-overeenkomst](#)