



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Mogelijkheden van een wettelijk recht op particulier opdrachtgeverschap

*In opdracht van het ministerie van Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties*

Mogelijkheden van een wettelijk recht op particulier opdrachtgeverschap

Een onderzoek van het Instituut voor Bouwrecht (IBR). Auteur: Arjan Bregman.

In opdracht van het Expertteam Eigenbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het ministerie van BZK.

1. Inleiding, vraagstelling en opzet van dit rapport

1.1. Inleiding

In 2010 is het Expertteam Eigenbouw opgericht om particulier opdrachtgeverschap krachtig te stimuleren door inzet van experts op verzoek van gemeenten. Het Expertteam functioneert onder verantwoordelijkheid van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. In de crisisperiode waar het aandeel zelfbouw groeide ten opzichte van seriematige bouw zien we dat nu de markt weer aantrekt, gemeenten dreigen terug te schieten in oude ‘Vinex reflexen’. Het risico daarvan is dat dit ten koste gaat van particulieren die zelf willen bouwen. In de crisisperiode hebben we gezien maar ook uit onderzoek (WoOn, Wira) blijkt dat er een groep van ongeveer 20% van (potentiële) kopers is die zelf hun eigen huis wil laten bouwen. Daarnaast blijkt uit een vergelijking tussen de gemeentelijke woonvisies en productiecijfers van het CBS dat veel voornemens voor wat betreft particulier opdrachtgeverschap niet worden gehaald.

In het Verenigd Koninkrijk is sinds 2016 de ‘Self-build and Custom Housebuilding Act 2015’ van kracht, wetgeving die aspirant zelfbouwers in beginsel een steviger positie geeft als het gaat om hun toegang tot de grondmarkt. Gemeenten zijn op basis van deze regelgeving verplicht om een register bij te houden van burgers die serieuze interesse hebben in het (laten) bouwen van hun eigen huis. Daarnaast hebben gemeenten op basis van die wet ook een verplichting om deze mensen een bouwkaal (met aansluiting op riool en nutsvoorzieningen) aan te bieden. Door middel van deze wetgeving kunnen gemeenten erop worden aangesproken als ze geen rekening houden met deze groep mensen bij het maken van planologische keuzes. De Britse wet lijkt voor het moment nog geen sanctie mogelijkheid te bevatten. De Britse regering lijkt in eerste instantie te willen bezien of gemeenten uit zichzelf ‘self build and custom housing’ gaan bevorderen. Mocht dat niet het geval zijn dan zou een sanctiemaatregel niet uitgesloten moeten worden. De Britse wetgeving heeft overigens niet alleen betrekking heeft op ‘particulier opdrachtgeverschap’, maar ook op een vorm van mede opdrachtgeverschap.

1.2. Vraagstelling

Het Expertteam Eigenbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft aan het Instituut voor Bouwrecht opdracht verleend om te onderzoeken welke lessen getrokken kunnen worden uit de Self build and custom act en daarbij in het bijzonder na te gaan waar een vergelijkbare wettelijke regeling inpasbaar is in de Nederlandse wetgeving teneinde de toegang voor individuele burgers tot de grondmarkt ten behoeve van de bouw van een eigen woning te verbeteren. Daarbij ligt de focus voor de Nederlandse situatie geheel op de particuliere opdrachtgever voor woningbouw. Vormen van mede opdrachtgeverschap (waarop de Britse wetgeving eveneens betrekking heeft) zullen wat betreft het onderzoek naar de toepasselijkheid in de Nederlandse situatie daarom buiten beschouwing blijven.

1.3. Opzet van dit rapport

In hoofdstuk 2 zal in de eerste plaats een beschrijving worden gegeven van de Britse Self build and custom Housebuilding Act. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 een beknopte inventarisatie en toelichting op de huidige Nederlandse wetgeving die reeds kan worden gebruikt om zelfbouw af te dwingen. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt tussen de grond in bezit van de overheid en grond waarbij dat niet het geval is.

In hoofdstuk 4 wordt de vraag beantwoord of en zo ja in hoeverre een 'recht op zelfbouw' naar Brits model is in te passen in de bestaande Nederlandse wetgeving en/of in komende wetgeving (met name de Omgevingswet) of dat het opnemen daarvan in een afzonderlijke, nieuwe wet te prefereren zou zijn. Specifieke vragen die in dit kader in elk geval aan de orde zullen komen zijn:

1. Hoe zou bij wetgeving inzake een 'zelfbouwregister' de sanctiemogelijkheden geregeld kunnen worden in de situatie dat gemeentes niet acteren voor enerzijds de individuele burger en anderzijds de nationale overheid ?
2. Biedt de periode waarbij belanghebbende burgers bewaar kunnen maken tegen een afgegeven omgevingsvergunning zolang deze nog niet onherroepelijk is, een aanknopingspunt?
3. Welke mogelijkheden zijn er om een expliciete publieke verantwoordingsplicht te introduceren als de gemeente ervoor kiest om zelfbouw niet te programmeren in woningbouwplannen voor gemeentelijke gronden of die van private partijen?

2. Een beschrijving van de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015

2.1. Inleiding

In deze paragraaf zal in paragraaf 2.2. eerst worden ingegaan op de tekst van de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015. Daarbij zullen enkele citaten van cruciale passages worden weergegeven, voorafgegaan c.q. gevolgd door een samenvattende c.q. concluderende weergave in het Nederlands. In paragraaf 2.3. wordt weergegeven wat tot op heden in de literatuur over deze wet wordt overwogen. Gelet op de tamelijk recente datum waarop de wet in werking is getreden, is er nog betrekkelijk weinig over te vinden in de literatuur en ontbreekt tot op heden jurisprudentie.

2.2. De tekst van de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015¹

Algemeen

Het doel van de wet wordt aan het begin van de wet als volgt omschreven: “An Act to place a duty on certain public authorities to keep a register of individuals and associations of individuals who wish to acquire serviced plots of land to bring forward self-build and custom housebuilding projects and to place a duty on certain public authorities to have regard to those registers in carrying out planning and other functions”.

Samengevat weergegeven legt de wet derhalve aan overheden twee hoofdverplichtingen op:

1. Het houden van een register van individuele burgers en van burgers die zich hebben georganiseerd die in aanmerking willen komen voor de koop van kavels voor zelfbouw en
2. Het rekening houden met dit register bij het maken van ruimtelijke plannen en anderszins.

De verplichting om een register bij te houden is een concrete, verifieerbare verplichting. Deze verplichting leidt met name tot de vraag welke aanwijzingen in de wet worden gegeven om het register op een bepaalde wijze in te richten en daaraan bekendheid te geven. De verplichting om met dit register rekening te houden bij (ruimtelijke) maatregelen doet de vraag rijzen in hoeverre het criterium ‘to have regard to’ nader is geconcretiseerd. Op beide elementen zal hierna afzonderlijk worden ingegaan.

De verplichtingen op grond van de wet, zo blijkt uit een nadere omschrijving in de wet, gelden voor – samengevat weergegeven - alle lokale overheden in Engeland en Wales.

Het register

In een annex c.q. bijlage (schedule) bij de wet worden tamelijk precieze voorschriften gegeven voor de inrichting van het register. Deze voorschriften hebben volgens de eerste bepaling van deze annex betrekking op:

- De vorm die het register moet hebben;
- De inhoud van een inschrijving in een register (en wat er niet in kan worden opgenomen);
- Het aanpassen van een inschrijving;
- Het verwijderen van een inschrijving en
- De periodieke actualisering van een inschrijving.

¹ De Self-build and Custom Housebuilding Act 2015 is via internet te raadplegen: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/17> (laatst geraadpleegd op 24 juni 2017).

Daaraan wordt toegevoegd dat de regels inzake het verwijderen van inschrijvingen in het register, regels betreffen voor verwijdering op verzoek van de betreffende persoon, voor verwijdering op het moment dat een persoon een kavel heeft verworven die geschikt is om daarop een woning te bouwen of voor verwijdering indien de betreffende persoon niet langer in aanmerking komt voor inschrijving in het register.

Tevens wordt daaraan toegevoegd dat er ook regels worden gegeven wanneer een inschrijving dient te worden vernieuwd en ook regels kunnen worden gegeven inzake vernieuwing van het register.

Nadere regels ten aanzien van de geschiktheid van een persoon om in het register te worden ingeschreven kunnen worden gesteld waar het gaat om:

- De omstandigheden van de betrokkene, waaronder de leeftijd, nationaliteit en binding aan het betreffende gebied;
- Het type woning waarvan betrokkene de intentie heeft om die te bouwen;
- De mogelijkheden die betrokkene heeft om de aankoop van de kavel en de bouw van de woning te financieren;
- De intentie van betrokkene om de te bouwen woning te gaan bewonen.

Voor gevallen waarin sprake is van een collectief van particulieren dat belangstelling heeft voor collectief particulier opdrachtgeverschap, kunnen bepalingen worden geformuleerd ten aanzien van de wijze waarop het collectief in juridische zin is georganiseerd en de door het collectief beoogde financiële arrangementen.

Nadere regels kunnen onder meer ook worden gesteld ten aanzien van inschrijving en vernieuwing van een inschrijving in het register. In dat kader kunnen aan een aanvrager om een inschrijving verplichtingen worden opgelegd om informatie te verschaffen omtrent:

- Zichzelf;
- De kavel die de aanvrager zou wensen, waaronder zijn voorkeuren ten aanzien van grootte, ligging en prijs;
- Wanneer de aanvrager de kavel zou willen verwerven;

Specifieke aanvullende informatie kan ook hier worden gevraagd indien sprake is van een georganiseerd verband van geïnteresseerden.

De bepalingen inzake de inrichting van het register eindigen met de mogelijkheid om regels te stellen inzake het 'right to review' van besluitvorming om een aanvrager een inschrijving te weigeren of te weigeren om een inschrijving te actualiseren, dan wel het besluit om een inschrijving te beëindigen. Ook kan voor werkzaamheden van lagere overheden in het kader van het register door hen een 'fee' worden gevraagd.

Rekening houden met het register

De tweede vraag die hiervoor werd gesteld is op welke wijze door de wet wordt gewaarborgd dat bij beleidsbeslissingen door lagere overheden rekening wordt gehouden met (de inhoud van) het register. Het register op zichzelf zorgt immers niet voor de beschikbaarheid van voldoende bouwkavels die aansluiten bij de behoefte van degenen die in het register staan in geschreven.

Zoals in de typering van de wet is aangegeven, moeten lagere overheden met het register rekening houden 'in carrying out planning and other functions'. In de wet worden 'planning and other functions' nader gespecificeerd: naast planning gaat het om overheidsbesluiten ten

aanzien van volkshuisvesting (housing), grondverkoop door de lokale overheid en bij vernieuwing/herontwikkeling (van vastgoed/gebieden).

Wat het concreet betekent dat lokale overheden met de inhoud van het register *rekening moeten houden* wordt in de wet niet nader gespecificeerd.

3. Bestaande instrumenten in Nederland ter bevordering van particulier opdrachtgeverschap

3.1. Inleiding

In dit derde hoofdstuk zal worden geïnventariseerd welke mogelijkheden op grond van de huidige Nederlandse wetgeving bestaan om particulier opdrachtgeverschap te bevorderen. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt tussen (gemeentelijke) planologische instrumenten enerzijds en grondbeleidsinstrumenten anderzijds. Wat betreft deze tweede categorie zullen zowel instrumenten van actief als van faciliterend grondbeleid aan de orde komen. In dit rapport zal daarbij uitdrukkelijk geen algemene voorkeur voor actief dan wel faciliterend gemeentelijk grondbeleid worden uitgesproken. De bestaande wetgeving laat immers gemeenten in dit opzicht de keus en ook in het kader van de Omgevingswet worden gemeenten geen beperkingen opgelegd bij de keuze voor actief dan wel faciliterend grondbeleid.

3.2. Bevordering van particulier opdrachtgeverschap met planologische maatregelen

De eerste maal dat het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap in het kader van wetgeving wordt genoemd, is in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2003. Daarin wordt aangegeven dat ten tijde van aanbidding van het wetsvoorstel voor de Wro aan de Tweede Kamer een ander (aanvullend) wetsvoorstel in voorbereiding is in verband met de particuliere grondexploitatie: “Samengevat wil dat wetsvoorstel het bouwrijp maken van gronden aan een exploitatievergunning binden. Met die vergunning kan de gemeente kostenverhaal en binnenplanse verevening regelen, de voor ontwikkeling van de locatie noodzakelijke kwaliteitseisen (waaronder in ieder geval particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw) stellen en de inrichting en overdracht van de gronden met een openbare bestemming, welke niet door de eigenaar bebouwd of uitgegeven worden, regelen”².

Voor een afzonderlijke exploitatievergunning is uiteindelijk niet gekozen bij het wetsvoorstel waarbij een regeling inzake grondexploitatie aan de Wro is toegevoegd. De keuze viel op het exploitatieplan, met de mogelijkheid om aan de bouwvergunning (en later aan de omgevingsvergunning voor het bouwen) een op het exploitatieplan gebaseerde financiële voorwaarde te kunnen toevoegen.

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de regeling inzake grondexploitatie in de Wro wordt het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap nadrukkelijk als belangrijke beleidsdoelstelling gezien, getuige de volgende passage: “De realisatie van particulier opdrachtgeverschap blijft op dit moment ver achter bij de rijksdoelstellingen. In het wetsvoorstel is daarom de mogelijkheid opgenomen om bij algemene maatregel van bestuur regels te stellen met betrekking tot het particulier opdrachtgeverschap. Indien in de komende jaren ondanks het instrumentarium in dit wetsvoorstel het aanbod van vrije kavels achterblijft, wil de regering regels stellen teneinde te bewerkstelligen dat het rijksbeleid op dit punt geëffectueerd zal worden. Gedacht wordt aan het opleggen van een minimumpercentage, gerelateerd aan locaties van een bepaalde minimumgrootte of gerelateerd aan concreet aangewezen locaties, gebieden of gemeenten”³.

Particulier opdrachtgeverschap (en sociale woningbouw) wordt in de Wro niet in het exploitatieplan vastgelegd. De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de regeling

² Kamerstukken II, 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 90.

³ Kamerstukken II, 2004/05, 30 218, nr. 3, p. 31.

inzake grondexploitatie in de Wro vermeldt in dit kader onder meer: “Om haar keuzes op dit terrein te onderbouwen zal de gemeente het beleid veelal in een volkshuisvestingsnota vastleggen, met zo mogelijk percentages voor verschillende locaties of type locaties. Vervolgens is een vertaalslag naar de locatie nodig, waarna bij de verkaveling open kaart de kavels voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap worden aangegeven. Deze eisen zijn echter niet alleen voor de betreffende eigenaren in een gebied, maar ook voor eigenaren in andere locaties en voor woningzoekenden van belang. Dat pleit ervoor de eisen op te nemen in een bestemmingsplan. Dit biedt ruime mogelijkheden aan inwoners om hun zienswijze naar voren te brengen en biedt rechtsbescherming aan alle belanghebbenden. Bovendien wordt de rechtsbescherming tegen de grondexploitatie­regeling enigszins ontlast, omdat derde­belanghebbenden daar dan niet meer tegen in het geweer hoeven te komen. Een ander voordeel is dat een gemeente die alleen de woningbouw­categor­ieën wil regelen niet per se het kostenverhaals­instrument hoeft te gebruiken. Verder biedt opname in het bestemmingsplan een steviger basis voor een eventuele onteigening. Voorts wordt er door gemeenten al jaren gevraagd om deze materie in het bestemmingsplan te kunnen regelen. Gezien het feit dat het bij veel locaties wenselijk is eisen te kunnen stellen met betrekking tot de woningbouw­categor­ieën en het bestemmingsplan (of een projectbesluit) voor al die locaties gemaakt zal moeten worden, terwijl de grondexploitatie­regeling in slechts een klein aantal gevallen toegepast zal worden, is ervoor gekozen de woningbouw­categor­ieën in het bestemmingsplan te kunnen regelen”⁴.

Een en ander heeft geleid tot het huidige artikel 3.1. Wro, waarvan de tekst van het eerste lid als volgt luidt: “De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouw­categor­ieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied”.

In samenhang hiermee bepaalt artikel 3.17, lid 1 Wro: “Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent inhoud en uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en inpassingsplannen. Tevens kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de bij een plan behorende toelichting”.

De in artikel 3.37 Wro bedoelde algemene maatregel van bestuur is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het eerste lid van artikel 3.1.2. van het Bro luidt als volgt: “Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap”.

In de toelichting bij het Bro wordt nader omschreven wat de Wro en het Bro onder particulier opdrachtgeverschap verstaan. De toelichting merkt daarover het volgende op: “Van particulier opdrachtgeverschap is sprake indien de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk – volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de

⁴ Kamerstukken II, 2004/05, 30 218, nr. 3, p. 12/13.

bouw van de eigen woning. Een andere aanduiding voor particulier opdrachtgeverschap is “vrije kavel”⁵.

De memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de Wro gaat ook in op de handhaving van de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap (en sociale woningbouw). Daarover wordt onder meer gesteld: “Ook in verband met de handhaving van de in een bestemmingsplan opgenomen woningbouwcategorieën kunnen nadere voorschriften bij de bouwvergunning noodzakelijk zijn. (...) Wat betreft particulier opdrachtgeverschap kan gedacht worden aan het voorschrift dat de vergunning wordt ingetrokken zodra blijkt dat de aanvrager niet de opdrachtgever en eerste bewoner wordt, of het voorschrift dat de aanvrager ook daadwerkelijk in de woning moet gaan wonen (...). Uiteraard zal een gemeente bij het opnemen van dergelijke voorschriften de Huisvestingswet in acht moeten nemen. Bij algemene maatregel van bestuur zal deze materie nader worden uitgewerkt”⁶.

Ook de toelichting bij het Bro gaat in relatie tot kavels voor particulier opdrachtgeverschap in op het aspect handhaving en merkt daarover het volgende op: “Allereerst is van belang dat de (...) kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de sociale sector bij de juiste categorieën woningzoekenden terecht komen. Hierover en over de toewijzing van de woningen kunnen op grond van de Huisvestingswet regels worden gesteld. Dergelijke regels in het exploitatieplan behoeven daarom geen wettelijke basis in het Bro. Bij kavels in de vrije sector zijn regels nodig om te voorkomen dat via stromannen de grond weer in handen komt van de verkopende projectontwikkelaar. Bij zulke kavels mogen overigens geen bindingseisen worden gesteld. Voor een adequate realisatie van de vrije kavels is een regeling van de prijsvorming van kavels nodig, waarbij voor kavels in de vrije sector gekozen kan worden voor een op basis van een onafhankelijke taxatie vastgestelde prijs, die door de verkoper is aanvaard of voor een veiling onder toezicht van een notaris. Op die manier wordt verzekerd dat de verkoper een marktprijs ontvangt voor zijn kavel. Van belang is dat de categorie woningzoekenden nauwkeurig wordt bepaald en getoetst, zodat de eigenaar niet via een stroman het bouwrecht kan kopen. Tevens kunnen regels worden gesteld voor de situatie dat een koper van een vrije kavel afziet van de bouw van een eigen woning”⁷.

3.3. Bevordering van particulier opdrachtgeverschap bij actief gemeentelijk grondbeleid

Voor het realiseren van particulier opdrachtgeverschap (conform de nadere omschrijving in de toelichting bij het Bro) zijn feitelijk drie zaken noodzakelijk: (1) een passende bestemming van de grond, (2) beschikbaarheid van de grond en (3) een initiatiefnemer die bereid en in staat is om voor eigen rekening en risico (al dan niet in een collectief) als particuliere opdrachtgever voor de bouw van woningen op te treden.

Dat er sprake is van voldoende initiatiefnemers als onder (3) bedoeld ligt feitelijk ten grondslag aan de opdracht voor het schrijven van dit rapport. De mogelijkheden voor toekenning van een passende bestemming als bedoeld onder (1) zijn hiervoor in paragraaf 3.2. beschreven. Hoe ook aan de onder (2) genoemde voorwaarde kan worden voldaan zal nu aan de orde komen, eerst voor de situatie dat de gemeente de voor particulier opdrachtgeverschap benodigde gronden heeft verworven en in paragraaf 3.4. voor de situatie dat derden eigenaar zijn.

⁵ Toelichting bij het ontwerp Bro, p. 7.

⁶ Kamerstukken II, 2004/05, 30 218, nr. 3, p. 20/21.

⁷ Toelichting bij het ontwerp Bro, p. 45.

Indien de gemeente eigenaar is van de gronden waarop de gemeente vanuit ruimtelijke ordenings- en volkshuisvestelijke motieven particulier opdrachtgeverschap gewenst vindt, dan heeft de gemeente de vrijheid om die gronden aan particulieren (of collectieven van particulieren ingeval van collectief particulier opdrachtgeverschap) te verkopen.

De huidige wetgeving biedt – althans in theorie – de mogelijkheid dat rijk en/of provincies gemeenten dwingen om door middel van een aanwijzing in een bestemmingsplan gronden aan te wijzen voor particulier opdrachtgeverschap. Dit kan uitsluitend indien rijks- c.q. provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Een rijks- of provinciaal beleid dat als ‘kapstok’ voor dergelijke aanwijzingen zou kunnen worden gebruikt, ontbreekt op dit moment echter. De situatie die in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de Wro wordt geschetst, namelijk dat in de loop van de tijd blijkt dat, ondanks het huidige instrumentarium, het aanbod van vrije kavels achterblijft, zodanig dat in reactie daarop het rijk over gaat tot het opleggen van een minimumpercentage, gerelateerd aan locaties van een bepaalde minimumgrootte of gerelateerd aan concreet aangewezen locaties, gebieden of gemeenten, heeft zich tot op heden nog niet voorgedaan.

3.4. Bevordering van particulier opdrachtgeverschap faciliterend gemeentelijk grondbeleid

Indien er bij de gemeente bereidheid is om bouwgronden in het bestemmingsplan aan te wijzen voor particulier opdrachtgeverschap, maar de gemeente zelf onvoldoende uitgifbare bouwgronden heeft om aan het eigen beleid ten aanzien van het ruimte maken voor particulier opdrachtgeverschap te voldoen, rijst de vraag op welke wijze de gemeente kan bevorderen c.q. kan afdwingen dat door derden (aanvullend) kavels voor particulier opdrachtgeverschap ter beschikking worden gesteld.

De eerste mogelijkheid is dat een potentiële particuliere opdrachtgever zelf (van een derde op een moment dat nog geen sprake is van een woningbouwbestemming) de beschikkingsmacht over een bouw perceel heeft verworven en de gemeente medewerking verleent aan het toekennen van een woningbouwbestemming. Deze situatie zal overigens getalsmatig naar verhouding weinig voorkomen.

De tweede mogelijkheid is dat particuliere grondeigenaren die zelf geen vastgoedontwikkelaar zijn gronden in eigendom hebben die door de gemeente worden aangewezen voor woningbouw, in het bijzonder particulier opdrachtgeverschap. Dergelijke grondeigenaren zullen in de regel zonder meer bereid zijn om hieraan hun medewerking te verlenen, omdat zij de waarde van hun gronden (fors) zien stijgen als gevolg van toekenning van de woonbestemming.

De derde mogelijkheid daartoe is dat de gemeente met marktpartijen die tevens vastgoedontwikkelaars c.q. bouwers zijn, doorgaans in samenwerkingsovereenkomst ten aanzien van een bredere gebiedsontwikkeling, afspraken maakt over het door die partijen reserveren van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Voor dergelijke marktpartijen zal dit in de regel aanvaardbaar zijn indien de bredere gebiedsontwikkeling genoemde marktpartijen zodanige revenuen uit de combinatie van grondexploitatie en vastgoedexploitatie oplevert, dat het geen probleem is dat op een aantal kavels geen baten uit de vastgoedexploitatie naar deze marktpartijen toevloeien.

Hierbij past nog wel de aantekening dat bij afspraken met marktpartijen dient te worden bewaakt dat bij kavels die worden gereserveerd ook sprake is van werkelijk particulier opdrachtgeverschap zoals bedoeld in de omschrijving daarvan in het Bro en waarvan ook in

dit rapport wordt uitgegaan, namelijk dat “de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk – volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning”. Het aanbieden van een kavel aan een particulier waarop deze een woning kan laten realiseren, waarbij de keuzevrijheid wat betreft het ontwerp of de keuze van de aannemer worden beperkt is geen particulier opdrachtgeverschap waarop in dit rapport wordt gedoeld. Deze situatie zal vaker voor dat de bij de eerste mogelijkheid genoemde situatie.

De vierde mogelijkheid is dat het niet mogelijk blijkt om met een private grondeigenaar afspraken te maken over het reserveren van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. In de regel zal het hierbij gaan om marktpartijen die op zichzelf geen tegenstander zijn van het toekennen van een woningbouwbestemming, maar wel van het door particulieren optreden als opdrachtgever en daarmee het aan particulieren doen toekomen van het resultaat van de vastgoedexploitatie op de betreffende kavels.

Onder vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de voorloper van de huidige Wro (die op 1 juli 2008 in werking is getreden) was lange tijd onduidelijk of een gemeente gronden zou kunnen onteigenen ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap, in een situatie dat een grondeigenaar wel bereid is om de woningbouwbestemming te realiseren, maar niet om medewerking te verlenen aan particulier opdrachtgeverschap. Bij besluit van 6 mei 2004 heeft de Kroon echter ingestemd met onteigening ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap in de gemeente Venray ondanks genoemd verweer⁸. Cruciaal daarbij was of het aan particuliere kopers toekennen van het recht om zelf een architect en een aannemer te kiezen behoort tot de ‘vorm van planuitvoering’ zoals die door de gemeente mag worden bepaald. Indien grondeigenaren niet bereid en in staat zijn om door de toegekende bestemming te realiseren overeenkomstig de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering, dan kunnen zij geen geslaagd beroep doen op zelfrealisatie teneinde onteigening af te wenden.

In een uitspraak van 13 april 2005 heeft de Rechtbank Roermond de gemeente Venray echter niet-ontvankelijk verklaard in haar vordering tot onteigening⁹. De Rechtbank stelt zich op het standpunt dat de Kroon uitsluitend heeft geoordeeld dat de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst (vrije architecten- en aannemerkeuze) dan de grondeigenaar voor ogen staat, maar dat de Kroon echter niet heeft geoordeeld over de vraag of is aangetoond dat aan de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering in het publiek belang een zodanig dringende behoefte bestaat dat daartoe het middel van onteigening terecht kan worden ingeroepen en dat het om die reden redelijk is dat het persoonlijke belang van de eigenaar dient te wijken voor het publieke belang.

De Rechtbank overweegt in dit verband dat niet is aangetoond dat en waarom het door de gemeente gewenste vrije opdrachtgeverschap als vorm van planuitvoering tot een zodanig substantieel ander resultaat zou leiden dan de door de eigenaar voorgestane wijze van zelfrealisering en dat aan dat vermeende substantiële verschil in uitvoering in het publiek belang een zodanig dringende behoefte bestaat dat de gemeente op die grond terecht het middel van onteigening kan aanwenden. Daarenboven is naar het oordeel van de rechtbank door de gemeente niet duidelijk gemaakt dat en waarom het door de gemeente gewenste doel - een bepaalde mate van diversiteit in de bebouwing in die zin, dat de individuele voorkeur van

⁸ KB 6 mei 2004, nr. 04001759 (Venray), *Stert.* 2004, nr. 96, p. 11; *BR* 2004, p. 975, m.n. B.S. ten Kate.

⁹ Rechtbank Roermond, 13 april 2005, nr. 64200/HA ZA 04-920 (LJN AT4380).

iedere bewoner herkenbaar moet zijn - uitsluitend op de door haar voorgestane wijze zou kunnen worden gerealiseerd.

In de betreffende casus was het bovendien zo dat door de gemeente een bindend programma van eisen is opgesteld ten behoeve van betrokkenen die bouw- en inrichtingsplannen ontwikkelen, welk programma zodanig stringente en nauwgezette eisen stelt aan de te realiseren woningen, dat de gewenste diversiteit en variatie in de woningbouw naar het oordeel van de rechtbank niet anders dan een beperkte kan zijn. De door de gemeente getoonde foto's van woningen in een wijk waarin eenzelfde methode is gehanteerd doen aan het vorenstaande niets af en leiden de rechtbank dan ook niet tot een ander standpunt.

Het vonnis van de Rechtbank Roermond werd echter vernietigd door een uitspraak van het Hof 's-Hertogenbosch van 26 juli 2006¹⁰. Daarbij overweegt het Hof dat in de Kroonbeslissing besloten ligt dat aan de wijze van planuitvoering in de vorm van particulier opdrachtgeverschap in het publiek belang een dringende behoefte bestaat. In een arrest van 15 februari 2008 laat de Hoge Raad het arrest van het Hof in stand¹¹.

In een noot bij dit arrest van de Hoge Raad wordt opgemerkt dat dit arrest het sluitstuk vormt van een jarenlange onteigeningsprocedure en laat zien dat een beroep op zelfrealisatie moet wijken voor een gemeentelijk voornemen tot particulier opdrachtgeverschap. Eigenaren die daaraan hun medewerking niet willen verlenen, kunnen worden onteigend. In het slot van de noot wordt opgemerkt dat het arrest goed aansluit bij het stelsel onder de huidige Wro¹².

Zoals in paragraaf 3.2. van deze notitie vermeld, voorziet het huidige stelsel, uitgewerkt in met name het eerste lid van artikel 3.1.2. Bro erin dat een bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot onder meer particulier opdrachtgeverschap. In de MvT bij het wetsvoorstel Wro werd hierover opgemerkt dat opname in het bestemmingsplan van deze regels een steviger basis voor een eventuele onteigening biedt dan wanneer (uitsluitend) in het exploitatieplan daarover regels zouden kunnen worden opgenomen¹³.

Dat de huidige wetgeving onteigening ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap mogelijk maakt en welke voorwaarden daarbij gelden wordt onder meer duidelijk uit het KB van 5 december 2011 met betrekking tot een onteigeningsplan in de gemeente Deventer¹⁴. Daarin overweegt de Kroon: "Zoals Wij eerder overwogen kan de uitgifte van vrije kavels, gelet op het systeem van de Wro en het Bro vanaf 1 juli 2008, worden beschouwd als een activiteit die strekt tot de uitvoering van het bestemmingsplan die als zodanig vatbaar is voor zelfrealisatie door de grondeigenaar. De grondeigenaar zal zich bij uitgifte van de kavels moeten conformeren aan hetgeen daaromtrent is vastgelegd in het bestemmings- en exploitatieplan, waaronder de maximale uitgifteprijs, de fasering en zich moeten verbinden de kavels ook daadwerkelijk vrij te verkopen, dat wil zeggen zonder enigerlei verplichting van de koper van de kavel tot het afnemen van overige diensten van reclamanten."

¹⁰ Hof 's-Hertogenbosch, 25 juli 2006, rolnr. C0500980/RO en C0500991/RO.

¹¹ HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB7030.

¹² M. Fokkema in noot in *BR* 2008/58.

¹³ Kamerstukken *II*, 2004/05, 30 218, nr. 3, p. 12/13.

¹⁴ KB 5 december 2011, *Stcrt.* 2011, nr. 1159, *BR* 2012, 66.

4. Mogelijkheden voor versterking van het recht op particulier opdrachtgeverschap in het licht van de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015

4.1. Inleiding

In deze slotparagraaf zal eerst de vraag worden beantwoord of extra regelgeving met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap zich in algemene zin verdraagt met het beleid ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap. Aansluitend komt de vraag aan de orde of – met als inspiratiebron de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015 – in relatie tot de reeds bestaande wetgeving op het gebied van particulier opdrachtgeverschap, een zelfbouwregister een geschikt instrument zou zijn om particulier opdrachtgeverschap (verder) te stimuleren. Besloten wordt met een paragraaf waarin de vraag centraal staat hoe een wettelijke regeling inzake een zelfbouwregister in de Nederlandse wetgeving zou kunnen worden ingepast.

4.2. Beleidsmatige ruimte voor extra wetgeving met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap

Zoals uit paragraaf 1.1. van deze notitie bleek, is in 2010 het Expertteam Eigenbouw opgericht om particulier opdrachtgeverschap krachtig te stimuleren.

Een vervolgvraag is of op grond van het rijksbeleid kan worden gemotiveerd dat voor het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap extra wettelijke maatregelen passend zijn.

In dit verband is in de eerste plaats van belang dat in diverse beleidsstukken al gedurende een langere periode particulier opdrachtgeverschap wordt gezien als een vorm van woningbouw die dient te worden bevorderd. In de Nota Grondbeleid uit 2001 wordt onder het kopje “Meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap” gesteld dat het kabinetsdoel is om 2005 ongeveer 33% van de woningen in particulier opdrachtgeverschap te laten bouwen.¹⁵ Dit in navolging van de Nota Wonen, waarin reeds een vergelijkbare doelstelling werd genoemd¹⁶.

Zoals in paragraaf 3.2. van deze notitie weergegeven, werd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel van de Wro aangegeven dat op dat moment (in 2003) de realisatie van particulier opdrachtgeverschap “ver achter bij de rijksdoelstellingen”. In het wetsvoorstel is daarom de mogelijkheid opgenomen om bij algemene maatregel van bestuur regels te stellen met betrekking tot het particulier opdrachtgeverschap.

Uit deze beleidsdocumenten blijkt dat het rijksbeleid al enige tijd is gericht op het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap. Een wettelijke regeling inzake een zelfbouwregister bij gemeente ligt derhalve in lijn met dit rijksbeleid. De eerste deelvraag, namelijk of particulier opdrachtgeverschap in Nederland in algemene zin beleidsmatig voldoende aandacht voor de rechtvaardiging van (extra) regulering kan derhalve positief worden beantwoord.

4.3. Een wettelijke regeling inzake een zelfbouwregister als extra stimulans voor particulier opdrachtgeverschap

Extra regulering om particulier opdrachtgeverschap te bevorderen kan grosso modo op twee verschillende manieren gestalte krijgen.

In de eerste plaats kan gezocht worden naar wettelijke instrumenten waarmee gemeenten worden verplicht om bij voorbeeld bij elk nieuw woningbouwplan minimaal een zeker

¹⁵ Op grond van nieuw geleid, Nota Grondbeleid, 2001, p. 13

¹⁶ Nota Wonen; Mensen, wensen, wonen; december 2000. In het Handvest Kwaliteit (2000) hebben overheid en marktpartijen particulier opdrachtgeverschap als een van de prioriteiten benoemd om de kwaliteit van het wonen te bevorderen, zo geeft een voetnoot in de Nota Grondbeleid op pagina 47 aan..

percentage van de voorziene woningen door middel van particulier opdrachtgeverschap te laten realiseren.

Op dergelijk wetgeving lijkt te worden gedoeld in de Nota Grondbeleid. Nadat daarin wordt opgemerkt dat het kabinet afspraken zal maken met gemeenten over het in voldoende mate beschikbaar stellen van kavels voor particulier opdrachtgeverschap en het tegelijkertijd verschaffen aan gemeenten van instrumenten om de beleidsdoelstellingen in de praktijk te kunnen brengen, merkt de nota op: “Wanneer het bestuurlijke spoor onvoldoende resultaten oplevert, worden nieuwe wettelijke maatregelen overwogen. De mogelijkheden van een nieuwe Wet Bevordering Particulier Opdrachtgeverschap (WBPO) of een Wet voorkeursrecht particulieren (Wvp) worden nu reeds onderzocht”.

Het “verschaffen van instrumenten om de beleidsdoelstellingen in de praktijk te kunnen brengen” heeft inmiddels plaatsgevonden. Uit het gestelde in paragraaf 3.2. van deze notitie bleek dat gemeenten onder de huidige Wro/het Bro beschikken over de mogelijkheid om in bestemmingsplannen gronden te reserveren voor particulier opdrachtgeverschap. Aansluitend bleek in de paragrafen 3.3. en 3.4. dat ook wat betreft het ter beschikking stellen van bouw kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap de gemeente over adequate instrumenten beschikt om bij zowel actief als bij faciliterend grondbeleid particulier opdrachtgeverschap te faciliteren.

Inmiddels zijn verschillende gemeenten – waaronder Den Haag en Almere – overigens al enkele jaren actief in het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap. Andere gemeenten zijn daarmee nog beduidend terughoudender. Die terughoudendheid kan in het licht van het voorgaande niet worden verklaard uit een onvoldoende adequaat instrumentarium op het gebied van planologie en grondbeleid. Dat sommige gemeenten relatief terughoudend zijn met particulier opdrachtgeverschap vindt zijn oorzaak derhalve in gemeentelijke beleidskeuzen.

Ook uit de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de Wro blijkt dat nieuwe regelgeving als ‘stok achter de deur’ in beeld is. In paragraaf 3.2. werd de volgende passage daaruit geciteerd: “Indien in de komende jaren ondanks het instrumentarium in dit wetsvoorstel het aanbod van vrije kavels achterblijft, wil de regering regels stellen teneinde te bewerkstelligen dat het rijksbeleid op dit punt geëffectueerd zal worden. Gedacht wordt aan het opleggen van een minimumpercentage, gerelateerd aan locaties van een bepaalde minimumgrootte of gerelateerd aan concreet aangewezen locaties, gebieden of gemeenten.”¹⁷

Een voor gemeenten dwingende wettelijke regeling als bedoeld in de Nota Grondbeleid en zoals nader geconcretiseerd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de Wro ontmoet een aantal obstakels.

In de eerste plaats is het in technische zin niet heel gemakkelijk om – zoals in de memorie van toelichting genoemd – om in wetgeving op rijksniveau “een minimumpercentage, gerelateerd aan locaties van een bepaalde minimumgrootte of gerelateerd aan concreet aangewezen locaties, gebieden of gemeenten”. Het vergt op rijksniveau een omvangrijke inventarisatie van lokale mogelijkheden in planologisch-stedenbouwkundige zin, leidend tot wat zou kunnen worden aangeduid als een staalkaart met verschillende typen gebieden, waarin door het rijk minimumpercentages voor particulier opdrachtgeverschap zouden kunnen worden verbonden. Dit proces zal naar verwachting langdurig en complex zijn.

¹⁷ Kamerstukken II, 2004/05, 30 218, nr. 3, p. 31.

In de tweede plaats zal dit proces niet slechts door de technische complexiteit veel tijd in beslag nemen, maar naar verwachting ook kunnen rekenen op een behoorlijke weerstand van gemeenten die zich niet kunnen verenigen met een percentage dat op (een deel van) haat grondgebied van toepassing is. Ongetwijfeld zal worden geprobeerd deze weerstand te overwinnen door middel van overleg. Ook daarmee is (veel) tijd gemoeid.

In de derde plaats zal de vraag moeten worden beantwoord hoe het vaststellen van percentages van rijkswege zich verhoudt tot de wetgeving in het kader van de Omgevingswet, waar juist sterk wordt ingezet op ruimere mogelijkheden voor een eigen gemeentelijke afweging in het ruimtelijk domein, bij voorbeeld in het kader van de milieunormering in het omgevingsplan. Het ten opzichte van de huidige wetgeving verdergaand beperken van de gemeentelijk keuze ten aanzien van woningbouwcategorieën betekent juist een beweging de andere kant op.

In de vierde plaats rijst de vraag in hoeverre het dwingen van gemeenten om bepaalde percentages van beschikbare bouwgrond te reserveren voor particulier opdrachtgeverschap, zich verhoudt tot de werkwijze van het Expertteam Eigenbouw, van waaruit de opdracht om dit rapport te schrijven is gedaan, dat is opgericht om particulier opdrachtgeverschap krachtig te stimuleren door inzet van experts op verzoek van gemeenten. In hoeverre zal het Expertteam Eigenbouw, dat namens het rijk functioneert, door gemeenten nog als partner worden gezien.

Een alternatief voor een aanpak die inzet op voor gemeenten dwingende regels is een aanpak zoals die in Engeland is gekozen op grond van de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015. In paragraaf 2.2. werd aangegeven dat de verplichting om bij bepaalde typen beslissingen van lokale overheden mate waarin lokale overheden met de inhoud van het register rekening moeten houden in de wet niet nader wordt geconcretiseerd. Wellicht dat jurisprudentie naar aanleiding van beroepen die zijn ingediend tegen van besluiten van lagere overheden met betrekking tot bij voorbeeld de vaststelling van ruimtelijke plannen en die als strekking hebben dat lagere overheden bij hun besluiten onvoldoende rekening hebben gehouden met de inhoud van het register, in de toekomst voor meer duidelijkheid in dit opzicht kunnen zorgen.

Vooralsnog moet het er naar de mening van ondergetekende voor worden gehouden dat het register met name een politiek-bestuurlijke betekenis heeft en er voor zorgt dat lagere overheden bij besluiten op het gebied van planning, volkshuisvesting, grondverkoop en herontwikkeling een adequate prikkel ervaren om met het register rekening te houden door het daadwerkelijk creëren van zowel planologische als fysieke ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

Een wettelijke regeling, geïnspireerd door de regeling op grond van de Britse Self-build and Custom Housebuilding Act 2015 inzake een zelfbouwregister, zou een belangrijke verdergaande stimulans voor particulier opdrachtgeverschap kunnen betekenen.

Naar Brits model zouden gemeenten kunnen worden verplicht om een register aan te houden, waarin burgers die interesse hebben om een kavel te verwerven om daarop (al dan niet in collectief) een woning voor eigen gebruik te bouwen. Denkbaar is om van geïnteresseerden om in het register te worden ingeschreven een aantal gegevens te vragen die de gemeente in elk geval inzicht geven in (a) de (financiële) mogelijkheden van geïnteresseerden om daadwerkelijk een kavel te kopen en een woning te (laten) bouwen en (b) de specifieke wensen van de geïnteresseerden ten aanzien van ligging, grootte en prijs van kavels waarin hij daadwerkelijk interesse heeft.

Hoewel, gelet op de korte tijd die is verstreken sinds de invoering van de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015, nog geen echte artikelen in de literatuur of jurisprudentie bekend is, zodat (nog) geen beeld bestaat van de effectiviteit van de nieuwe wet voor het daadwerkelijk stimuleren van particulier opdrachtgeverschap, lijkt een dergelijke regeling in Nederland vanuit zowel politiek-bestuurlijke als juridische optiek op voorhand zonder meer interessant.

Vanuit politiek-bestuurlijke optiek kan een zelfbouwregister waarin namen zijn opgenomen van serieuze geïnteresseerden voor kavels waarvoor in een gemeente fysieke en planologische ruimte voor woningbouw aanwezig is, een stimulans vormen om – in een aantal gemeenten meer dan nu het geval is – woningbouwkavels te bestemmen voor particulier opdrachtgeverschap. Indien in met name bestemmingsplannen (veel) minder kavels worden aangewezen dan in andere gemeenten gebeurt en er een (lange) lijst met serieuze geïnteresseerden in het register is opgenomen, heeft een bestuurder in een aantal gemeenteraden naar verwachting veel uit te leggen.

Vanuit juridische optiek kan een vergelijkbare algemene verplichting zoals in de Self-build and Custom Housebuilding Act 2015 om met de inhoud van het register ‘rekening te houden’ dat gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen dienen te motiveren waarom de hoeveelheid voor particulier opdrachtgeverschap aangewezen bouwkavels het resultaat is van dergelijk ‘rekening houden met’. Het ontbreken van een dergelijke motivering kan ertoe leiden dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt vernietigd. Let wel: de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State toetst een gemeentelijke motivering marginaal, in die zin dat de gemeentelijke beleidsvrijheid ten principale wordt erkend. Wel leidt de noodzaak van een voldoende motivering er automatisch toe dat in de gemeenteraad bij elk bestemmingsplan op grond waarvan woningbouw kan plaatsvinden, de vraag moet worden beantwoord op welke wijze met het register rekening is gehouden. Het buiten beschouwing laten van het onderwerp particulier opdrachtgeverschap is dan niet langer mogelijk.

Hiermee is feitelijk antwoord gegeven op de eerste en de derde vraag van de drie vragen die aan het eind van paragraaf 1.3. werden geformuleerd, namelijk:

1. Hoe zou bij wetgeving inzake een ‘zelfbouwregister’ de sanctiemogelijkheden geregeld kunnen worden in de situatie dat gemeentes niet acteren voor enerzijds de individuele burger en anderzijds de nationale overheid ?
2. Biedt de periode waarbij belanghebbende burgers bewaar kunnen maken tegen een afgegeven omgevingsvergunning zolang deze nog niet onherroepelijk is, een aanknopingspunt?
3. Welke mogelijkheden zijn er om een expliciete publieke verantwoordingsplicht te introduceren als de gemeente ervoor kiest om zelfbouw niet te programmeren in woningbouwplannen voor gemeentelijke gronden of die van private partijen?

Wat betreft de tweede vraag: het meest logische aanknopingspunt voor een wettelijke verplichting om met het register rekening te houden ligt in Nederland bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kunnen op grond van de Wro/het Bro immers gronden voor particulier opdrachtgeverschap worden aangewezen. Het moment waarop op grond van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden verleend is als aangrijpingspunt feitelijk te laat.

4.3. De plaats voor een wettelijke regeling van een zelfbouwregister in toekomstige Nederlandse wetgeving

De slotvraag is hoe een wettelijke regeling inzake een zelfbouwregister concreet in de Nederlandse wetgeving kan worden ingebouwd.

Een uitwerking in wetgeving zou kunnen zijn dat aan artikel 3.1.6, waarin is bepaald dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin aan verschillende onderwerpen aandacht is geschonken, wordt toegevoegd dat daarin moet worden opgenomen “een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de inhoud van het zelfbouwregister”.

Gelet op artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is deze bepaling dan ok automatisch van toepassing indien in plaats van het opstellen van een bestemmingsplan wordt gekozen voor het verlenen van omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan (zoals geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met een daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. Artikel 5.20. luidt als volgt: “Voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet [bedoeld wordt de Wro] zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing”.

Een wettelijke regeling inzake de verplichting voor gemeenten om een zelfbouwregister aan te houden en bepalingen omtrent de inhoud van dit register en mogelijke eisen die aan geïnteresseerden kunnen worden gesteld, zouden een plaats kunnen krijgen in de Huisvestingswet. Denkbaar zou zijn daartoe een derde paragraaf toe te voegen aan hoofdstuk 5 dat betrekking heeft op bovengemeentelijke voorschriften. Daarvan is ook hier feitelijk sprake.

Den Haag, 9 februari 2018

Instituut voor Bouwrecht

Prof. dr. ir. A.G. Bregman

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
F +31 (0) 88 602 90 23
E klantcontact@rvo.nl
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het
© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | Augustus 2018
Publicatienummer: RVO-150-1801/RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Dit document is in opdracht van RVO.nl opgesteld.
Neem contact met ons op als u een toegankelijkheidsprobleem ervaart.
www.rvo.nl/over-rvonl/contact/alle-contactmogelijkheden-op-een-rij
Wij maken het dan graag alsnog voor u in orde!