

Voorzitter

fracties ervoor, zodat het is aangenomen.

In stemming komt de motie-Rehwinkel c.s. (27894, nr. 11).

De **voorzitter**: Ik constateer dat deze motie met algemene stemmen is aangenomen.

Aan de orde zijn de **stemmingen over moties**, ingediend bij het debat over **de tekorten aan IC-bedden**, te weten:

- de motie-Kant over de WBMV (28008, nr. 19);
- de motie-Kant over toegang tot de gezondheidszorg (28008, nr. 20);
- de motie-Arib c.s. over een aantal verzoeken aan de regering (28008, nr. 21);
- de motie-Arib c.s. over acute opnamemogelijkheden in de regio (28008, nr. 22);
- de motie-Hermann c.s. over de toegankelijkheid van de zorg (28008, nr. 23).

(Zie vergadering van 23 januari 2002.)

In stemming komt de motie-Kant (28008, nr. 19).

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fractie van de SP voor deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat zij is verworpen.

In stemming komt de motie-Kant (28008, nr. 20).

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van de SP, de ChristenUnie en de SGP voor deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat zij is verworpen.

In stemming komt de motie-Arib c.s. (28008, nr. 21).

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van de SP, GroenLinks, de PvdA, het CDA, de ChristenUnie en de SGP voor deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat zij is aangenomen.

In stemming komt de motie-Arib c.s. (28008, nr. 22).

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fractie van D66 tegen deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ervoor, zodat zij is aangenomen.

In stemming komt de motie-Hermann c.s. (28008, nr. 23).

De **voorzitter**: Ik constateer dat de aanwezige leden van de fracties van GroenLinks, de SP, de PvdA, het CDA, de ChristenUnie en de SGP voor deze motie hebben gestemd en die van de overige fracties ertegen, zodat zij is aangenomen.

De vergadering wordt van 15.54 uur tot 16.01 uur geschorst.

Voorzitter: Rewinkel

Aan de orde is de behandeling van:
- **het voorstel van wet van de leden Depla, Ravestein, Van Wijmen, Duivesteijn en Biesheuvel tot wijziging van onder andere de artikelen 10 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in verband met het tegengaan van de ontwijking van het voorkeursrecht van gemeenten bij de verwerving van onroerende zaken (27750).**

De **voorzitter**: Ik heet de initiatiefnemers van harte welkom in wat hier wel als vak K wordt bestempeld. Ook de staatssecretaris heet ik van harte welkom. Verder verwelkom ik de heer mr. J.B. Mus, advocaat in Breda. Hij zal de initiatiefnemers bijstaan.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter. In feite staat het voorkeursrecht voor een inbreuk van overheidswege op particulier eigendom. De VVD-fractie erkent dat er zwaarwegende maatschappelijke belangen kunnen zijn die een dergelijke inbreuk rechtvaardigen. Dat betekent voor ons echter wel dat de overheid een verantwoordelijkheid heeft om die inbreuk niet groter te laten zijn dan strikt noodzakelijk. Dat vergt een gedegen afweging. Die afweging is eerder gemaakt en is in de wet verankerd. Ondanks dat de VVD-

fractie die afweging toen iets anders heeft gemaakt dan de meerderheid van de Kamer, is ook zij van mening dat wetten die langs democratische weg tot stand zijn gekomen, solide moeten zijn. Zij mogen geen mazen en vaagheden bevatten. De wetgever moet helder en duidelijk zijn. Het kan niet zo zijn dat eerst door gerechtelijke procedures de wet duiding krijgt. Verder kan het niet zo zijn dat er mazen in zitten, waardoor de een zich ten koste van de ander verrijkt. Als er technische manco's bestaan, willen wij constructief meedenken om tot verbetervoorstellen te komen.

De afgelopen maanden hebben wij met veel belangstelling de gerechtelijke uitspraken en beschikkingen gevolgd. Ook daarvan was de interpretatie niet eenduidig. Omdat het voorkeursrecht raakvlakken heeft met andere instrumenten van het grondbeleid, zouden wij die het liefst in samenhang behandelen. Het is anders gelopen maar dat hoeft geen probleem te zijn. Het initiatiefrecht van de Kamer staat ook bij ons hoog in het vaandel en ik wil dan ook mijn waardering uitspreken voor het vele werk dat de collega's achter de tafel hebben verricht.

Wij vinden dat het voorkeursrecht een wettelijk voorrecht is van de overheid waarmee die overheid zuinig en selectief moet omgaan. De vigerende wet voorziet in onze ogen dan ook terecht in vrijstellingen van de aanbiedingsplicht in geval van optie- en koopcontracten, als die zijn gesloten voorafgaand aan de invoering van het voorkeursrecht. De VVD-fractie wil het principe van die vrijstellingen niet aantasten omdat de markt zo weinig mogelijk moet worden ingeperkt. Verder mogen transacties in de agrarische sector niet worden gefrustreerd. Dat dient overeind te blijven staan.

Wij delen echter ook de zorgen van de initiatiefnemers dat het op dit moment wel heel makkelijk is om zonder enig risico een positie op de bouwmarkt te verwerven waarmee concurrentie op die markt en op bouwlocaties in de kiem wordt gesmoord. Tussenpersonen en stromannen worden in zo'n situatie slapend rijk, waarvan woonconsumenten het lijdend voorwerp kunnen zijn. Zij kunnen dan niet de vruchten plukken van marktwerking en keuzevrijheid. Daaraan willen wij iets veranderen. Alleen is de vraag of dat voldoende bereikt wordt langs de weg van het voorkeursrecht. Anders



De heer Dijsselbloem (PvdA)

© M. Sablerolle – Gouda

dan de initiatiefnemers is de VVD-fractie nog niet overtuigd dat de burger die een huis wil kopen of huren op een nieuwbouwlocatie, beter af is als de gemeente een sterkere positie heeft op de grondmarkt. In de praktijk komt het veelvuldig voor dat gemeenten de grond die zij via het voorkeursrecht verwerven, doorsluizen naar een huisaannemer of een bevestigde relatie. Concurrentie en marktwerking zijn ook dan ver te zoeken. De burger schiet daar dus niets mee op. Hoe kijken de initiatiefnemers daartegenaan? Waaraan ontlent zij het optimisme dat met een aangepunt voorkeursrecht de burgers een kwalitatief hoge leefomgeving krijgen tegen de laagste kosten? Zal er dan ook niet bij gemeenten iets moeten veranderen, zodat er in ieder geval meer aanbieders op de markt komen en er meer consumentgericht wordt gebouwd? Bij veel gemeenten is het grondbeleid weinig transparant. Grondbedrijven zijn net zwarte dozen. Ook daarin zal verandering moeten komen. De burger zal helder moeten krijgen waarvoor hij of zij betaalt. Of die burger nu door de hond of door de kat wordt gebeten, dat kan de discussie niet zijn. Het gaat erom dat de burger kan profiteren van meer marktwerking, dat de burger meer keuzevrijheid heeft en meer waar voor zijn geld krijgt. Het gemeentelijk voorkeurs-

recht geeft ons die waarborg in ieder geval nog niet.

In het recente debat over het grondbeleid hebben wij van het kabinet gehoord dat het kabinet speelt met de gedachte om via het voorkeursrecht verkregen grond openbaar te laten aanbesteden. Dat vinden wij een interessante gedachte. Graag horen wij van de regering wat de voornemens zijn op dit punt. Wij dringen graag aan op een spoedige vormgeving van het instrumentarium. Aan de staatssecretaris vraag ik of hij ons kan meedelen hoe het daar op dit moment mee staat.

De VVD wil graag de stap zetten van concurrentie om de markt naar concurrentie op de markt. Wij hebben er dus geen behoefte aan om via de achterdeur het gemeentelijk voorkeursrecht te verzwaren of verder op te tuigen. Wij willen constructief meedenken over een reparatie van de wet, maar die reparatie is voor ons van technische aard. Zij mag dus geen politiek-ideologische lading krijgen. Wij hechten er daarom aan dat die reparatie wordt ingekaderd. Dat houdt voor ons in dat de doelstelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet wordt gewijzigd, dat in de oriëntatie van de wet niets wordt gewijzigd, dat het recht op zelfrealisatie niet wordt ingeperkt, dat het niet als een doel wordt gezien

dat lokale overheden grond in eigendom krijgen en dat er geen gevolgen zijn voor de agrarische sector.

Op al deze punten zijn wij al tijdens de schriftelijke behandeling uitvoerig ingegaan. Het antwoord van de initiatiefnemers, namelijk dat het wetsvoorstel geen gevolgen zal hebben voor de agrarische sector, heeft de VVD-fractie nog niet helemaal overtuigd. Vooral naar aanleiding van de nota van wijziging komt die vraag weer op. Het gaat daarbij met name om de regeling in het vijfde lid van artikel 1, onderdeel C. Het gaat dan om de wijziging van artikel 10, die is gericht op een beperking van het bij herhaling vestigen van koop- en optieovereenkomsten. De initiatiefnemers stellen voor om het bedrijf in dezen anders te behandelen dan een natuurlijk persoon. Dat ligt voor de VVD een beetje moeilijk, want zij ziet geen reden om te veronderstellen dat een bedrijf niet te goeder trouw kan zijn. In de agrarische sector zijn veel maatschappen. Daarvoor willen wij geen nieuwe beperkingen invoeren. Omdat mijn fractie dit laatste wil voorkomen en omdat zij geen reden ziet om het bedrijf ineens in een verdachte hoek te zetten, heeft zij het amendement op stuk nr. 12 voorbereid om dit onderscheid op te heffen. Wij horen graag het standpunt van de regering daarover.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Is mevrouw Verbugt het met mij eens dat maatschappen in de meeste gevallen in familieverband voorkomen en dat voor een overdracht in familieverband al een uitzondering in de Wet voorkeursrecht is geregeld? Plaatst dit de opmerking van mevrouw Verbugt dat zij maatschappen niets in de weg wil leggen, niet in een relativerend daglicht?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik stel vast dat daar onduidelijk over bestaat. Ik wil dit debat aangrijpen om duidelijk te krijgen dat er voor de maatschappen geen beperkingen gelden. Er is nog een ander amendement, namelijk het amendement van de heer Van Middelkoop, dat de balans naar de andere kant doet doorslaan. Ook daarin komt de positie van de natuurlijke persoon en de maatschappen terug. Ook in dat opzicht vind ik het interessant om dit in de discussie helder te krijgen.

Verbugt

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Hoe zwaar is dit punt nou? Wat is de omvang van de problematiek die wij met dit amendement mogelijk te pakken hebben? Kan mevrouw Verbugt daar iets over zeggen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De grondtransacties spelen zich voor een belangrijk deel af in de agrarische sector. Het uitgangspunt is dat de agrarische sector geen nieuwe beperkingen krijgt opgelegd. Dat wil ik in dit debat heel helder boven water krijgen. Er zijn echter ook andere bedrijven die zich in een zone bevinden waarin mogelijk sprake is van verandering van grondgebruik en bestemmingsplannen. Dat zijn vaak processen van een lange termijn. Ook die bedrijven moeten verder. Ik wil in debat over het onderscheid en de beperking die wordt aangebracht voor een specifieke categorie in de samenleving, namelijk bedrijven, omdat wij dat niet echt logisch vinden.

Een ander belangrijk punt is het voorstel, de optie- en verkoopcontracten nog maar zes maanden geldig te doen zijn om onder de aanbiedingsplicht van de gemeente uit te komen. Die termijn van zes maanden is op zichzelf al niet zo lang. Vooral in gevallen waarin nog herhuisvesting geregeld moet worden, is die periode aan de krappe kant. In situaties waarin helemaal geen voorkeursrecht gevestigd wordt, kan daardoor spanning ontstaan die marktpartijen op voorhand terughoudend maakt. Vooral in binnenstedelijk gebied sluiten wij problemen niet helemaal uit, omdat de processen daar een stuk ingewikkelder zijn. Dat kan zich ook voordoen in situaties waarin dat uit een oogpunt van gemeentelijke regie niet echt noodzakelijk is. De VVD-fractie verneemt dan ook graag het standpunt van de initiatiefnemers op dit punt.

Het voorstel dat er nu ligt, heeft ons nog niet overtuigd van een goede doorwerking in de praktijk. Het is ons er niet om te doen, de marktsector buiten te sluiten. Ik wil daar duidelijk over zijn. Ik verwijs naar de brieven die wij daarover hebben gekregen. Zij waren voor ons reden, nog eens creatief en kritisch na te denken over de vraag of wij niet met verbetervoorstellen konden komen. Om die reden heeft de VVD-fractie een amendement voorbereid op stuk nr. 11 dat ertoe

strekt, de termijn van zes maanden waarbinnen een overeenkomst moet worden geëffectueerd om vrijstelling te geven van een eventueel voorkeursrecht te laten aanvangen op het moment waarop het voorkeursrecht gevestigd wordt in plaats van het moment waarop de overeenkomst gesloten wordt, zoals de initiatiefnemers voorstellen. Ik nodig de regering uit, haar zienswijze op dit punt nader toe te lichten.

De vele praktijkvoorbeelden die ons zijn aangereikt, hebben duidelijk gemaakt dat dit wetsvoorstel niet zonder goede overgangsregeling kan. Wij beoordelen het zeer positief dat de initiatiefnemers alsnog bereid zijn geweest die aan hun voorstel toe te voegen.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): De combinatie van de twee amendementen die mevrouw Verbugt voorstelt, leidt ertoe dat overeenkomsten telkenmale ook door bedrijven kunnen worden afgesloten en vernieuwd. Als het voorkeursrecht is gevestigd, heeft men vervolgens ook nog eens zes maanden de tijd om de overeenkomst te materialiseren. Die combinatie houdt de facto in dat zij 90% van het herstelwerk dat met dit initiatiefvoorstel wordt bereikt weer uit de wet schrappt. Wat is dan nog de winst van dit initiatiefwetsvoorstel?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Met dit amendement wordt een koppeling gelegd met de vestiging van een voorkeursrecht. U anticipeert nu al op een situatie waarin geen voorkeursrecht wordt gevestigd. Ook dan is de vraag of dat wel nodig is. Om die reden zijn wij met ons voorstel gekomen. Als het voorkeursrecht gevestigd is en de optieovereenkomsten zijn al wat ouder, hebben partijen maar heel weinig tijd om te komen tot een koopoverdracht. Ik heb net gesignaleerd dat vooral in situaties waarbij herhuisvesting aan de orde is, het ingewikkeld is naar oplossingen te zoeken.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): U wijst steeds op herhuisvesting. Volgens mij heeft de feitelijke oplevering, dus het moment waarop herhuisvesting is gerealiseerd, niets te maken met het moment waarop de overeenkomst juridisch passeert. U koppelt beide sterk aan elkaar en stelt dat als iemand moet worden

geherhuisvest men meer tijd nodig heeft. Het herhuisvesten, dat wil zeggen het feitelijk opleveren van de zaak is iets anders dan het moment waarop de overeenkomst zijn beslag krijgt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Er is dan wel weer sprake van een opschortende werking voor de overdracht. Wij willen een heldere koppeling aan de zaak waarom het gaat, namelijk de vestiging van het voorkeursrecht.

□

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Mijnheer de voorzitter. Ik grijp in dit debat allereerst terug naar de PvdA-nota Grondbeginselen, waarin knelpunten in het grondbeleid werden geanalyseerd en een grondpolitieke agenda voor de komende jaren werd geformuleerd. Daarin speelde natuurlijk ook de Wet voorkeursrecht gemeenten een belangrijke rol. In die nota werd tevens gepleit voor de grondexploitatievergunning, de vereenvoudiging en verbreding van de Onteigeningswet, modernisering van de Wet op de ruimtelijke ordening en doorbreking van het bouwclaimmodel. De Wet voorkeursrecht gemeenten zou in de in die nota neergeslagen visie van de PvdA niet alleen moeten worden gerepareerd, waar het kabinet op dat moment nog geen bereidheid toe toonde, maar ook verder moeten worden verbreed naar alle gemeenten en naar grondverwerving voor groene functies. In de visie van de PvdA moet de overheid het ruimtelijke programma kunnen bepalen. Dat vergt natuurlijk in de eerste plaats een ruimtelijke planvorming die actueel is en sneller haar doorwerking vindt. Daarvoor is de wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening urgent. Naast instrumenten op het terrein van de ruimtelijke ordening zijn ook instrumenten van actief en passief grondbeleid onmisbaar voor het effectueren van het ruimtelijke programma van de overheden. Met "actief grondbeleid" wordt bedoeld het verwerven van grondposities, met als oogmerk het veiligstellen van de planrealisatie; een goed werkend voorkeursrecht hoort daarbij. Ook verbreding van de onteigeningsgrondslagen in de Onteigeningswet is in dit verband van belang. In het passieve grondbeleid wordt de

Dijsselbloem

grondexploitatievergunning, als wij daarover kunnen beschikken, een heel belangrijk instrument, ook om kostenverevening af te dwingen.

In het licht van deze algemene visie op de grondpolitieke agenda voor de komende jaren is de PvdA-fractie zeer verheugd over het voorliggende initiatief, waarmee de regio van gemeenten bij planontwikkeling wordt versterkt om te komen tot een hoge kwaliteit tegen redelijke kosten; het gaat immers om de woonconsument. Gelet op de grote bouwopgave voor de komende decennia is deze reparatie urgent. Wij stemmen in met de keuze in het initiatief om terug te keren naar de formele benadering van het belang van de gemeenten, namelijk het behoud van het gevestigde voorkeursrecht. Hiermee wordt het mogelijk om aan de hand van een eenvoudige toets onderscheid te maken tussen ontwikkelingsconstructies en daadwerkelijke realisatieovereenkomsten. Langdurige processen en procedures kunnen worden voorkomen. Gemeenten kunnen beter sturen op de kwaliteit van de bouwondernemingen en hun plannen, gerelateerd aan de prijs. De bouwclaim – "ik heb de grond als eerste te pakken; ik mag er dus ook op bouwen" – kan worden doorbroken. De gemeenten kunnen vervolgens ook afdwingen dat er meer ruimte komt voor particulier opdrachtgeverschap, waartoe wij hen met kracht oproepen. Kortom: een effectief voorkeursrecht kan een kwaliteitsverbetering in de Nederlandse woningbouw ten dienste staan.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Over het door u genoemde doel, een betere woonomgeving en een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit, zijn wij het eens. U roept de gemeenten nu echter op om te komen tot meer concurrentie en meer aandacht voor de burger, maar denkt u dat zij allemaal naar u zullen luisteren?

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Nee, dat denk ik niet, maar ik nodig u uit om met een initiatief te komen waarmee wij meteen een stap verder gaan door particulier opdrachtgeverschap wettelijk af te dwingen; dat is misschien uw bedoeling. Ik sluit niet uit dat wij ons daarbij aansluiten, maar in deze fase zijn wij nog niet

aan afdwingen toe. Ik neem aan dat ook de VVD-fractie in deze fase niet op die lijn zit.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mag ik daaruit afleiden dat de PvdA-fractie plotseling een beetje terugkrabbelt op het punt van het instrumentarium ten aanzien van de gemeenten om het particulier opdrachtgeverschap te bevorderen? De gemeenten zijn daar immers niet zo enthousiast over.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Het is mogelijk dat wij dat uiteindelijk moeten afdwingen, maar op dit moment zijn wij daar niet aan toe. Er ligt op dit moment ook geen wetsvoorstel voor om particulier opdrachtgeverschap in nieuwbouwprojecten in die mate af te dwingen. Als u daar wel voor bent, kunnen wij er zeker met elkaar over spreken of wij daar nu al in afdwingende sfeer toe moeten komen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik ben erg verbaasd over deze opstelling van de PvdA-fractie na het niet lang geleden met de regering gevoerde debat over het grondbeleid, waarin ook de PvdA-fractie de regering ertoe opriep om met een instrumentarium te komen. Ook wij roepen het kabinet daartoe op, maar als u nu plotseling begint terug te krabbelen, is dat een grote draai die ik niet kan begrijpen.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): U kunt het wel geweldig opblazen, maar ik krabbel helemaal niet terug. Ik zeg alleen dat er op dit moment geen dwingende wetgeving voorligt om particulier opdrachtgeverschap bij de gemeenten af te dwingen. Als de VVD-fractie op korte termijn zo'n wet wil maken, denk ik dat wij daar best eens samen het initiatief toe kunnen nemen. Mag ik uw uitnodiging zo begrijpen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het is een uitnodiging. Wij hebben de regering echter al opgeroepen. Ik wil dan ook de staatssecretaris de gelegenheid geven om te antwoorden. Vervolgens wil ik bekijken of het nog nodig is om met de heer Dijsselbloem een initiatief te nemen.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Als ik het goed begrijp, krabbelt nu mevrouw Verbugt terug!

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Dat is een verkeerde voorstelling van zaken.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): De fractie van de Partij van de Arbeid is van mening dat de WVG zo spoedig mogelijk van toepassing moet worden verklaard op alle gemeenten van Nederland. Nu is dat afhankelijk van de situatie waarin het Rijk dan wel de provincie een uitbreidings-taakstelling aan een gemeente heeft opgelegd. Dit kan zonder bezwaren, gegeven het nieuwe ruimtelijk beleid zoals voorgestaan in de Vijfde nota, waarbij alle gemeenten gaan werken met een contour. Voor een uitbreidingsgemeente met een wat ruimere contour is de WVG strategisch van groot belang. Immers, de gronden binnen de contour zullen snel in waarde stijgen en object van speculatie kunnen worden. Ook voor een gemeente met geen of nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden is de WVG relevant, omdat hier de stedelijke en binnenstedelijke herstructurering of inbreidingslocaties van strategisch belang zijn. Kortom, nut en noodzaak van de WVG als instrument voor alle gemeenten was in onze visie niet langer overstreden en zou dat ook in deze Kamer niet meer hoeven te zijn. Vervolgens gelden voor alle gemeenten in die situatie de nadere zorgvuldigheidsvereisten van de wet. Zo moet er sprake zijn van een voorgenomen bestemmingswijziging, etc.

Het kabinet bereidt op dit moment een dergelijke wetswijziging voor. Deze behelst het schrappen van een enkel artikelonderdeel, artikel 2a. In het debat over de nota Grondbeleid is dit alles aan de orde geweest. Ik vraag de initiatiefnemers of zij hebben overwogen, ook deze beperkte wijziging van de wet bij hun initiatief te betrekken en wat daarop tegen zou zijn. Ik vraag ook de regering, op deze vraag in te gaan. Tevens vraag ik nadrukkelijk de collega's van de andere fracties om op dit punt stelling te betrekken. Ik vraag de andere fracties of zij een eventueel amendement van de fractie van de Partij van de Arbeid van steun zouden kunnen voorzien. Wij hebben op dit moment een amendement in voorbereiding.

Ik vraag de initiatiefnemers naar een punt waaraan in de jurisprudentie inmiddels een andere duiding wordt gegeven dan onze fractie zou willen. Het betreft de vraag of een bestemmingswijziging van agrarisch grondgebruik na de bestemming regionaal groen of stedelijk groen

Dijsselbloem

een bestemmingswijziging is in de zin van de wet. Volgens ons is dat evident, maar niet alle rechters lijken ons oordeel te delen. Wat is de visie van de indieners van de wet op dit punt? Zijn zij het met ons eens dat ook hierover helderheid moet worden verschaft door de wetgever? Gegeven het belang van gelijktijdige realisatie van nieuwe woningbouw-opgaven en natuurgroen, groene uitloopgebieden bij de stad, is ook hier sprake van urgentie. Mijn fractie overweegt om op dit punt een motie in te dienen.

Er is gesuggereerd dat het onteigeningsinstrument vaker uit de kast moet worden gehaald wanneer het initiatiefwetsvoorstel zou worden aangenomen. Het blokkeren van verkoop aan derden is immers nog wat anders dan het verplicht verkopen aan de gemeente. Verkoop blijft vrijwillig. Gesuggereerd wordt dat de grondmobiliteit afneemt wanneer de grondeigenaar niet meer kan verkopen aan wie hij wil. Om vervolgens de vaart in woningbouw-plannen te houden, zou een gedwongen verkoop middels onteigening vaker nodig zijn. Hoe kijken de initiatiefnemers tegen dit mogelijke risico aan? Zijn zij met ons van oordeel dat dit mogelijke risico in feite de noodzaak van een spoedige wijziging van de Onteigeningswet bevestigt, teneinde de procedures van die wet, waar mogelijk, te versnellen?

In de nota van wijziging is het overgangsregime aangepast, waardoor bezwaren die de afgelopen maanden zijn geuit, worden weggenomen. Mijn fractie vraagt of de indieners op dat punt niet zijn doorgeschooten. Valt er nu niet toch een gat tussen de datum van indiening van de wet, op 22 mei 2001, en de datum waarop de wet in werking zal treden? Worden de nieuwe overeenkomsten niet erg coulant behandeld? De Raad van State hanteert voor terugwerkende kracht twee criteria. Het eerste is een inhoudelijk criterium: zijn er voldoende zwaarwegende redenen voor terugwerkende kracht? Hoe groot zal het anticiperend gedrag zijn in de tussenliggende periode? Hoe groot schatten zij het risico in? Het tweede is het criterium van kenbaarheid. Kon de belanghebbende, en op welk moment, weten van de voorgenomen wetswijziging en haar inhoud? Mijns inziens

konden alle partijen hiervan weten vanaf 22 mei 2001.

Ik vraag de indieners waarom zij niet wat strenger zijn geweest ten aanzien van de nieuwe overeenkomsten van na 22 mei. Zij stellen dat deze na inwerkingtreding van de wet binnen zes maanden moeten worden gematerialiseerd, dus in koop moeten uitmonden. Dat lijkt een betrekkelijk risicoloze bepaling voor speculerende partijen, gegeven de Nederlandse grondmarkt en de bepalingen die vaak in de overeenkomsten worden opgenomen ten aanzien van de nader overeen te komen prijs. Wat gebeurt er met het optiecontract met het recht op verlenging dat voor 22 mei is afgesloten en dat afloopt na inwerkingtreding van de wet? Valt het verlengde contract wel of niet onder de wet?

Daarnaast lijkt de mogelijkheid van een laatstedagovereenkomst weer open te zijn, met een wijziging waarbij de inwerkingtreding van het voorkeursrecht is bepaald op de dag na publicatie in de Staatscourant, in plaats van de dag van publicatie. Ik vraag de initiatiefnemers deze wijziging nader te motiveren.

Ik zeg kort iets over de amendementen die al zijn ingediend. Het amendement op stuk nr. 10, dat is ingediend door de heer Van Middelkoop, is enerzijds een evidente verbetering in de ogen van mijn fractie, en betreft anderzijds het schrappen van de bepaling dat nieuwe verkoop aan natuurlijke personen ongemoeid moet worden gelaten. Die bepaling zou de deur openzetten naar nieuwe ontwikkelingsconstructies. Dat deel van het amendement lijkt ons een heel goede verbetering van het wetsvoorstel en mijn fractie steunt dat dan ook.

Mijn fractie is ervan overtuigd dat de twee amendementen die zijn ingediend door de VVD-fractie een groot deel van de reparatie die de initiatiefnemers voorstellen, de facto weer ongedaan maken. Het gaat dan om stuk nr. 12, waarin de mogelijkheid van het steeds weer verversen van de optieovereenkomst weer wordt opengesteld, gecombineerd met stuk nr. 11, waarbij de overeenkomst zes maanden na de vestiging van het voorkeursrecht moet zijn gematerialiseerd. Ik heb vooralsnog dan ook weinig sympathie voor deze amendementen.

□

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik begin mijn bijdrage zeer positief, want de fractie van GroenLinks heeft grote waardering voor het initiatief van de indieners van dit wetsvoorstel. Daar waar wij worden geconfronteerd met een aarzelende regering, die een beetje heen en weer deint tussen verschillende rechterlijke uitspraken, wordt nu duidelijkheid gecreëerd over de werkelijke bedoeling van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) en dat valt te prijzen. Marktpartijen, gemeenten en rechters zullen er voortaan niet meer omheen kunnen: de WVG geeft gemeenten het recht om met een rode bestemming aangewezen gebied aan te kopen. De regiefunctie van de gemeenten is volgens de wet en de indieners het centrale doel van de WVG. Wat mijn fractie betreft, zou dat voor alle gemeenten moeten gelden. De heer Dijsselbloem is hierop reeds ingegaan.

De GroenLinks-fractie vindt het positief dat de wetgever duidelijkheid biedt aan de verschillende partijen op de grondmarkt, maar beschouwt voorliggend wetsvoorstel wel als een tijdelijke oplossing. De grondmarkt is in de ogen van mijn fractie chronisch ziek en dit wetsvoorstel bestrijdt enkel de symptomen. Met een aspirientje zijn de klachten niet te verhelpen; er moet worden gekeken naar de oorzaken van hetgeen zich afspeelt op de grondmarkt. Ik maak hierover een aantal opmerkingen, omdat ik benieuwd ben hoe de indieners daar tegenaan kijken.

Mijn fractie betreurt het dat de indieners, ondanks onze expliciete vragen en voorstellen in het verslag, niet fundamenteeler willen nadenken over de werking van de grondmarkt in Nederland. Dat heeft ons toch wat teleurgesteld. Het bestaansrecht van de WVG bestaat uit de gigantische winsten die grondbezitters en projectontwikkelaars incasseren bij bestemmingswijziging van groen naar rood. Je zou kunnen zeggen: van groen naar rood is big business. Zouden deze winsten niet optreden, dan was de WVG overbodig en daarmee ook de ontduiking ervan. Speculanten en ontwikkelaars anticiperen op bestemmingswijzigingen, enkel en alleen omdat bij daadwerkelijke wijziging van het bestemmingsplan de Zilvervloot binnenvaart. Grond met een

Van Gent

agrarische gebruikswaarde van enkele euro's per vierkante meter kan in dat geval met een factor 100 oplopen. De WVG verhindert dit principe niet, ook niet na aanname van deze wetswijziging. Daarom is de GroenLinks-fractie van mening dat de discussie moet gaan over het zelfrealisatiebeginsel. Democratisch geleitimeerde besluiten en bestemmingswijzigingen hoeven wat mijn fractie betreft niet te leiden tot private verrijking van de toevallige grondeigenaar. Wat is de nadere visie van de indieners hierop?

De bouw van woningen, bedrijven en voorzieningen moet geschieden door de ontwikkelaar die het beste product kan bieden tegen de laagst mogelijke prijs. Wij hebben het al vaak gehad over de optimale prijs-kwaliteitverhouding. In de Kamer is er brede instemming over dat die een stuk beter zou kunnen zijn. In onze ogen moet niet het eigendom van de grond, maar de in het openbaar aanbestede opdracht leiden tot de realisatie van de hoge eisen die wij stellen aan de kwaliteit van nieuwbouw. Ik pleit liever voor de zogenaamde beauty-contest van concurrerende ontwikkelaars dan voor een bouwclaim van een vermogende marktpartij. Stel dat een grondbezitter niet de winnaar is van de beauty-contest, dan is dat volgens ons een reden om tot onteigening over te gaan tegen de oude gebruikswaarde.

Het was bijna een genoegen om te lezen dat ook de VVD-fractie en de regering in deze lijn kunnen meegaan. In de nota naar aanleiding van het verslag staat op pagina 3: "De leden van de VVD-fractie waarderen de door initiatiefnemers beoogde doelstelling van het voorstel, namelijk vergroten van marktwerking en bevorderen dat de gemeente beter in staat zal zijn de private partner op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding te laten kiezen. De VVD-leden willen graag in deze lijn meedenken." Dat is niet onaardig om te weten.

Je zou kunnen zeggen dat ook de minister op de goede weg is. Hij schrijft namelijk in zijn brief over dit wetsvoorstel van 21 december jongstleden – zij het in een voorzichtige U-bochtconstructie – dat in de literatuur is bepleit dat de gemeente mag vragen dat iedere zelfrealisator zich aan de gemeentelijke regie onderwerpt, omdat anders onteigening volgt. Dat is een interessante

gedachte. Ik zou ook zeggen dat dit hoop geeft. De indieners hechten blijkbaar veel belang aan de gemeentelijke regie en vinden bovendien deze suggestie van de fractie van GroenLinks een interessante gedachte, zoals blijkt uit de nota naar aanleiding van het verslag, pagina 10. Willen zij reageren op de geciteerde uitspraken van de minister?

Kan de staatssecretaris toelichten waarom de minister dit pleidooi uit de literatuur heeft opgenomen in zijn brief aan de Kamer? Is de staatssecretaris het eens met de fractie van GroenLinks dat het bouwplan dat als beste uit de zogenaamde beauty-contest komt, in aanmerking moet komen voor een bouw- en exploitatievergunning van de gemeente, ongeacht de vraag wie eigenaar van de grond is?

Staatssecretaris Remkes heeft onlangs een convenant met VNG en Nepron gesloten over het grondprijsbeleid. Aangezien de indieners hun vertrouwen uitspreken in dit convenant, zoals blijkt uit de nota naar aanleiding van het verslag, pagina 4, kan ik het niet nalaten om daar toch nog iets over te zeggen. Het convenant biedt in mijn ogen op geen enkele manier een oplossing voor de problemen op de grondmarkt. Zolang het zelfrealisatiebeginsel overeind blijft, is het convenant een dode letter. Het is leuk voor de bühne, maar verder nutteloos. Zonder de snelle invoering van een stevige grondexploitatiewet blijven projectontwikkelaars de overwinsten op de woningmarkt gewoon incasseren. Immers, de residuen op de grondmarkt, te weten de scheve verhouding tussen feitelijke kosten en de marktwaarde van de woning, leiden ertoe dat de oorspronkelijke eigenaar, de ontwikkelaar en de eerste koper van een nieuwbouwwoning overwinsten kunnen opstrijken. In het convenant, als dat al zou werken, worden deze overwinsten enkel verschoven van de ontwikkelaar naar de eerste koper. De GroenLinks-fractie geeft er de voorkeur aan, deze overwinsten in te zetten voor collectieve voorzieningen: infrastructuur, sociale woningbouw, openbaar groen, maar ook bijvoorbeeld kinderspeelvoorzieningen. Echter, zonder nieuwe wetgeving zal dit niet gebeuren en zullen publieke besluiten blijven leiden tot private verrijking. Ik wil graag nog eens de visie daarop

horen van de staatssecretaris, maar met name van de indieners.

In onze ogen is er weinig aan te merken op de voorliggende wijziging van de WVG. De GroenLinks-fractie is het eens met de keus om de formulering "het belang van de gemeente" te laten vervallen en de wet toe te spitsen op het daadwerkelijk door de gemeente in eigendom verkrijgen van de grond. Wij stemmen zeker ook in met de termijn van zes maanden waarbinnen een duidelijk gedefinieerde verkoper en koper tot daadwerkelijke overdracht kunnen overgaan. Bovendien hebben wij vertrouwen in de eis dat een optieovereenkomst slechts één keer in de drie jaar kan worden aangeaan. De wet verhindert niet dat de eigenaar en potentiële koper iedere zes maanden een contract afsluiten voor een iets afwijkend perceel. Ik wil de grondhandelaren niet op een idee brengen, maar als wij iets gaan regelen dan moeten wij het goed doen. Hoe denken de indieners te voorkomen dat handelaren binnen die periode van drie jaar voor ongeveer hetzelfde stuk grond een optiecontract afsluiten? Dat scheelt dan een paar meter. Het is wel een nieuwe optie. Materieel verschaft de potentiële koper zich dan een machtspositie ten opzichte van de gemeente, ook indien het om relatief kleine brokjes grond gaat. Wij stemmen van harte in met het amendement van collega Van Middelkoop. Wij vinden dat een verbetering. Bovendien is het verstandig om iedereen, dus ook natuurlijk personen uit te sluiten van gerommel in de marge van de wet. De heer Dijsselbloem heeft goede opmerkingen gemaakt over de amendementen van de VVD. Ik heb de indruk dat de VVD vriendelijke woorden gebruikt maar met haar amendement het initiatiefvoorstel met de grond gelijk maakt.

Ik kom te spreken over de toekomst van de wet voorkeursrecht. De fractie van GroenLinks hoopt dat de Wet voorkeursrecht gemeenten binnen afzienbare tijd overbodig wordt gemaakt door de fundamentele herziening van de Onteigeningswet en door een meer voortvarende introductie van de Grondexploitatiewet. Wij pleiten voor een uitbreiding van de voorkeursrecht als instrument om de aankoop van de ecologische hoofdstructuur te bevorderen. Dat loopt erg moeizaam. Daarom stellen wij voor om analoog aan het



Mevrouw Van Gent (GroenLinks)

© M. Sablerolle – Gouda

voorkeursrecht van gemeenten met bouwplannen voor provincies met een EHS-aankoopprogramma een voorkeursrecht mogelijk te maken. Ik heb de stukken bekeken over de nota Natuur voor mensen en mensen voor natuur, die verleden jaar is besproken met staatssecretaris Faber. Op initiatief van de Christen-Unie en GroenLinks is dit punt naar voren gebracht. De staatssecretaris verwees naar een coördinerend bewindspersoon, de heer Pronk. Zij gaf aan dat deze kwestie nog breder in de boezem van het kabinet besproken moest worden. De heer Dijsselbloem heeft toen een motie ingediend over onteigening in plaats van voorkeursrecht. De motie is ingetrokken of aangehouden. Wij kunnen wel concluderen dat het nog niet goed van de grond komt. Heeft deze kwestie breder in de boezem van het kabinet postgevat? Is dit debat geen goede aanleiding om een aantal dingen te regelen?

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Het ging over twee aparte punten. Ik heb gepleit voor het activeren van de Wet agrarisch grondverkeer, een soort voorkeursrecht voor het buitengebied. De staatssecretaris heeft toen gezegd dat die zou worden geactiveerd. Hoe staat het daarmee? Er moet een algemene maatregel van bestuur worden gemaakt, waarin het kabinet zegt dat

de Wet agrarisch grondverkeer wordt geactiveerd voor de EHS.

Een ander punt betrof de onteigening. De provincies zouden op basis van hun begrenzingsplan van de EHS een onteigeningstitel moeten hebben. Wij zijn het inhoudelijk eens. De motie over de onteigening heb ik ingetrokken. Het andere punt is toegezegd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben blij dat u net zo gepassioneerd bent over dit onderwerp als ik. Er zijn geen tegenstellingen. Wij zijn het erover eens dat een aantal dingen beter geregeld moeten worden. Ik vind het sympathiek als u het heeft over stedelijk en regionaal groen. De EHS moet erbij worden betrokken. Als wij nu een aantal zaken regelen, moeten wij inderdaad weten hoe het ervoor staat. Eventueel weten wij elkaar wel weer te vinden om in de loop van de week na te gaan of de zaak kan worden opgepept.

Voorzitter. Mijn fractie hoopt dat de indieners deze wet zullen aangrijpen om wat diepgaander in discussie te treden over de werking van de grondmarkt en zich niet te bescheiden op te stellen, in de zin van: het is slechts een reparatie.

Wat de inwerkingtreding betreft geldt voor mijn fractie: hoe sneller hoe beter. Wij zullen dit voorstel steunen en hopen dat de partijen die het hebben ingediend, steun zullen

geven aan initiatieven die erop zijn gericht, een meer fundamentele discussie te voeren over de grondmarkt. Immers, wij zijn van oordeel dat het onderhavige wetsvoorstel de daaraan verbonden problemen niet structureel oplost. Daartoe zullen nadere stappen moeten worden gezet.

□

De heer **Ter Veer** (D66): Mijnheer de voorzitter. Mijn fractie heeft indertijd ingestemd met de Wet voorkeursrecht gemeenten omdat zij het een goede zaak vond dat de gemeenten een sterkere positie op de grondmarkt zouden krijgen. Die wet kwam moeizaam tot stand want ingrijpen met betrekking tot de grondmarkt gaat altijd van au. In de politiek kennen wij onze klassiekers. Wij weten hoe lastig en beladen dit onderwerp is. Het gaat om sturen op de grondmarkt waarbij men tegelijkertijd een subtiel evenwicht tracht te handhaven tussen op de markt en "om de markt", zoals mevrouw Verbugt het zo treffend stelde.

Voorzitter. Met vele andere partijen was de fractie van D66 teleurgesteld over het feit dat bij de rechtsgang die deze wet na inwerkingtreding doormaakte, bleek dat de effectiviteit ervan onderuit werd gehaald. Zelfrealisatie werd zodanig geïnterpreteerd, dat – als ik het in mijn eigen woorden mag zeggen – met een soort boerenslimheid de eigenaar van grond zelf tot ontwikkeling overging waarbij het in politiek opzicht evident was dat iemand een geheel nieuwe stiel had aangenomen naast zijn oorspronkelijke vak van agrariër. De rechters moesten in laatste instantie constateren dat een en ander toch nog onder "zelfrealisatie" viel.

Mijn fractie constateert met waardering dat de Kamer hierin niet wenst te berusten. Een compliment komt de indieners van het onderhavige initiatiefwetsvoorstel toe voor het feit dat zij hebben gemeend dat de politiek in dezen haar tanden zou moeten laten zien in de vorm van dit reparatievoorstel waarbij en passant ook de onvrede werd betrokken die intussen was gebleken over de opties en het steeds verversen daarvan.

Ik ben het oneens met mevrouw Verbugt wanneer zij stelt dat het om technische reparaties gaat. Neen, het

Ter Veer

zijn reparaties die uiteraard via wetstechniek verlopen maar die wel degelijk voortkomen uit politieke onvrede en de politieke wens om weer recht te maken wat in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten als recht was bedoeld. Vandaar de keuze om in artikel 26 de woorden "belang van de gemeente" te schrappen opdat duidelijk wordt wat de bedoeling is. Wij waarderen het dat daarbij evengoed overeind blijft dat zelfrealisatie tot de mogelijkheden behoort. Het gaat erom dat oneigenlijk gebruik niet meer aan de orde kan zijn. De vraag die wij in deze twee dagen met z'n allen te beantwoorden hebben, is of een en ander op deze manier voldoende duidelijk is gedefinieerd. Ik denk hierbij ook aan het ontwijken van de opties via de verschillende optieclausules en -formules.

De fractie van D66 neemt kennis van opmerkingen die zijn gemaakt over de agrarische positie. Vooralsnog is zij geneigd het daarmee eens te zijn. Niettemin lijkt het mij waardevol om dit nog nauwkeurig in de gedachteswisseling uit de werken, mede gelet op opmerkingen die zijn gemaakt over de juridische constructie van de maatschap.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): U wilt dat dit nader wordt uitgewerkt, maar wilt u dat nu horen in het antwoord de initiatiefnemers, of vraagt u om dit op een ander moment eens nader uit te zoeken?

De heer **Ter Veer** (D66): Als het debat is beëindigd en over het wetsvoorstel is gestemd, moet het duidelijk zijn. Met wat ik nu in de stukken aantref, kan ik op zich instemmen. Dat lijkt mij voldoende duidelijk, maar het kan geen kwaad als in de Handelingen nadere details van zaken als de maatschap worden opgenomen, zodat het op die manier dubbel gezekerd is.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Daar zijn wij het dan over eens.

De heer **Ter Veer** (D66): Ik stel vast dat in het regeerakkoord een alinea is opgenomen over grondbeleid. In deze kabinetsperiode was het de bedoeling om daadwerkelijke doorbraken te maken, in het licht van de almaar stijgende grondprijzen en de almaar wijzigende posities. Daarbij moet worden bedacht dat de overheid een zeer actieve partner is

op de grondmarkt. Zij verwerft vele hectares grond voor heel veel verschillende doeleinden. De hand mede in eigen boezem stekend, moet ik constateren dat er in de afgelopen vier jaar op dit punt maar heel weinig voortgang is geboekt. Afgezien van een korte discussie over de Pachtwet en herziening daarvan, alsmede van een aantal notities terzake, is er concreet nauwelijks iets te melden. Zou het kabinet bij het scheiden van de markt nog nader willen ingaan op punten als het grondbeleid, de grondexploitatiewet en de Onteigeningswet, al was het maar om de volgende periode niet net als in deze periode helemaal bij af te moeten beginnen.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter. Mijn fractie had met respect willen spreken over het vele werk dat de initiatiefnemers hebben verzet. Een deel van dit werk bestond er echter uit dat zij met hun laatste nota van wijziging een deel van hun eigen bouwswel weer onderuit haalden. Ons respect nam daarmee evenredig af.

Ik had vandaag graag willen spreken over het verkrijgen van grond door gemeenten tegen de functionele waarde. Na de val van het kabinet-Den Uyl is dat hier het grootste taboe. Ik heb daarom nog eens nagelezen wat er in de Handelingen staat over de vorige wijziging van deze wet. Op 1 februari 1996 stelde ik dat gemeenten voor publieke zaken als infrastructuur en woningbouw grond tegen functionele waarde zouden moeten kunnen verkrijgen en niet tegen de waarde die voortvloeit uit de nieuwe bestemming ervan. Het gaat daarbij om situaties waarin óf speculanten, óf degene die op dat moment de grondeigenaar is, op een vreselijke wijze de zakken kunnen vullen zonder daarvoor enige tegenprestatie richting samenleving te hoeven verrichten. Een van de gevolgen daarvan is dat allerlei maatschappelijke en publieke taken van de overheid – woningbouw, infrastructuur – veel duurder worden. Daar was felle oppositie tegen – dat is misschien wel begrijpelijk – van het CDA en natuurlijk van de VVD. Minister De Boer zei toen: "Mijnheer Poppe, de tijden van Den Uyl zijn voorbij." Dat is inderdaad nog steeds het geval. Ik heb een klein beetje de

indruk dat de laatste nota van wijziging daar nog mee te maken heeft, maar daar kom ik dadelijk op terug.

Het initiatiefvoorstel dat nu is overgebleven – het is een restje – is bedoeld om mazen in de wet wat verder af te dichten. Te dien aanzien was de minister van VROM van mening dat dit niet zo nodig hoefde. De SP-fractie is het eens met de indieners van het wetsvoorstel, maar is toch benieuwd naar een reactie van de minister – thans is de staatssecretaris aanwezig – op dit punt. Wij zijn inmiddels weer een jaar en wat praktijkervaringen verder en nu is de vraag of de minister, respectievelijk de staatssecretaris, nog steeds vindt dat dit wetsvoorstel overbodig is dan wel of de bewindsman nu wel overtuigd is van het nut.

Het wetsvoorstel dicht drie mazen. In de eerste plaats wordt de vrijstelling voor optiecontracten met een looptijd van meer dan zes maanden opgeheven. Dat lijkt ons op zich zeer logisch, omdat de SP-fractie weinig reden ziet, anders dan speculatie, om met langlopende opties op grond te werken. Dat moge duidelijk zijn uit mijn inleiding. In de nota van wijziging gaat het daarbij tevens om het dichten van een maasje in deze maas, namelijk waar het betreft het herhaald vastleggen van een optieovereenkomst voor hetzelfde perceel. Dat lijkt ons ook een goede zaak.

Ik heb er wel een vraag bij, namelijk of deze regeling ook geldt daar waar het betreft landbouwgrond die overgaat naar een andere boer, ofte wel landbouwgrond die gevoegd wordt bij landbouwgrond. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat het in een maatschap tussen vader en zoon of dochter niet altijd even goed botert. Het kan dan zijn dat als de zoon of dochter het bedrijf wil overnemen, deze voor de zekerheid alvast, vooruitlopend op wat later gaat gebeuren, een regeling wil treffen met de vader, bijvoorbeeld omdat de zoon of dochter misschien bepaalde dingen niet vertrouwt. Geldt in dat geval de regeling ook? Daarbij is dan geen sprake van bestemmingswijziging van het gebruik van de grond.

Een tweede lek dat gedicht wordt, betreft het schrappen van de vrijstellingen in de Wet voorkeursrecht gemeenten voor optiecontracten waarbij als koper wordt opgevoerd een nader te noemen

Poppe

meester. Wij kunnen ons niet voorstellen dat er bonafide argumenten zijn om voor een dergelijke constructie te kiezen, anders dan in het geval van speculatie, zodat het schrappen daarvan onze warme steun heeft.

Het derde lek dat wordt gedicht, betreft het aanscherpen van de zogenaamde nietigheidsbepaling. De gemeente hoeft niet langer aan te tonen dat de handelingen van verkoper en koper zijn verricht met de kennelijke strekking om afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar in deze wet geregelde voorkeurspositie. Dat is immers, als een gemeente dit moet aantonen, heel lastig te bewijzen. Het lijkt ons dan ook een verbetering in het wetsvoorstel om dit er maar uit te gooien, in het belang van de publieke zaak.

Hiermee kom ik op het overgangsrecht. De PvdA-fractie heeft zojuist voorgesteld om daarbij als datum te nemen 22 mei 2001, omdat men vanaf toen had kunnen weten dat dit eraan zat te komen. Ik vind dat eigenlijk nog te kort teruggaand, want ik heb al duidelijk gemaakt dat hier de mogelijkheid bestaat dat mensen, grondeigenaren of speculanten, op een vreselijke wijze hun zakken kunnen vullen zonder dat zij enige maatschappelijke tegenprestatie moeten leveren. Ik had op dat punt in 1996 grote steun van de D66-fractie in de persoon van mevrouw Versnel-Schmitz, die ook vond dat dit eigenlijk zo aangepakt moest worden. Toen kwam er echter fel verzet, ook van het CDA en de VVD. Ik zei dit al, maar vergat daarbij de steun in 1996 van D66 voor deze gedachte te noemen.

Welnu, dan kan de samenleving het toch zeer onrechtvaardig vinden dat mensen zich grote bedragen kunnen toe-eigenen zonder er ook maar iets voor te doen? De overheid geeft een andere bestemming aan de grond en de meerwaarde steken zij vlot in de zak. Zij moeten er weliswaar wat belasting over betalen, maar die winst is veel te veel. En dan is het toch in het publieke belang om de wet te wijzigen? Langlopende contracten zijn in dit verband alleen gesloten om te kunnen speculeren en de zakken te vullen; dit gaan wij nu schrappen.

In het oorspronkelijke wetsvoorstel wordt de vrijstelling voor alle optiecontracten na de ingangsdatum

van de wet tot zes maanden beperkt. Daarmee neem je ook alle speculanten die nu al grondposities hebben ingenomen, de wind uit de zeilen, want hun opties worden waardeloos als de grond niet binnen zes maanden opgeleverd wordt of echt voor de nieuwe bestemming gebruikt wordt. Zij moeten dan ook de volle mep betalen, zodat speculeren op toekomstige bouwlocaties in ieder geval een stuk duurder wordt. Door de nota van wijziging is deze aanpak echter beperkt tot optiecontracten die gesloten zijn na de datum van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Ik vind dit een enorme aderlating ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel. Je mag er immers van uitgaan dat vrijwel alle mogelijke bouwlocaties die in welke overheidsnota dan ook genoemd zijn of die te voorzien waren, zoals de grond rondom steden en sommige kruispunten van wegen, al met opties belegd zijn en in handen zijn van de nieuwe speculanten. Daarbij is dan een economische constructie opgezet waarbij de boer zijn spruitjes nog kan telen, maar waarbij de speculant de poen krijgt als de grond verkocht wordt. De boer krijgt tussentijds wat geld van hem; zo wordt er ook nog misbruik gemaakt van de armoede op het platteland, zou je haast zeggen.

Bij de grond die nu al in handen is van die speculanten, gaat het om de bouwproductie voor de komende tien tot vijftig jaar. Een voorbeeld. De polder Rijnenburg bij Utrecht komt aan snee als Leidsche Rijn klaar is. Daarvan is nu al 95% met optiecontracten belegd en dit zal voor veel meer gebieden gelden. Onze fractie vindt het onbegrijpelijk om deze speculanten alle ruimte te laten omdat zij hun zaken al geregeld hadden voordat de wet van kracht zou worden. Ik vind het ook onbegrijpelijk dat de indieners van het wetsvoorstel hun rug niet recht hebben gehouden. Waarom hebben zij dit sterke punt er nu toch uit gehaald? Onder druk van de speculanten? De tijden van Den Uyl komen niet meer terug. Nu is het een van de twee. Optiecontracten met een looptijd van meer dan zes maanden zijn per definitief fout. Volgens mij vinden de indieners dit ook, want voor nieuwe optiecontracten hanteren zij deze redenering wel. Maar dan zouden zij ook door moeten bijten en de enorme "werkvoorraad" van de

huidige net zo foute optiecontracten ook moeten aanpakken. De andere mogelijkheid is dat optiecontracten van meer dan zes maanden niet per definitie fout zijn, maar dan rammelt het wetsvoorstel. Ik denk dat de indieners van het wetsvoorstel wellicht wat problemen met de VVD hebben. Ik zie mevrouw Verbugt nu instemmend knikken; ik vreesde het al.

Voorzitter. Ik zou op dit belangrijke punt graag opheldering van de indieners verkrijgen, want tenzij zij alsnog een afdoende verklaring geven, lijkt het erop dat de bedoeling van het wetsvoorstel door de nota van wijziging in hoge mate is ontkracht, dus dat zij hebben weggepoetst wat zij zelf wilden. In dat licht is het nu overgebleven restantje van het voorstel te betitelen als window dressing. Het is goedkoop scoren. Daar heeft de SP-fractie een broertje dood aan.

Wij waren tevreden met het wetsvoorstel en hadden daarover dan ook geen moeilijke vragen. Als het oorspronkelijke wetsvoorstel was ingediend, hadden wij daarvoor gestemd. Daarom schrokken wij ook zo van de laatste nota van wijziging. Ik dacht toen gelijk: onder welke druk zou dit gebeurd zijn? Waarom is dat gebeurd? Daar wil ik het naadje van de kous van weten.

□

De heer **Van der Staaij** (SGP): Voorzitter. Het initiatiefvoorstel dat vandaag op de agenda staat, wordt breed gedragen. Vijf leden, afkomstig uit drie verschillende politieke partijen, hebben hun schouders eronder gezet. Ik wil dan ook namens mijn fractie waardering uitspreken voor het werk dat zij hebben verricht.

Met het wetsvoorstel wordt een verbetering van de Wet voorkeursrecht gemeenten beoogd. Ik vermijd nu maar even de afkorting WVG, omdat ik daaraan de achterliggende tijd te zeer gewend ben als aanduiding van de Wet voorzieningen gehandicaptten. Deze wet is overigens ook wel aan wat reparatie toe, maar dat terzijde.

Uit de Kamerstukken blijkt wel dat de diverse initiatiefnemers al eerder van zich hebben laten horen op het terrein van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Als ik mij beperk tot degenen die nu in vak K zitten, denk ik allereerst aan de vragen die al eerder door de leden Ravestein en

Depla zijn gesteld naar aanleiding van rechterlijke uitspraken in het kader van deze wet. Ook collega Van Wijmen mag worden genoemd. Wij komen hem in de stukken zelfs in drie verschillende hoedanigheden tegen. Hij is niet alleen mede-indiener van dit wetsvoorstel maar ook annotator van de arresten, de zogenaamde novemberbeschikkingen, van de Hoge Raad. Verder is hij de auteur van de publicatie "De WVG verklaard", waaruit door de ChristenUnie interessante citaten naar voren zijn gebracht in de stukken. Overigens is een kleine reparatienoot op zijn plaats om de zoeker naar de annotaties van de heer Van Wijmen voor teleurstellingen te behoeden. Deze annotaties staan niet zoals in de memorie van toelichting wordt vermeld in het Nederlands Juristenblad maar in de Nederlandse Jurisprudentie. Het gaat dan om de nummers 288 en 289 van het jaar 2001.

Het onderwerp van dit wetsvoorstel is van grote actuele betekenis. Dat komt helder naar voren in het licht van het volgende citaat: "Grond is een schaars artikel waarmee veel geld te verdienen valt. In de gemeente was grondexploitatie tot 1990 een tamelijk kalme tak van sport. Sindsdien is de wereld van de ambtelijke grondexploitanten op zijn kop gezet. Eigendom, bestemming en opbrengst van grond zijn nu inzet van een hard onderhandelingspel tussen gemeenten, projectontwikkelaars, bouwbedrijven en speculanten. Onder invloed van marktwerking veranderde de gemeente van nette grondproducent in een onderhandelaar die soms met de vellen aan zijn been van het speelveld komt."

Met dit citaat uit Binnenlands Bestuur van maart 2000 wordt de situatie op de grondmarkt aardig getekend. Uit het citaat komt bovendien naar voren dat de positie van de publieke belangen op de grond- en bouwmarkt niet per definitie een veiliggesteld goed is. De afgelopen jaren is de positie van de gemeente op de grondmarkt onder druk komen te staan en loopt zij steeds vaker op tegen de situatie dat private belangen gaan prevaleren boven de gemeentelijke regie. Op deze wijze kan de vereiste kwaliteitsbepaling en een zorgvuldige invulling van de stedenbouwkundige planvorming in de knel raken.

Met het nu voorliggende wetsvoorstel wordt gepoogd door middel van een reparatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten het in sommige gevallen verstoorde evenwicht tussen gemeentelijke regie en private belangen te herstellen. De mogelijkheden via met name optiecontracten tot ontwijking van het voorkeursrecht worden daartoe beperkt. Het gaat hier met name om het gebrekkig functioneren van de Wet voorkeursrecht gemeenten doordat schijnsamenwerking tussen grondeigenaren en ontwikkelaars de mogelijkheid biedt om het voorkeursrecht te omzeilen. Uit het schriftelijk verslag blijkt reeds dat mijn fractie het waardeert dat wordt gepoogd aan deze ontduikingconstructies een halt toe te roepen en bij te dragen aan een meer heldere wettelijke normstelling. Ik geef toe dat je het werk hier tekort zou doen door het alleen een reparatie van technische aard te noemen. In de vaststelling van de gebreken van de huidige wet en de wijze waarop een oplossing wordt gezocht, zit immers onmiskenbaar ook een politiek inhoudelijke component.

Positief acht ik de mogelijkheid dat in bepaalde gevallen de lokatieontwikkeling als gevolg van deze wijziging sneller kan gaan. De regering wijst er in haar schriftelijke reactie terecht op dat vertragingen door patstellingen in de onderhandelingen tussen de gemeenten en marktpartijen, die mogelijk een versnipperde grondpositie hebben verworven en op basis daarvan claimen zelf te kunnen ontwikkelen, door het wetsvoorstel kunnen worden beperkt.

Het zal overigens helder zijn dat met deze reparatie maar een beperkt deel van de problematiek op de grondmarkt wordt ondervangen. Er resteren immers nog andere problemen. Ik verwijs in dit verband naar een studie van Priemus en Louw: "Gemeentelijk grondbeleid. Regiefunctie bij de realisatie van ruimtelijk beleid". Daarin wordt onder andere genoemd dat de prijs van landbouwgrond sterkt stijgt doordat steeds meer wordt geanticipeerd op een bestemmingswijziging die een hoge grondprijs veroorzaakt, zelfs als de verwachte bestemmingswijziging niet wordt geëffectueerd. Een ander punt is het gebrek aan marktwerking op de bouwmarkt, het ontbreken van een bindende regeling van kostenverhaal

en ten slotte een onvoldoende scooptimalisatie: plannen worden vaak te zeer versnipperd waardoor aan de logische samenhang afbreuk wordt gedaan.

Er is dus wel wat meer aan de hand als het gaat om vragen over de regiefunctie bij de realisatie van ruimtelijk beleid. Niettemin beschouwen wij dit wetsvoorstel als een verdienstelijke poging om bepaalde problemen die zich in de praktijk voordoen, op te lossen.

Hoe kijken de indieners aan tegen de toenemende publiek-private samenwerking op dit terrein? Zal deze ontwikkeling de gemeentelijke regierol hoe dan ook niet steeds verder onder druk zetten? Blijft de gemeentelijke regie in deze marktgeoriënteerde omgeving via wetgeving gewaarborgd?

Het wetsvoorstel beoogt allereerst de vrijstellingen van de aanbiedingsplicht van de onroerende zaak aan de gemeente te beperken in geval de beoogde vervreemding van de zaak plaatsvindt ter uitvoering van optien koopovereenkomsten die zijn gesloten voorafgaand aan de invoering van het voorkeursrecht. Daarnaast wordt gemeenten de mogelijkheid geboden om de nietigheid in te roepen van rechtshandelingen die als oogmerk hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente. Het viel mij op dat in de literatuur soms twijfels worden geuit bij de noodzaak van aanvullende wetgeving op dit punt. Soms wordt gehoord dat gemeenten ook zonder reparatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten over een uitgebreid juridisch instrumentarium op het terrein van het grondbeleid beschikken, maar dat het instrumentarium door gemeenten onvoldoende wordt benut omdat een en ander in de praktijk complex is en gemeenten over onvoldoende specifieke kennis terzake beschikken. De indieners van het wetsvoorstel gaan op die gedachte niet expliciet in. Daarom vraag ik hun alsnog om een mening daarover. Dit roept overigens de vraag op of het risico niet reëel is dat ook de nu voorgestelde aanscherping in veel gevallen onbenut zal blijven.

Op welke gronden menen de indieners dat nu voldoende uitgekristalliseerd is welke wijzigingen van de artikelen 10 en 26 van de wet nodig zijn? Wordt er niet zoveel jurisprudentie gevormd dat het risico bestaat dat op afzienbare termijn

Van der Staaij

opnieuw wijzigingen wenselijk of nodig zijn? Bij het indienen van het wetsvoorstel laten de indieners zich terecht leiden door het belang van de rechtszekerheid. Diezelfde rechtszekerheid is echter niet gediend met snel opeenvolgende wetswijzigingen.

Het is goed om nog even stil te staan bij de effectiviteit van dit wetsvoorstel. In hoeverre worden met deze wijziging de meeste ontduikingsmogelijkheden nu werkelijk de pas afgesneden? In de praktijk wordt wel eens gezegd dat een verdienstelijke poging kan worden ondernomen om allerlei ontduikingsconstructies tegen te gaan, maar dat makkelijk kan worden gevluucht in constructies waarmee hetzelfde wordt bereikt. Ik noem bijvoorbeeld een tijdige levering en een uitgestelde betaling. In formele zin gaat het dan om een tijdige levering, zodat de betrokkene dit wetsvoorstel niet tegen zich krijgt, maar in materieel opzicht doet zich dezelfde ontduiking van de doelstelling van de wet voor. Zien de indieners dit risico?

Kan dit wetsvoorstel leiden tot een onbedoelde vertraging in de realisatie van lokaties? De grondeigenaar wordt door dit wetsvoorstel beperkt in het aanbieden van zijn grond aan verschillende gegadigden. Kan om die reden voor de grondeigenaar drang ontstaan om het op een onteigening te laten aankomen in de hoop dat daarmee financieel voordeel te behalen valt? De regering houdt in haar reactie een dergelijke mogelijkheid open. Ik ben dan ook benieuwd naar de reactie van de indieners daarop. Ik verzoek hen daarbij de kritiek te betrekken van de Vereniging van Nederlandse projectontwikkelingsmaatschappijen die vreest dat de voorgestelde wijziging van artikel 10 onbedoeld kan leiden tot stagnatie van de binnenstedelijke vernieuwing. Volgens de Nepron zien de indieners eraan voorbij dat een uitgestelde levering nu ten onrechte de pas wordt afgesneden, ook als deze in verband met reële onzekerheden gerechtvaardigd kan worden geacht. Hoe kijken de indieners daar tegenaan?

De SGP-fractie staat dus positief tegenover dit wetsvoorstel, ondanks enkele kritische vragen. Ik vraag tot slot de aandacht voor het overgangsrecht dat bij nota van wijziging vrij ingrijpend is gewijzigd. Mij komt dit

voorhands als een verbetering voor. Een nadere toelichting van de indieners daarop lijkt mij nuttig, omdat mij opviel dat de toelichting in de nota nogal technisch van aard is. Wat zijn de achtergronden van deze wijziging en welke uitgangspunten hebben de indieners gehanteerd bij de uitwerking van dat overgangsrecht?

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Mijnheer de voorzitter. Ik sluit mij aan bij de opmerkingen van waardering geuit door sprekers voor mij aan het adres van de indieners. Ook ik dank hen voor hun wetgevende arbeid die zij tot op heden hebben verricht.

Anders dan de VVD-fractie meen ik dat het weinig zin heeft om uitgerekend bij de Wet voorkeursrecht gemeenten een onderscheid te maken tussen techniek en politiek. Ik begrijp de bezwerende vraagstelling van mevrouw Verbugt wel, maar als er een wet is waarbij techniek en politiek samenvallen, is het dit wetsvoorstel wel. Ik waarschuw haar slechts voorzover dat nodig is, want zij kent de materie goed.

Om onze aanvankelijke aarzeling, waarvan wij blijk gaven in het verslag over deze wetsreparatie weg te nemen, zijn twee zaken voor mij bij de beoordeling van belang. In de eerste plaats kunnen bestemmingen door dit wetsvoorstel sneller en eenvoudiger worden gerealiseerd en in de tweede plaats bevordert het wetsvoorstel de juridische eenduidigheid en voorkomt het slepende gerechtelijke procedures. Over beide zaken heb ik nog wel wat kleinere vragen.

Van de noodzaak tot versterking van de voorkeurspositie van gemeenten als zodanig, een belangrijke derde overweging voor de indieners, ben ik wat minder overtuigd, omdat het immers een tendens naar een meer actieve grondpolitiek in gang zet. Staat dat niet haaks op de nota Grondbeleid?

Ik beschouw deze reparatie dan ook als een tussenoplossing. Er zijn twee redenen om toch enigszins te twijfelen aan nut en noodzaak van dit initiatiefwetsvoorstel. Ik wil namelijk de initiatiefnemers recht doen en hen derhalve kritisch bejegenen. Allereerst hebben wij er evenals enkele andere fracties op gewezen dat de realisatie van publieke

doeleinden door de gemeentelijke overheid op niet al te lange termijn wordt vereenvoudigd met de komst van de grondexploitatievergunning. Ook het kabinet wijst hierop in zijn schriftelijke reactie.

Daarnaast heeft het kabinet het voornemen geuit, de eis van openbare aanbesteding te verbinden aan via het voorkeursrecht verkregen grond. Hierdoor wordt de beschikkingsmacht van gemeenten over de via het voorkeursrecht verkregen grond weer beperkt. Waarom hebben de indieners daarop niet gewacht? Kunnen zij hun haast nader toelichten? Willen zij ook reageren op het onderkoelde oordeel van het kabinet, dat zegt het wetsvoorstel "niet onlogisch" te vinden. Zijn zij van mening dat het kabinet wellicht te weinig oog heeft voor de vereiste spoed?

De vraag laat zich ook stellen of de ene stroom van gerechtelijke procedures door dit wetsvoorstel niet zal worden vervangen door de andere. Ik doel daarmee op de samenwerkingsovereenkomsten, waarvan moet worden aangetoond dat zij niet een deel van de beschikkingsmacht of het economisch belang overdragen. Volgens de indieners blijft het beginsel van zelfrealisatie onaangetaast en is een eenvoudige toets voldoende om onderscheid te maken tussen enerzijds ontwikkelingsconstructies en anderzijds de bij zelfrealisatie behorende overeenkomsten, zoals opdrachten aan aannemers. Kunnen zij hun optimistische verwachting toelichten? Verwachten zij echt niet dat over dit punt nieuwe gerechtelijke procedures zullen komen?

Ik zal mij in mijn bijdrage verder concentreren op enkele wets-technische geschilpunten, waarbij ik de relativering van het woord wetstechniek al heb gememoreerd. Vooraf wens ik de indieners geluk met het herstel van een cruciale omissie in hun aanvankelijke voorstel, te weten de bepaling van inschrijfbaarheid in het vierde lid van artikel 10. Dat was een ernstige omissie, collega Depla! Ik zie u wat schuldbewust kijken. Hadden zij dit niet gedaan, dan zouden koop- en optieovereenkomsten niet meer in welk openbaar register dan ook kunnen worden ingeschreven. De vrijstelling die in het derde lid wordt geregeld, zou dan slechts theorie zijn gebleven! Eerlijk gezegd, heeft deze omissie mijn vertrouwen in de

Van Middelkoop

techniek van dit voorstel niet vergroot.

Ik kom nu op de termijn van zes maanden, allereerst op het tijdstip waarop inschrijving van een overeenkomst nog vrijstelling van het voorkeursrecht oplevert. Mede naar aanleiding van een kritische vraag in het verslag onzerzijds hebben de initiatiefnemers het tijdstip waarvoor een overeenkomst moet zijn ingeschreven, met één dag verplaatst, in lijn met het bepaalde in artikel 4 van de wet. Wij hebben gewezen op de algemene noodzaak van de kenbaarheid van rechtsfeiten. Het kabinet wijst erop dat hiermee de aanpak van laatstedag-overeenkomsten wordt teruggedraaid. Ik vraag de indieners om dit argument zelfstandig te wegen, maar ik wijs erop dat de argumentatie van het kabinet niet consistent is met het eigen voorstel in dezelfde brief inzake het tijdstip waarop de vrijstellingstermijn van zes maanden ingaat, namelijk na de vestiging van het voorkeursrecht. De inconsistentie betreft dat het kabinet enerzijds geen laatstedagovereenkomsten wil – die leveren vanzelfsprekend zes maanden vrijstelling op – maar anderzijds wel alle andere overeenkomsten een vrijstelling van zes maanden gunt. Waarom zou je de deur willen dichtdoen voor de ene categorie en tegelijk de deur wijder openzetten voor alle andere categorieën? Als de staatssecretaris zich geroepen voelt om deze vraag, die eigenlijk niet zozeer aan de initiatiefnemers is geadresseerd, te beantwoorden, is hij natuurlijk welkom.

De algemenere discussie die wij over de termijn van zes maanden moeten voeren, is door mevrouw Verbugt in het amendement op stuk nr. 11 belegd. Een kleine correctie op de toelichting van haar amendement moet zijn dat de indieners de termijn van zes maanden laten ingaan op het tijdstip van inschrijving en dus niet op het moment waarop de overeenkomst wordt gesloten. Die laatste terminologie is gekozen in de toelichting bij het amendement, maar hierbij geldt echt dat terminologie politiek is.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Kunt u ermee instemmen als ik dit technisch wijzig?

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Ook als ik daar niet mee

instem, hebt u de vrijheid om dat te doen, maar het is duidelijk dat ik u adviseer om in elk geval op dit punt de toelichting te wijzigen.

Wat de zaak zelf betreft, wacht ik de reactie van de indieners graag af. Ik denk dat wij moeten vaststellen dat de termijn van zes maanden een poging is om te objectiveren of projectontwikkelaars "te goeder trouw" een overeenkomst hebben afgesloten. Of dat een adequaat onderscheid is, waag ik te betwijfelen. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de binnenstedelijke problematiek. Ik verwijs voor het gemak naar wat de heer Van der Staij daarover heeft opgemerkt en naar wat wij hebben ontleend aan brieven van de Nepron. Ik voeg daar meer specifiek de vraag aan toe of de indieners willen reageren op het voorstel van de Nepron om onherroepelijke obligatoire overeenkomsten het recht op vrijstelling te verlenen.

Dan het uitsluiten van de verlengingsmogelijkheid. De indieners hebben in het vijfde lid expliciet uitgesloten dat optie-overeenkomsten kunnen worden verlengd door deze meermalen in te schrijven in de openbare registers. Waarom brengen zij eigenlijk weer een beperking aan van drie jaar? Omdat wij hier ook verantwoordelijk zijn voor goede wetgeving in technische zin, heb ik mij in de indieners verplaatst en in mijn amendement op stuk nr. 10 een aangepaste formulering voorgesteld. Ik heb overigens al gemerkt dat dat bij sommige collega's goed is gevallen. Mijns inziens is de door de indieners voorgestelde tekst moeilijk te begrijpen zonder toelichting: er staat nu immers dat "later ingeschreven overeenkomsten" geen invloed hebben op een tijdstip. Het gaat erom dat het tijdstip van de eerste inschrijving blijft gelden. Hoe dit ook zij, ik heb een aangepaste formulering voorgesteld waarvan ik verwacht dat die tot minder verwarring aanleiding geeft. Beschouw het als een meedenkende handreiking.

Het amendement bevat een tweede, meer materiële wijziging ten opzichte van het voorstel, die eveneens in de geest van de indieners is. Dat betreft de door de indieners opgenomen bepaling om verkopen aan natuurlijke personen ongemoeid te laten. Ik heb daar een tijd naar zitten turen, want waarom is

dat zo in de nota van wijziging opgenomen? Ik wijs de indieners allereerst op het huidige tweede lid, onderdelen a t/m c van artikel 10. Daarin is overdracht aan bloedverwanten, pleegkinderen, erfgenamen enz. vrijgesteld van de aanbiedingsplicht. Daar kunnen de indieners dus niet op hebben gedoeld, want dat staat al in de wet. Volgens de toelichting hebben zij beoogd aan te sluiten bij het normale rechtsverkeer en bij wetsvoorstel 23095, waarin artikel 7:3 van het BW wordt gewijzigd. Voor deze parallel is echter weinig grond; het gaat er in het voorgestelde artikel 7:3 om dat, wanneer een consumentenkoper een koopovereenkomst is aangegaan, hij gedurende zes maanden beschermd is tegen omstandigheden waardoor de verkopende partij niet in staat zou zijn om aan haar verplichting te voldoen. Die beschermingstermijn van zes maanden heeft naar mijn overtuiging echter niets te maken met de termijn waarin vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van het voorkeursrecht geldt. De twee gevallen hebben de termijn van zes maanden gemeen. Inhoudelijk gaat het om andere zaken. Daarnaast gaat wetsvoorstel 23095 over de koop van woningen door consumentenkopers, terwijl de overeenkomst zoals bedoeld in het derde lid gewoonlijk gaat over grondaankoop door bedrijven.

Overigens, had die parallel wel bestaan, dan was het logisch geweest de bepaling te beperken tot de natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf oftewel de consumentenkoper. De indieners kunnen het later rustig nalezen. Het is een ingewikkelde tekst. Men zal echter merken dat ik mijn best heb gedaan om hen ervan te overtuigen dat in de nota van wijziging iets is opgenomen dat er beter niet in had kunnen staan.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik heb behoefte aan een nadere uitleg van het door de heer Van Middelkoop ingediende amendement. Ik stel vast dat wij het erover eens zijn dat de tekst van het vijfde lid om een nadere verduidelijking vraagt. Die tekst is niet erg helder geformuleerd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen natuurlijke personen en bedrijven. Het amendement dat de VVD heeft ingediend doet de balans naar het ene doorslaan, door



Mevrouw Verbugt (VVD)

© M. Sablerolle – Gouda

de beperkingen voor beiden op te heffen. In het amendement van de heer Van Middelkoop worden de beperkingen voor de bedrijven ook op natuurlijke personen toegepast.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Nee. De nota van wijziging spreekt van natuurlijke personen. Ik heb met mijn vrij uitvoerige verhaal van zo-even aangegeven dat ik dat niet valide vind. In het wetsvoorstel wordt dan immers toch de mogelijkheid opengehouden van ontwijkingsconstructies en gechicaner. De heer Dijsselbloem heeft daar ook op gewezen. Dat is mijn materiële wijziging van wat de initiatiefnemers hebben voorgesteld. Daarnaast is de redactie van de nota van wijziging vrij beroerd. Om die reden zou het al aanbeveling verdienen om de boel te verbeteren.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mijn zorg is dat als wij het amendement-Van Middelkoop volgen, er sprake is van een extra beperking voor met name de maatschappen in de agrarische sector. Op dit essentiële punt wil ik helderheid hebben. Bedoelt de heer Van Middelkoop dit ook?

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Mevrouw Verbugt heeft haar amendement in haar termijn voorgelegd aan de initiatiefnemers. Ook het kabinet zal daar een oordeel

over vellen. Ik vind het te riskant om hierover met 100% zekerheid te durven spreken. Ik leg ook mijn amendement voor en wacht af wat de reactie hierop is. De intentie van mijn amendement zal duidelijk zijn.

Het ongemoed laten van verkopen aan natuurlijke personen kan bovendien eenvoudige nieuwe openingen bieden voor ontwijking van het voorkeursrecht. Ook wanneer het amendement zou worden aangenomen blijven er mogelijkheden tot ontwijking van het voorkeursrecht. Stel dat een eigenaar na afloop van de zesmaandstermijn, maar voor vestiging van het voorkeursrecht, de grond aan zijn kind verkoopt. Het kind sluit vervolgens een optieovereenkomst met dezelfde koper als in het eerste contract en de koper schrijft vlak voor vestiging van het voorkeursrecht deze nieuwe overeenkomst in. Valt dit volgens de indieners ook onder de nietigheidsbepaling van artikel 26? Ik hoor mijzelf bijna een strikvraag stellen. Zo is het niet bedoeld. Wij hebben bedacht dat hier misschien een ontwijkingsmogelijkheid zit die over het hoofd is gezien. Ik hoor hierover graag een duidelijke uitspraak.

Een problematisch gevolg van het vijfde lid van geheel andere orde betreft de taakverzwaring van de notaris. Hij zal ten gevolge van het voorgestelde vijfde lid van artikel 10

moeten nagaan of er sprake is geweest van eerdere inschrijving in het kadaster. Dat stuit op het technische bezwaar dat dit momenteel bij het kadaster nog niet wordt geregistreerd. Het is niet zeker dat de vraag of een overeenkomst betreffende hetzelfde perceel en dezelfde verkoper eerder is ingeschreven geweest, momenteel via gewone kadastrale recherche kan worden beantwoord. Ik vraag niet alleen de indieners, maar ook de minister om op dit niet onbelangrijke detail in te gaan. Er zal een uitweg moeten worden gevonden, hetzij in een technische aanpassing binnen het kadaster, hetzij via juridische weg, maar dat laatste zie ik nog niet voor mij.

Ernstiger dan dit technische knelpunt is het punt van de juridische aansprakelijkheid van de notaris wanneer hij ten onrechte een akte, dat wil zeggen de zogenaamde voetverklaring van artikel 24 WVG, heeft gesteld. Wat gebeurt er met de notaris? Ten slotte vraag ik zowel de indieners als de minister te reflecteren op de rechtsgevolgen die het stellen van een onjuiste voetverklaring heeft. Moet de eigendomsoverdracht dan als nietig worden beschouwd? Is dit wel juist met het oog op de rechtszekerheid? Ik wijs de indieners op het verdienstelijke commentaar in Juridische Berichten voor het Notariaat. De auteur wijst erop dat de wetgever duidelijkheid moet verschaffen, bijvoorbeeld "op de wijze waarop dit is gebeurd in de Wet agrarisch grondverkeer, waarin het binnenkort te activeren voorkeursrecht van het Bureau beheer landbouwgronden is geregeld. Artikel 5 van de WAG bepaalt dat na inschrijving van de akte de nietigheid wegens het niet in acht nemen van het bepaalde in de WAG niet meer kan worden ingeroepen."

Wij moeten afwachten of het beoogde effect van deze reparatie van de WVG, versnelling van de bestemmingsrealisatie, zich in de praktijk zal voordoen. Er kunnen ook remmende effecten optreden, waarvoor onzerzijds al is gewaarschuwd door te verwijzen naar de uitspraak van de heer Van Wijmen in de eerste druk van zijn boek De WVG verklaard: "wie enige ervaring heeft met overheidsaankopen, zal beamen, dat meer mensen dan men denken zou liever bij de duivel te biecht gaan, dan hun onroerende zaak aan

Van Middelkoop

de overheid te verkopen". Een typisch beneden-Moerdijkse wijze van formuleren, zeg ik ongetwijfeld samen met de heer Van der Staaij, die geloof ik niet de vrijmoedigheid had om dat citaat te releveren.

Ook het kabinet waarschuwt in zijn brief voor dit effect: "door de aangescherpte WVG heeft een grondeigenaar minder mogelijkheden zijn grond aan derden aan te bieden of samen met een derde te ontwikkelen (iets wat de huidige WVG overigens ook al tot op zekere hoogte met zich meebrengt). Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de grondeigenaar besluit het op onteigening te laten aankomen, hopen op een hogere vergoeding. Waar dit gedrag optreedt, zal het gepaard kunnen gaan met vertraging in de realisatie." Laten wij hopen dat wij straks niet hebben ingestemd – als wij dat al doen – met een spoedwetswijziging die per saldo een vertraging oplevert.

□

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Voorzitter. Ik hecht eraan, op te merken dat ik dit debat op het laatste moment overneem van collega Meijer, die elders druk bezig is. De CDA-fractie staat in beginsel positief tegenover de door de initiatiefnemers geëntameerde wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG). Met name de reparatie van artikel 26 van deze wet is hierbij van belang. Deze bepaling maakt het mogelijk dat de gemeente vernietiging vraagt van rechtshandelingen die de kennelijke strekking hebben om afbreuk te doen aan de gemeentelijke voorkeurspositie. In de oude versie van artikel 26 staat als criterium opgenomen: het belang van de gemeente bij die voorkeurspositie. De aangehaalde woorden hebben tot zodanige jurisprudentie van de Hoge Raad geleid, dat interpretatie van artikel 26 op zijn minst tot problemen en geschillen aanleiding begon te geven.

De CDA-fractie heeft in dit verband vrees voor ongewenste vertragingen – de betrokken procedures lopen gemakkelijk tot bij de Hoge Raad en duren dan jarenlang – alsmede voor nodeloze juridisering. De initiatiefnemers van het wetsvoorstel schrappen de woorden "het belang van de gemeente bij" uit artikel 26. De CDA-fractie juicht deze verbetering toe. In dit verband is het

ook van betekenis dat het kabinet, zoals blijkt uit de brief van 21 december 2001, de noodzaak ziet van reparatie van de WVG. Er bestaan volgens het kabinet "geen principiële redenen om het voorstel van de initiatiefnemers af te wijzen", een citaat dat slaat op de boven aangeduide wijziging van artikel 26 van de wet. Het voorgestelde nieuwe tweede lid van artikel 26 stuit ook niet op bezwaren.

De veranderingen die de initiatiefnemers evenwel voorstellen in artikel 10 van de wet zijn iets problematischer. Deze bepaling regelt in het tweede lid een aantal uitzonderingen op de basisregel in lid 1, dat een verkoper eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld om het desbetreffende goed te kopen. Eén van die uitzonderingen betreft de zogenaamde optieovereenkomsten. Deze worden gesauveerd indien de verplichting uit die overeenkomst is ontstaan vóór de nederlegging ter inzage van het ontwerpstructuurplan of het ontwerpbestemmingsplan waarop het besluit van de gemeente tot vestiging van het voorkeursrecht berust.

Het nieuwe derde lid van artikel 10 strekt tot vervanging van het bestaande derde lid, waarbij tevens uitzonderingen zoals bovengenoemd onder d, en trouwens ook onder e, van lid 2 van artikel 10 verdwijnen, omdat zij worden bestreken door de nieuwe regeling van lid 3. De kern van die regeling is dat overeenkomsten aangegaan vóór de bekendmaking van de nederlegging ter inzage van het structuur- of bestemmingsplan nog zes maanden lang kunnen worden geëffectueerd, dat wil zeggen dat binnen die termijn moet zijn vervreemd.

De vraag is nu wanneer die termijn van zes maanden moet gaan lopen. Vanaf de dag van inschrijving van de bedoelde overeenkomst, zoals de initiatiefnemers voorstellen, of vanaf de dag dat het voorkeursrecht wordt gevestigd? In het laatste geval wordt naar de mening van de CDA-fractie de kern gehaald uit het hele wijzigingsvoorstel. Het gaat er juist om, misbruik van opties in het zicht van het besluit tot vestiging van een voorkeursrecht te voorkomen. Als men de zesmaandentermijn koppelt aan de vestiging van het voorkeursrecht, is dat misbruik weer mogelijk.

De CDA-fractie is dus geneigd om op dit punt de initiatiefnemers te volgen, hetgeen trouwens ook geldt voor de nadere invulling van artikel 10 in een later bij nota van wijziging voorgesteld vijfde lid van dit artikel. Dat behelst dat later ingeschreven overeenkomsten met betrekking tot dezelfde onroerende zaak waarbij dezelfde persoon verkoper is, niet van invloed zijn op die termijn van zes maanden. De CDA-fractie heeft er echter moeite mee dat in dit nieuwe lid 5 nog de woorden voorkomen "waarbij de koper geen natuurlijk persoon is". Hoewel dit op het eerste gezicht niet zo duidelijk blijkt, wordt hier namelijk in wezen voorondersteld dat rechtspersonen – want daarover gaat het dan – niet te goeder trouw zijn. Een dergelijk in de wet neergelegd rechtsvermoeden is principieel onaanvaardbaar, al was het reeds op grond van het aloude adagium dat goede trouw wordt verondersteld. Als men de mogelijkheid van verlenging van opties en dergelijke wil afsnijden, dient de desbetreffende regeling voor natuurlijke personen en rechtspersonen hetzelfde te zijn vormgegeven. De CDA-fractie vertrouwt erop dat de indieners de nodige verbeteringen zullen willen aanbrengen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Betekent dit dat de CDA-fractie het amendement dat wij hebben voorgesteld, constructief wil bekijken? Het komt immers uit dezelfde onvrede voort als u verwoordt.

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Het lijkt mij verstandig om dat in de tweede termijn te doen, wanneer wij de mening van de initiatiefnemers en die van de regering in eerste instantie hebben gehoord.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Hiermee komt een eind aan de eerste termijn van de Kamer. Het debat zal morgen, waarschijnlijk in de middag, worden voortgezet.

De vergadering wordt van 17.32 uur tot 19.30 uur geschorst.

Voorzitter: Van der Hoeven