

Vergaderjaar 2018–2019

35 133

Wijziging van de Omgevingswet en enkele andere wetten vanwege opname in de Omgevingswet van regels over het vestigen van een voorkeursrecht, regels over onteigening, bijzondere regels voor het inrichten van gebieden en, met het oog op verschillende typen gebiedsontwikkelingen, een verdere aanpassing van de regels over kostenverhaal (Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet)

Nr. 11

AMENDEMENT VAN HET LID SMEULDERS

Ontvangen 19 juni 2019

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel 1.1, onderdeel E, vervalt artikel 9.11.

Toelichting

Het bevoegd gezag beslist dat het voorkeursrecht niet van toepassing is wanneer een beoogde verkrijger in staat is de gewenste functie zelf te realiseren. In de consultatieversie kwam deze uitzondering niet voor. Indiener is het niet met deze toevoeging eens. Er wordt zo de gemeente een instrument uit handen geslagen om woningbouw te versnellen en op te treden tegen eigenaren die handelen tegen het maatschappelijk belang.

De Wet voorkeursrecht gemeenten is destijds tot stand gekomen om de gemeente regie te kunnen laten voeren over gebiedsontwikkelingen en om speculatie te voorkomen. Sinds 2002 is dit in de wet goed geregeld en in de jurisprudentie uitgekristalliseerd en is het voorkeursrecht een nuttig passief verwervingsinstrument gebleken. Een instrument met een ander doel dan onteigening, namelijk realisatie van een omgevingsplan.

Een beroep op zelfrealisatie bij het voorkeursrecht leidt tot onzekerheid en kan de gemeentelijke ontwikkelstrategie doorkruisen. Op deze manier wordt de gemeente in een faciliterende rol gedwongen, terwijl een gemeente ook actief moet kunnen optreden. De gemeente moet het initiatief kunnen nemen een gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. De Kamer stelt dat ook geregeld aan de orde bij debatten over woningbouw.

De gemeente wil de regierol houden en het voorkeursrecht kunnen gebruiken om versnippering van ontwikkelingen tegen te gaan en een efficiënter plan te kunnen realiseren. Een zelfrealisator kan slechts op die ene kavel realiseren. Anders dan bij onteigening gaat het om zelfrealisatie door de toekomstige koper, niet door de eigenaar. Gaat de nieuwe koper inderdaad snel realiseren of verkoopt hij de gronden – vaak voor een hogere prijs – weer door? Het voorkeursrecht in relatie tot zelfrealisatie plus de combinatie dat verkoop kan plaatsvinden zonder toestemming

vooraf maakt speculatie mogelijk en is zo in strijd met de bedoeling van de wet. Daarbij gaat het gemeenten niet om het belemmeren van goedwillende ontwikkelaars of eigenaren, maar juist om free-riders en speculanten.

Het gemeentelijk besluit om geen gebruik te maken van het voorkeursrecht staat open voor bezwaar, beroep en hoger beroep. Dat kan tot grote vertragingen en financiële schade leiden. Indien de gemeente het voorkeursrecht gebruikt, wordt de marktwaarde vergoed. Het ligt voor de hand dat de kopende zelfrealisator de eigenaar meer betaalt. Dit artikel ondergraaft de regierol van de gemeente en om dit te ondervangen en zal de gemeente de vaststelling van het omgevingsplan om strategische redenen uitstellen. Daarnaast lijkt het voorkeursrecht weer terug te gaan naar de periode voor 2002 met zijn vele procedures over zelfrealisatie. Er zullen zelfs meer discussie worden gevoerd dan voor 2002, omdat er nu sprake zal zijn van globale omgevingsplannen. Een eigenaar of verkrijger zal dus juist gemakkelijker kunnen aantonen dat hij aan de nieuwe functie voldoet.

Smeulders