

Vergaderjaar 2003–2004

28 236

Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verbreding reikwijdte)

A¹

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 3 november 2003

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorlopig verslag met betrekking tot het onderhavige wetsvoorstel. Met genoegen constateer ik dat de leden van de fracties van de PvdA, GroenLinks, de ChristenUnie en de SGP positief op het onderhavige wetsvoorstel hebben gereageerd. Wel hebben zij in het verslag een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik deze vragen te beantwoorden en op de gemaakte opmerkingen te reageren.

De leden van de fracties van de PvdA en GroenLinks zijn van mening dat er naast de verbreding van de Wet voorkeursrecht gemeenten nog veel moet gebeuren voor een effectiever grondbeleid. Zij zouden willen vernemen wanneer zij verdere initiatieven kunnen verwachten met betrekking tot de grondpolitiek.

In reactie hierop kan ik melden dat een wettelijke regeling voor het kostenverhaal en het stellen van eisen aan kavelbouw en sociale woningbouw naar verwachting in 2004 bij de Tweede Kamer zal kunnen worden ingediend.

De onderzoeken naar bevordering van concurrentie op ontwikkelingslocaties bij gemeentelijk grondeigendom zijn voltooid. Toezending van het kabinetsstandpunt op de onderzoeksresultaten aan de Tweede Kamer verwacht ik nog dit jaar.

Omtrent eventuele invoering van het wettelijke instrument stedelijke herverkaveling zal ik de Tweede Kamer zo spoedig mogelijk informeren. In de loop van 2004 verwacht ik de Tweede Kamer tevens te kunnen informeren over de voornemens op het gebied van bovenlokale samenwerking.

De leden van de fracties van de PvdA en GroenLinks vragen wanneer nadere initiatieven zijn te verwachten met betrekking tot het mogelijk maken van een zogenaamde exploitatievergunning. Deelt de regering de zienswijze van de leden van de fracties van de PvdA en GroenLinks dat een dergelijk instrument cruciaal is om de omslag mogelijk te van de huidige concurrentie «om de grond» naar concurrentie «op de grond»?

¹ De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 218 en 218a, vergaderjaar 2002–2003.

Het wetsvoorstel voor een exploitatievergunning is in concept gereed. Naar verwachting zal het begin volgend jaar voor advies aan de Raad van State kunnen worden aangeboden. Indiening van het wetsvoorstel, als onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, bij de Tweede Kamer is dan, zoals hierboven al aangegeven, nog mogelijk in 2004. Met het instrument kan op adequate wijze, naast het kostenverhaal van openbare voorzieningen, de realisatie van kavels voor particulier opdrachtgeverschap en kavels voor sociale woningbouw worden afgedwongen. Voor het overige blijven de rechten van de eigenaar op zelfrealisatie intact. Er zal dus geen omslag plaatsvinden van de huidige concurrentie «om de grond» naar concurrentie «op de grond».

Mijn ambtsvoorganger heeft toegezegd onderzoek te doen naar de koopovereenkomsten met uitgestelde levering. De leden van de fracties van de PvdA en GroenLinks zouden graag vernemen wie dit onderzoek verricht en wanneer de resultaten daarvan verwacht mogen worden.

In antwoord op deze vraag kan worden gemeld dat de resultaten van een verkennend onderzoek door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanleiding waren om eerst nog een nader onderzoek voor te bereiden om te kunnen beschikken over meer specifieke gegevens. De resultaten van dit nadere onderzoek zullen vanzelfsprekend zo spoedig mogelijk ter kennis van het parlement worden gebracht. Uit het verkennende onderzoek blijkt dat tussen 1 september 2002 en 1 maart 2003 2234 koop- en overeenkomsten met uitgestelde levering en optieovereenkomsten, welke betrekking hebben op 3702 percelen, zijn ingeschreven in het Kadaster.

Tot slot vroegen de leden van de fracties van de PvdA en GroenLinks of de definitie van het begrip «agrarische bestemming» nog wel toereikend is. Onder die vlag scharen zich immers steeds meer bedrijfsactiviteiten die nauwelijks meer voldoen aan wat ooit als het agrarisch bedrijf werd gezien. Dat heeft consequenties voor het gebruik van de ruimte en de vraag rijst of die verandering niet ook door moet klinken in de invulling van het begrip «agrarische bestemming».

Hoewel agrarische activiteiten steeds minder een grondgebonden karakter krijgen en daarmee de vorm van het ruimtegebruik aanzienlijk verandert, geeft dit op zichzelf onvoldoende aanleiding om de definitie overboord te zetten. Ik wijs er in dit verband op dat in de praktijk en bij de evaluatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten in elk geval niet gebleken is van problemen op dit punt.

Met belangstelling hebben de leden van de fracties van de ChristenUnie en de SGP kennisgenomen van de wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Zij zijn van mening dat deze wijziging zinvol is als er samenhang bestaat met andere wetgeving, zoals de grondexploitatiewet. Deelt de regering deze opvatting? Kan de regering voorts mededelen welke planning zij nastreeft?

De wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten is ook op zichzelf genomen zinvol te achten. Het wetsvoorstel voor de grondexploitatie richt zich primair op situaties dat een particulier de gronden ontwikkelt. Het voorkeursrecht kan juist in gevallen waarin particuliere grondexploitatie niet tot de maatschappelijk gewenste resultaten leidt, goede diensten bewijzen. Op de vraag naar de planning is eerder in deze memorie in antwoord op vragen van de leden van de fracties van PvdA en GroenLinks al ingegaan. Graag verwijs ik daar korthedshalve naar.

Genoemde leden hebben vervolgens het arrest van de Hoge Raad ter sprake gebracht waardoor verhaal van planschadekosten op belanghebbenden bij de planologische wijziging niet meer mogelijk is. Dit arrest heeft, aldus deze leden, tot gevolg dat de gemeente bij nieuwe verzoeken van particulieren om planherziening of planvrijstelling moet kiezen: hetzij verlening van planologische medewerking zonder afwenteling van eventueel planschaderisico, hetzij aanhouding of weigering van planologische medewerking, omdat (onder meer) de economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel niet voldoende verzekerd is. Is de minister, nu de onzekerheid bij gemeenten en marktpartijen blijft, bereid een naar onze mening noodzakelijke nieuwe planschaderegeling met voorrang aan het parlement aan te bieden, zo vragen de leden van de fracties van de ChristenUnie en de SGP tot besluit.

Door de uitspraak van de Hoge Raad is voor het gemeentebestuur de weg om rechtstreeks met de initiatiefnemer de (financiële) uitvoerbaarheid van een planafwijking of -wijziging te bevorderen afgesneden. De voornaamste overweging van de Hoge Raad voor zijn oordeel is gelegen in het ontbreken van voldoende rechtsbescherming voor de initiatiefnemer ten aanzien van de vaststelling van de hoogte van de op grond artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verschuldigde schadevergoeding, die in de Nunspeet-constructie bepalend was voor de omvang van het regresrecht op de initiatiefnemer. Om de, op zichzelf aantrekkelijke, Nunspeet-constructie alsnog mogelijk te maken ben ik voornemens met voorrang een wetsvoorstel voor te bereiden dat in de mogelijkheid van planschadeovereenkomsten door het gemeentebestuur voorziet.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker