

Vergaderjaar 2001–2002

27 750

Voorstel van wet van de leden Depla, Ravestein, Van Wijmen, Duivesteijn en Biesheuvel tot wijziging van onder anderen 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

Nr. 8

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 22 november 2001

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel C, punt 2, wordt het derde lid als volgt gewijzigd:

- a. In de aanhef vervallen de woorden: die is aangewezen bij een besluit van de gemeente tot vestiging van een voorkeursrecht,
- b. Onder a wordt na de laatste komma het woordje «en» toegevoegd.
- c. Onder b worden de woorden «vóór de dagtekening» vervangen door: vóór de dag na de dagtekening.
- d. Onder b wordt na «het besluit» ingevoegd: van de gemeente tot vestiging van een voorkeursrecht.

B

In artikel I, onderdeel C, wordt na punt 2 een nieuw punt toegevoegd, luidende:

3. Na het derde lid worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de verkoper niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid onder a, b en c genoemde vereisten.
5. Indien een overeenkomst zoals bedoeld in het derde lid, aanhef betreffende een onroerende zaak is ingeschreven in de openbare registers, zoals bedoeld in het derde lid, hebben later ingeschreven overeenkomsten betreffende die onroerende zaak, of een gedeelte ervan, waarbij dezelfde verkoper partij is en waarbij de koper geen natuurlijk persoon is, geen invloed op het tijdstip waarop de termijn van zes maanden, bedoeld in het derde lid, onder c, gaat lopen. Onder later

ingeschreven overeenkomsten worden verstaan overeenkomsten die zijn ingeschreven binnen drie jaar na het tijdstip van de eerste inschrijving.

C

Artikel I, onderdeel D, komt te luiden:

D

Artikel 26 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt de zinsnede «het belang van de gemeente bij».

2. In het tweede lid wordt de eerste volzin vervangen door de volgende volzin: Het verzoek moet worden gedaan binnen acht weken nadat de gemeente een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de desbetreffende rechtshandeling is vervat bij de rechtbank van het arrondissement waarbinnen de gemeente is gelegen.

D

Artikel II komt te luiden:

ARTIKEL II

1. Deze wet treedt in werking met ingang van de eerste dag van de derde kalendermaand na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

2. Ten aanzien van overeenkomsten, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder d, van de wet zoals luidend vóór inwerkingtreding van deze wet, die in de openbare registers, als bedoeld in dat onderdeel, zijn ingeschreven:

a. vóór 22 mei 2001, blijft de wet van toepassing zoals deze luidde vóór inwerkingtreding van deze wet;

b. op of na 22 mei 2001 maar vóór inwerkingtreding van deze wet, is het bepaalde in artikel 10, eerste lid niet van toepassing, indien de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze wet.

3. Ten aanzien van overeenkomsten, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de wet zoals luidend vóór inwerkingtreding van deze wet, die als akte notarieel zijn verleden of onderhands zijn geregistreerd, als bedoeld in dat onderdeel:

a. vóór 22 mei 2001, blijft de wet van toepassing zoals deze luidde vóór inwerkingtreding van deze wet, mits deze overeenkomsten binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze wet worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek; een overeenkomst zoals hier bedoeld kan worden ingeschreven in de openbare registers, mits deze is vervat in een akte;

b. op of na 22 mei 2001 maar vóór inwerkingtreding van deze wet, is het bepaalde in artikel 10 eerste lid niet van toepassing, indien de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze wet.

4. Ten aanzien van een verzoek als bedoeld in artikel 26, tweede lid, gedaan op of na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, oordeelt de rechter volgens artikel 26, eerste lid, zoals luidend na inwerkingtreding van deze wet. Ten aanzien van een verzoek als bedoeld in artikel 26, tweede lid, gedaan vóór de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, oordeelt de rechter

volgens artikel 26, eerste lid, zoals dat luidde vóór inwerkingtreding van deze wet.

Toelichting

Toelichting bij wijzigingen derde lid artikel 10

De eerste, tweede en vierde wijziging zijn van redactionele aard.

In verband met de derde wijziging wordt verwezen naar het huidige artikel 4, vierde lid, bepalend dat een raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht in werking treedt «daags na dagtekening» van de Staatscourant waarin burgemeester en wethouders de nederlegging ter inzage bekend maken. Aan deze bepaling wordt voor de goede orde in de vrijstellingsregeling aangesloten, ook al kan deze vrijstellingsregeling worden onderscheiden van de regeling voor de inwerkingtreding van een voorkeursrecht.

Toelichting bij nieuwe vierde en vijfde lid artikel 10

Bij het nieuwe vierde lid gaat het om herstel van een omissie in de voorgestelde wet. Het huidige artikel 10, derde lid is mutatis mutandis overgenomen.

Het nieuwe vijfde lid is opgenomen omdat zoals in de memorie van toelichting, zoals gewijzigd naar aanleiding van het advies van de Raad van State (nr. 27 750, nr. 4), staat dat het ongewenst is dat ontwijking van het voorkeursrecht plaatsvindt door herhaaldelijk opnieuw vaststellen en laten registreren van een (optie)overeenkomst. Koopovereenkomsten die na invoering van het voorkeursrecht worden aangegaan ter uitvoering van een meermalen herhaalde optieovereenkomst staan bloot aan vernietiging van ex artikel 26 van de wet. Omdat dit kan leiden tot rechtsonzekerheid en tot een stroom van procedures is voor een opzet gekozen waarbij het voor de verkoper onmogelijk wordt gemaakt een verlenging van de termijn van zes maanden te bewerkstelligen door telkens opnieuw een koop(optie)overeenkomst te sluiten en in te schrijven in de openbare registers. Op deze wijze wordt het oneigenlijk gebruik van deze vrijstelling tegengegaan. Het voorgestelde artikel laat nieuwe verkopen aan personen ongemoeid. Deze voorgestelde bepaling sluit aan bij het normale rechtsverkeer en bij wetsvoorstel 23 095 dat onder meer voorziet in een regeling ter bescherming van de koper van woningen, zijnde een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Toelichting bij het nieuwe artikel 26, tweede lid, eerste volzin

De Hoge Raad heeft onlangs bij beschikking van 8 juni 2001, (NJ2001, nr. 601), gemeente Duiven, het volgende uitgemaakt: aan het vereiste van artikel 26, tweede lid dat de gemeente binnen acht weken nadat de desbetreffende rechtshandeling haar ter kennis is gekomen de nietigheid daarvan moet inroepen, is pas dan voldaan wanneer aan de gemeente voldoende gegevens betreffende de inhoud van de rechtshandeling ter kennis zijn gekomen om te beoordelen of het geraden is een verzoek als bedoeld in artikel 26 in te dienen. Met deze uitspraak heeft de Hoge Raad de bestaande rechtsonzekerheid over de aanvang van de termijn van acht weken niet geheel weggenomen. Er kan onzekerheid blijven bestaan over de vraag op welk moment er «voldoende gegevens» ter kennis van de gemeente zijn gekomen.

De voorgestelde wijziging van artikel 26, tweede lid beoogt ook deze resterende rechtsonzekerheid op te heffen. Door te bepalen dat een verzoek om vernietiging moet worden ingediend binnen acht weken nadat

de gemeente een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de rechtshandeling is vervat wordt aan die onzekerheid een einde gemaakt en kunnen nodeloze procedures bij de rechtbank worden voorkomen.

Volledigheidshalve wordt voorts verwezen naar de beslissing van de Hoge Raad in bovenbedoelde zaak dat het bestaande artikel 26, tweede lid zich niet verzet tegen indiening van een verzoek vóórdat de termijn van acht weken is aangevangen. Dit geldt evenzeer bij het voorgestelde artikel 26, tweede lid. De gemeente kan bijvoorbeeld de nietigheid inroepen van een rechtshandeling waarvan zij slechts op mondelinge wijze kennis draagt of vermoedt.

Toelichting bij artikel II

Het eerste lid is ten opzichte van het wetsvoorstel zoals vervat in Kamerstuk 4 ongewijzigd gebleven.

Voor het overige is echter ten opzichte van dit wetsvoorstel in Kamerstuk 4 het overgangsrecht ingrijpend aangepast. Het nieuwe tweede lid bevat een overgangsregeling voor bestaande koopoptieovereenkomsten waaronder worden verstaan de koopoptieovereenkomsten die reeds zijn ingeschreven in de openbare registers op het moment van inwerkingtreding van deze wet. Hierbij wordt ten aanzien van deze overeenkomsten onderscheid gemaakt tussen enerzijds de «oudere overeenkomsten», waaronder worden verstaan de overeenkomsten ingeschreven in de openbare registers vóór de dag van indiening van het voorstel van deze wet en anderzijds de «jongere overeenkomsten», waarmee worden bedoeld de overeenkomsten ingeschreven op die dag, of na die dag, maar vóór inwerkingtreding van deze wet.

Het nieuwe derde lid bevat een overgangsregeling voor bestaande koopovereenkomsten waaronder worden verstaan koopovereenkomsten die reeds als akte notarieel zijn verleden of onderhands zijn geregistreerd op het moment van inwerkingtreding van deze wet. Ook hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de oudere koopovereenkomsten als akte verleden of geregistreerd vóór de dag van indiening van dit wetsvoorstel (22 mei 2001) en anderzijds de jongere koopovereenkomsten die op die dag of daarna maar vóór de inwerkingtreding van deze wet als akte zijn verleden of geregistreerd.

Bij de oudere koopoptieovereenkomsten of koopovereenkomsten wordt het volgende aangetekend. In de contractenpraktijk komt het regelmatig voor dat grondeigenaren en ontwikkelaars of bouwondernemingen in gebieden waar (nog) geen gemeentelijk voorkeursrecht geldt langlopende koop(optie)overeenkomsten sluiten. Volgens de bestaande wet kunnen deze contracten ook na invoering van het voorkeursrecht worden uitgeoefend, mits ze voorafgaand aan de invoering van het voorkeursrecht werden geregistreerd in de openbare registers (optieovereenkomsten), resp. als akte verleden bij de notaris, dan wel onderhands geregistreerd (koopovereenkomsten).

Het nieuwe tweede lid en het nieuwe derde lid respecteren de uitoefening van de vóór 22 mei 2001 gesloten contracten, ook als zij een uitgestelde levering mogelijk maken. Deze overeenkomsten zijn immers geheel volgens tekst en bedoeling van de huidige wet tot stand gekomen, terwijl wetswijziging nog niet in de lijn van de verwachtingen lag.

Voorwaarde voor de eerbiedigende werking van de vóór 22 mei 2001 gesloten overeenkomsten is wel dat deze contracten conform de eisen van de bestaande wet zijn ingeschreven, dan wel als akte verleden of geregistreerd, vóór 22 mei 2001.

Ten aanzien van koopovereenkomsten is in het nieuwe derde lid de extra voorwaarde opgenomen dat ook deze overeenkomsten in de openbare registers worden geregistreerd, welke registratie moet

plaatsvinden binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze wet. Langs deze weg kunnen onderhandse contracten op de grondmarkt publiekelijk kenbaar worden. Deze maatregel bevordert aldus de gewenste transparantie op de grondmarkt.

Bij de categorie jongere koopoptieovereenkomsten en koopovereenkomsten, ingeschreven, resp. als akte verleden of geregistreerd op 22 mei 2001 of na deze dag maar vóór de inwerkingtreding van deze wet wordt het volgende aangetekend.

Voor deze groep contracten is in de nieuwe leden twee en drie een beperkte overgangsvoorziening opgenomen in die zin dat partijen gedurende zes maanden na de dag van inwerkingtreding van deze wet de tijd hebben om de contracten in vervreemding te laten uitmonden. Ook hier geldt als voorwaarde dat de contracten conform de eisen van de bestaande wet in genoemde periode zijn ingeschreven, dan wel als akte verleden of onderhands geregistreerd. Deze groep contracten geniet derhalve geen eerbiedigende, maar uitgestelde werking. Dit ligt voor de hand omdat de contractspartijen vanaf 22 mei 2001 de komst van de nieuwe wet konden voorzien.

Het nieuwe vierde lid geeft zo concreet mogelijk antwoord op de vraag welk recht geldt bij het rechterlijk oordeel op gemeentelijke verzoeken om vernietiging van overeenkomsten ingediend vóór dan wel ná de plaatsing van deze wet in het Staatsblad. Vóór dit moment geldt het huidige artikel 26, eerste lid, daarna het in deze wet voorziene nieuwe artikel 26, eerste lid.

De initiatiefnemers bevelen aan om bij gelegenheid van de uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst door middel van een artikel in de Staatscourant en anderszins zoveel mogelijk bekendheid te geven aan het overgangsrecht, opdat de praktijk daar rekening mee kan houden.

Depla
Ravestein
Van Wijmen
Duijvesteijn
Biesheuvel