

Vergaderjaar 1994–1995

24 235

Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Inleiding

De Wet voorkeursrecht gemeenten is tot stand gekomen in 1981. Door aanvaarding van een amendement van het lid der Tweede Kamer Van Baars in het kader van de totstandkoming van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is de Wet voorkeursrecht gemeenten per 1 januari 1985, gelijktijdig met de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, in werking getreden, doch uitsluitend voor stadsvernieuwingsgebieden¹. Hieronder worden verstaan gronden begrepen in een structuurplan en daarbij aangewezen voor stads- en dorpsvernieuwing of gronden begrepen in een stadsvernieuwingsplan. Belangrijke overweging bij dit beperkte toepassingsbereik was de in het begin van de jaren tachtig teruggelopen behoefte van gemeenten aan grond op voorraad en de veranderde aard van de ruimtelijke opgave van gemeenten. Het accent in het beleid was verschoven van stadsuitbreiding naar stadsvernieuwing.

Sindsdien is er veel veranderd. Tijdens het mondeling overleg in de Tweede Kamer inzake het grondbeleid en de uitvoering van de Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) op 14 december 1993² is van verschillende kanten aangedrongen op verbetering van het instrumentarium van gemeenten inzake de verwerving van onroerende zaken ten behoeve van de uitvoering van verstedelijkingstaakstellingen. Deze kwestie is ook aan de orde gesteld door de fracties van het CDA en de PvdA tijdens de schriftelijke behandeling van het voorstel voor de Kaderwet bestuur in verandering in de Tweede Kamer³. Door de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) is in dat verband nadrukkelijk verzocht de werkingssfeer van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) niet langer te beperken tot stadsvernieuwingsgebieden, maar te verruimen tot het gehele grondgebied van de gemeenten teneinde de verstedelijkingstaakstellingen te kunnen waarmaken.

Naar aanleiding van deze signalen is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een tweetal onderzoeken verricht⁴.

In het eerste onderzoek is bezien in hoeverre de situatie op de grondmarkt feitelijk noodzaakt het toepassingsbereik van de Wet voorkeursrecht gemeenten te verruimen. Op grond van registeronderzoek⁵ is gebleken

¹ Kamerstukken II 1983/84, 13 924 nr. 48.

² Kamerstukken II 1993/94, 23 400 XI en 22 150, nr. 51.

³ Kamerstukken II 1992/93, 23 048 nrs. 6 en 7.

⁴ * Onderzoeksrapport «Grondverwerving en baatbelasting nieuwe stijl, een analyse van instrumenten voor het Vinex-beleid», Van Den Brand-Advisering BV, Nieuw-Vossemeer en dGK, adviseur voor beslissingsvoorbereiding, Kapel-Avezaath, september 1993.

* Onderzoeksrapport «Recht op voorrang, onderzoek naar de opzet van een voorkeursrecht voor Vinex-uitbreidingslokaties, Herman de Wolff, Jitske de Jong, Yvette Pluijmers, Faculteit Geodesie, TU-Delft, januari 1994.

⁵ Zie bijlage 2 van het onderzoek «Grondverwerving en baatbelasting nieuwe stijl».

dat de afgelopen jaren in een aantal – voor de uitvoering van de VINEX van belang zijnde – gebieden de grond in belangrijke mate juridisch dan wel economisch in handen van derden terecht is gekomen. Ook worden er strategische grondaankopen gesignaleerd in deze gebieden of worden er opties gevestigd op onroerend goed, die wellicht belemmerend zouden kunnen werken bij de planuitvoering.

Het vervolgonderzoek betreft de vraag op welke wijze een eventuele verruiming effectief en efficiënt in de regelgeving kan worden gerealiseerd. Uit beide onderzoeken komt de wenselijkheid naar voren de Wvg qua toepassingsbereik te verruimen en procedureel te vereenvoudigen met als doel de onderhandelingspositie en daarmee de regiefunctie van de gemeente te verbeteren.

Een en ander heeft geleid tot het opstellen van een «proeve» voor een voorontwerp tot wijziging van de Wvg, welke op 31 maart 1994 als bijlage bij de «Nota Grondbeleidsinstrumentarium en de uitvoering van de VINEX» aan de Tweede Kamer is toegezonden⁶.

In genoemde nota wordt ingegaan op het gemeentelijk grondbeleid, dat wil zeggen dat – gezien vanuit de verstedelijkingsstaakstellingen – wordt ingegaan op de ontwikkelingen inzake het passieve en actieve grondbeleid, de samenwerking met de marktpartijen en de daarvoor beschikbare instrumenten, waaronder de mogelijkheden van onteigening, het verhaal van kosten voor voorzieningen van openbaar nut en het gemeentelijk voorkeursrecht.

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft vervolgens bij brief van 1 juni 1994 laten weten kennis te hebben genomen van de proeve en vraagt de minister te bevorderen dat het stuk om advies wordt gestuurd naar de desbetreffende adviesorganen, opdat een wetsvoorstel zo spoedig mogelijk bij de Tweede Kamer kan worden ingediend. Genoemde proeve is daarop voor advies gezonden aan Raad van Advies voor de Ruimtelijke Ordening (RARO), De Raad voor de Volkshuisvesting (Ravo) en het Interprovinciaal Overleg (IPO).

Het standpunt van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten was reeds bekend omdat de VNG nauw bij het onderzoek alsmede bij de totstandkoming van de «proeve» betrokken is geweest. Van genoemde instanties zijn de adviezen inmiddels ontvangen. Daarnaast zijn nog enkele andere reacties ontvangen, waaronder de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, de vier grote steden en de provincie Noord-Holland.

In het algemeen kan worden vastgesteld dat in de adviezen en ook in de overige reacties brede steun is te vinden voor de wijzigingen zoals deze zijn voorgesteld in het voorontwerp van wet tot wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Versterking van de regisserende rol van de gemeente en verbetering van de onderhandelingspositie op de grondmarkt door middel van het voorkeursrechtinstrument wordt noodzakelijk geacht, zodat samen met serieuze marktpartijen woningbouwlocaties ontwikkeld kunnen worden. In de onderstaande paragrafen zal met name bij de toelichting op de verschillende wijzigingsvoorstellen nader op de ontvangen adviezen worden ingegaan.

2. Veranderde verhoudingen

Uit de genoemde onderzoeken kwam naar voren dat, in tegenstelling tot de situatie in het begin van de jaren tachtig, de ontwikkelingen op de grondmarkt aanzienlijk zijn gewijzigd:

- de rentestand is veel lager, de risico's van op voorraad kopen zijn voor de overheden, maar ook voor particulieren veel minder groot;
- de komende jaren wordt een grote bouwopgave voorzien; bovenop de oorspronkelijke VINEX-taakstelling is de taakstelling van de Trendbrief⁷ gekomen. Deze taakstelling moet voor een belangrijk deel door stads

⁶ Kamerstukken II 1993/94, 23 599, nr. 5.

⁷ Kamerstukken II 1992/93, 22 800, XI, nr. 51.

uitbreiding gerealiseerd worden en de potentiële lokaties liggen sterk voor de hand;

- anders dan begin jaren tachtig beschikken gemeenten niet meer over grote voorraden bouwterreinen;
- woningbouw in de stadsuitbreidingslokaties zal voor een belangrijk deel in de marktsector gerealiseerd gaan worden; en
- door een strenger restrictief beleid zullen de grondprijzen voor woningbouwkavels gaan stijgen.

Deze ontwikkelingen zijn er – volgens de onderzoekers en ook volgens de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – de oorzaak van dat naast bouwmaatschappijen en projektontwikkelaars ook verschillende beleggers momenteel actief bezig zijn met verwerving van gronden op VINEX-uitbreidingslokaties, zonder dat duidelijk is in hoeverre partijen bereid zijn mee te werken aan de uitvoering van de verstedelijkingstaakstelling. Verwerving vindt in veel gevallen plaats om de eigen bouwproductie in een vroeg stadium veilig te stellen, maar er kunnen ook speculatie-motieven in het spel zijn. Dit brengt het gevaar van prijsopdrijving met zich mee.

Minnelijke aankoop door de gemeente kan alleen plaatsvinden indien de eigenaar bereid is tot verkoop aan de gemeente. Lukt dat niet, dan kan het noodzakelijk zijn tot onteigening over te gaan om de door de gemeente gewenste planuitvoering, met name ten aanzien van sociale woningbouw, zeker te stellen. Onteigening of dreigen met onteigening was in dergelijke gevallen een redelijk adequaat middel. De veranderende bouwopgave heeft dit beeld echter aanzienlijk veranderd. Steeds minder woningen in de nieuwe uitbreidingslokaties worden in de sociale sector gebouwd.

De woningbouwopgave bestaat nu voor een belangrijk deel uit woningen in de marktsector.

3. De toegevoegde waarde van een voorkeursrecht

Nu de woningbouwopgave voor een belangrijk deel uit woningen in de marktsector bestaat, is het traditionele onderscheid tussen actief en passief grondbeleid in een ander daglicht komen te staan. Mede gelet op de grootschaligheid van de te realiseren uitbreidingslokaties en de aard van de bouwtaakstelling ligt het voor de hand de ontwikkeling hiervan door of in nauwe samenwerking met bouw- en ontwikkelingsbedrijven te laten realiseren. Het gaat dan veelal om samenwerkingsconstructies tussen gemeenten en één of meerdere ontwikkelaars, al of niet in zgn. public-private-partnerships, waarbij op basis van consensus en goede onderlinge afspraken lokaties door (particuliere) projectontwikkelaars ontwikkeld kunnen worden.

Gelet op de verantwoordelijkheid van gemeenten om in de uitbreidingslokaties te komen tot een zowel kwantitatief als kwalitatief evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat zij beschikken over een adequaat instrumentarium om de verstedelijking te kunnen begeleiden en invloed te kunnen uitoefenen op de condities waaronder eventueel samen met de private sector tot realisering van de verstedelijkingsopgave wordt gekomen. Gemeenten moeten in staat zijn in dit proces vanuit de publieke sector hun regisserende rol waar te maken. Het gaat dan om een op de situatie toegesneden beleid met betrekking tot samenwerking met de particuliere sector en het daarbij behorend kostenverhaals-instrumentarium en de mogelijkheden voor actieve grondverwerving.

Zelfuitvoering door particulieren kan veelal een goed middel zijn om een belangrijk deel van de verstedelijkingstaakstelling te realiseren. Daarbij kunnen gemeenten door middel van het bestemmingsplan de ontwikkelingen sturen en met behulp van de exploitatieverordening en het fiscaal verhaalsinstrumentarium de kosten voor openbare voorzie-

ningen verhalen. In de praktijk blijken gemeenten echter (nog) niet goed uit de voeten te kunnen met het verhaal van kosten. In de grondexploitatie-overeenkomst krachtens artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen afspraken gemaakt worden tussen gemeente en de particuliere ontwikkelaars o.a. over welke kostencomponenten op basis van profijt kunnen worden omgeslagen (grondkosten, civieltechnische werken, openbaar groen, straatverlichting, aandeel in bovenwijkse voorzieningen en vereveningsbijdragen). Nadeel van de grondexploitatie-overeenkomst is, dat deze door de gemeenten niet kan worden afgedwongen⁸.

Bij baatbelasting nieuwe stijl kunnen in principe de kosten van voorzieningen van openbaar nut worden verhaald maar ook dit nieuwe instrument maakt geen volledig kostenverhaal mogelijk. Met name planontwikkelingskosten, kosten van bovenwijkse voorzieningen en vereveningsbijdragen kunnen niet worden verhaald. Voorts bestaat er de nodige bestuurlijke weerstand tegen het instrument omdat ook de bestaande bebouwing moet worden aangeslagen.

Dit alles leidt ertoe dat mogelijkheden de uitgaven voor de noodzakelijke publieke investeringen te dekken door middel van exploitatieverordeningen en/of baatbelasting in de praktijk door de gemeenten niet ten volle kunnen worden benut. Ook de RARO en de Ravo wijzen in hun adviezen op deze problematiek.

Aan het in kaart brengen van een betere benutting van het instrument baatbelasting wordt inmiddels op basis van het eerder genoemde onderzoek «Grondverwerving en baatbelasting nieuwe stijl» voortvarend gewerkt. De gedachten gaan uit naar een alternatief instrument, te weten een grondexploitatiebelasting. Daarmee wordt beoogd om het kostenverhaalsinstrumentarium zodanig aan te passen dat passief grondbeleid voor gemeenten dezelfde kostenverhaalsmogelijkheden biedt als actief grondbeleid. Ook zal worden bezien of bij de toerekening van kosten rekening gehouden moet kunnen worden met de binnen de grondexploitatie aangebrachte differentiatie naar uitgifte prijzen (bijvoorbeeld financieringscategorie woningbouw of kwaliteitsverschillen bedrijfskavels). Gestreefd wordt om na het zomerreces van 1995 met een kabinetsstandpunt daarover te komen.

Om de regie bij de samenwerking met de particuliere sector vlot te doen verlopen blijft het echter noodzakelijk dat gemeenten zich ook actief kunnen opstellen op de grondmarkt. Garanties dat de uitvoering door derden tijdig en kwalitatief voldoende tot stand zal komen zijn in de praktijk lastig te bedingen. Door een gericht verwervings- en uitgiftebeleid zijn gemeenten beter in staat de noodzakelijke woningbouwlocaties tijdig te (doen) realiseren. De gemeente kan immers als eigenaar van de gronden zelf bepalen welke planonderdelen, onder welke condities, op welk tijdstip en door welke marktpartijen kunnen worden uitgevoerd. Door tijdige verwerving kan de gemeente ook voorkomen dat grond in handen komt van particulieren die niet tot zelfuitvoering willen overgaan, maar de grond bijvoorbeeld uit speculatiemotieven in bezit willen nemen.

Uit genoemde onderzoeken blijkt dat de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht de positie van de gemeente aanzienlijk kan verbeteren bij de uitvoering van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid en het realiseren van de verstedelijkingstaakstelling.

Gemeenten kunnen met behulp van een te vestigen voorkeursrecht hun inbreng leveren in de samenwerkingsconstructies (public-private-partnerships). Dit belang is des te groter naarmate de verwervingsprijzen van een bepaalde lokatie excessief dreigen op te lopen. De gemeente treedt in dat geval op als intermediair om de grond – zondig onder voorwaarden – in te brengen in de samenwerkingsconstructie met

⁸ Zie eerst genoemde rapport onder voetnoot 4, Hoofdstuk 5.

marktpartijen waarvan bekend is dat zij de grondexploitatie op de door de gemeente gewenste wijze kunnen en willen realiseren.

Naast de vergroting van mogelijkheden tot verwerving is ook de prijsvorming en de prijsontwikkeling van de grond van belang. Met betrekking tot de prijsvorming in de gebieden wordt van de invoering van de mogelijkheid het voorkeursrecht te kunnen vestigen door de onderzoekers een dempende werking verwacht, omdat de verhandelbaarheid van de grond wordt ingeperkt en er bijgevolg minder transacties worden verwacht. Dit geldt voor de gronden die reeds in eigendom zijn bij ontwikkelaars maar vooral ook voor de gronden in handen van eventuele grondspeculanten; de gronden zullen bij verkoop immers eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden. Nu voor sommige gronden soms hogere prijzen dan de gemiddelde verkeerswaarde worden betaald, omdat marktpartijen bezig zijn met strategisch aankopen op de uitbreidingslokaties, kan de onafhankelijke prijsbepaling door deskundigen bij toepassing van het voorkeursrecht deze excessieve prijsvorming tegengaan. Ook voor verstedelijkingslokaties die reeds in handen zijn van derden kan derhalve de vestiging van het voorkeursrecht een zekere rust in de grondmarkt brengen.

Met de Ravo kan worden ingestemd dat de voorgestelde verbetering van de wet niet de alomvattende oplossing biedt voor alle (vooral ook financiële) problemen bij de verwerking van de verstedelijkingsaankopen. Ook andere oplossingen moeten worden onderzocht. Zoals gezegd worden momenteel ook mogelijke verbeteringen van het (fiscale) verhaalsinstrumentarium onderzocht.

Tenslotte biedt vestiging van het voorkeursrecht gemeenten de mogelijkheid inzicht te krijgen in de bewegingen op de grondmarkt. Dit bijkomende effect kan de gemeente in staat stellen een alert grondbeleid te voeren.

4. Uitgangspunten en prioriteiten

Op basis van genoemde onderzoeken en uit de signalen uit gemeentelijke kring kan worden geconcludeerd dat verbetering van het gemeentelijk verwervingsinstrumentarium door de toevoeging van een effectief gemeentelijk voorkeursrecht op korte termijn, wellicht niet onmisbaar is, maar toch tenminste een belangrijke steun in de rug kan vormen om de uitvoering van de verstedelijkingsopgave op het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve niveau in de komende jaren voort te zetten. Op deze wijze kan een verdere speculatieve ontwikkeling in uitbreidingslokaties worden afgeremd, zonder dat direct tot (grootschalige) onteigening behoeft te worden overgegaan.

Uitgangspunt bij de wetwijziging is dat het bestuur dat verantwoordelijk is voor de realisering van het plan en de daarmee samenhangende grondverwerving de zeggenschap over de inzet van het voorkeursrecht dient te houden respectievelijk te krijgen en dat – mede in het kader van de decentralisatie van bevoegdheden, maar ook uit een oogpunt van de benodigde slagvaardigheid – het aantal toezichtsrelaties zoveel mogelijk wordt beperkt.

Gedeelde verantwoordelijkheden tussen bestuurslagen dienen eveneens zoveel mogelijk te worden vermeden; dit leidt zeker in de grondverwervingspraktijk tot onduidelijke situaties en een slecht werkbaar inzet van het instrumentarium.

Met het oog op een snelle voor de praktijk werkbaar wijziging van de Wvg is door de onderzoekers voorgesteld de verbetering van het instrumentarium gefaseerd aan te pakken.

Verruiming van het toepassingsbereik en vervroeging van het tijdstip van de vestiging van een voorkeursrecht hebben daarbij prioriteit. Op grond van de onderzoeken mag worden verwacht dat de systematiek van de waardebepaling conform de Onteigeningswet in de praktijk niet tot

grote problemen zal leiden. Het is daarom raadzaam deze systematiek te handhaven. Voorts bevat dit wetsvoorstel enkele vereenvoudigingen die tot doel hebben de slagvaardigheid van het instrument te vergroten. In het bijzonder wordt gewezen op een algemene bepaling die – door tussenkomst van de rechter – tegengaat dat de wet wordt ontdoken door middel van transacties die de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente. Op deze wijze kan het huidige, complexe artikel 26 worden gedereguleerd en kan worden voorkomen dat steeds weer nieuwe constructies uit de praktijk via nauw omschreven wetsbepalingen onder de werking van de wet moeten worden gebracht.

Een ander voor het gemeentelijk grondbeleid ingrijpend punt betreft de vraag in hoeverre optie-overeenkomsten uitgezonderd moeten zijn van het voorkeursrecht. De grootst mogelijke meerderheid in de RARO, de vier grote steden, alsmede de VNG hebben er in hun advisering naar aanleiding van de proeve op aangedrongen de vrijstelling voor opties uit de Wvg te schrappen. De kern van de grondproblematiek is volgens de RARO juist gelegen in de handel in opties. Optierechten die gebaseerd zijn op overeenkomsten, die gesloten zijn vóór de vestiging van het voorkeursrecht, mogen in deze visie dus geen vrijstelling van het voorkeursrecht opleveren. De vier grote steden stellen daarnaast voor om analoog aan de inwerkingtreding van sommige belastingmaatregelen, de wet in het algemeen feitelijk rechtskracht te laten verkrijgen met ingang van de datum van indiening van het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer. Hiermee zou dan voorkomen worden dat in de periode tussen indiening van het wetsvoorstel en behandeling in de Tweede en Eerste Kamer gemeenten nadeel ondervinden doordat derden snel tot grondaankopen dan wel opties overgaan c.q. het beoogde effect voor de inwerkingtreding ongedaan is gemaakt.

In het advies van de RARO (daarin gesteund door de overige reacties) wordt op krachtige wijze bepleit dat opties zoveel mogelijk en zo vroeg mogelijk onder de werkingssfeer van het voorkeursrecht moeten worden gebracht. Daar staat echter tegenover dat het niet reëel is om opties te negeren die op een rechtmatige wijze tot stand zijn gekomen voordat de gemeente haar voorkeursrecht op enigerlei wijze heeft gevestigd.

Destijds is bij de totstandkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten en dan met name ten aanzien van de uitzondering voor opties (artikel 10, tweede lid onder d) uitvoerig ingegaan op de noodzaak van het opnemen van een zodanige uitzondering. In de memorie van antwoord is toen betoogd dat een dergelijke uitzonderingsbepaling moet worden geïnterpreteerd als een vorm van een overgangsregeling ter bescherming van verkregen rechten van derden.

Voor zover een overeenkomst, waaraan een aanspraak op levering wordt ontleend, werd gesloten vóórdat die levering door de inwerkingtreding van een aanwijzingsbesluit is geblokkeerd, dient die aanspraak te kunnen worden gehonoreerd. Evenzo dienen in beginsel in het verleden ontstane verplichtingen tot het aangaan van een dergelijke overeenkomst te kunnen worden nagekomen. De potentiële verkoper heeft zich immers – veelal tegen een (jaarlijkse) geldelijke vergoeding – jegens de potentiële koper verplicht de onroerende zaak te leveren tegen een vooraf bepaalde (al dan niet geïndexeerde) prijs.

Indien door middel van wetswijziging besloten zou worden deze bestaande opties te negeren ten faveure van een later gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht, blijft de optiehouder met lege handen staan en zal hij zijn schade willen verhalen. De verkoper kan zich beroepen op overmacht, immers hij moet nu op grond van de wet aan de gemeente leveren. De optiehouder zal zich dan naar verwachting tot de gemeente kunnen wenden om hem schadeloos te stellen. De kans dat hem in een gerechtelijke procedure daarbij naast het door hem feitelijk betaalde (vermeerderd met wettelijke interesses) ook eventuele gedeerde winsten

als schadeloosstelling zal worden toegewezen, laat zich zeker niet uitsluiten.

Het is daarom effectiever de uitzonderingsbepaling in artikel 10 tweede lid onder d zodanig aan te scherpen dat alleen opties die tot stand zijn gekomen vóór de vestiging van een (tijdelijk) gemeentelijk voorkeursrecht ten aanzien van een bepaald gebied en die bovendien geregistreerd zijn in de openbare registers, geëffectueerd kunnen worden en derhalve aan het gemeentelijk voorkeursrecht kunnen worden onttrokken. Voor optie-overeenkomsten die zijn gesloten voor de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is een overgangsbepaling opgenomen.

In dit verband wordt bovendien nog aangetekend dat, indien de optiehouder de bestemming zelf wil en kan realiseren, daartegen op zich geen bezwaren behoeven te bestaan. Dit sluit immers aan op de wens om samen met marktpartijen het ruimtelijk beleid te realiseren. Betreft de optiehouder een tussenhandelaar c.q. speculant dan zal deze zich terdege moeten realiseren dat na effectuering van de optie doorverkopen uitsluitend mogelijk is onder het regime van het voorkeursrecht en dat hij de gronden dus eerst aan de gemeente zal moeten aanbieden. Het vooruitzicht van een dergelijke beperking in de verhandelbaarheid maakt de betrokken grond beduidend minder aantrekkelijk als object voor speculatie.

Tenslotte heeft de gemeente nog de mogelijkheid om – met beroep op het nieuw geredigeerde artikel 26 van de WvG – eventuele opties die de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente door de rechter te laten vernietigen. De gemeente draagt dan wel de bewijslast.

5. Verruiming toepassingsbereik

In de oorspronkelijk opzet moest de wet het gemeenten mogelijk maken om, door vestiging van een voorkeursrecht, bij voorrang onroerend goed te kunnen kopen in een aangewezen gebied. Zoals aangegeven is de wet per 1 januari 1985, gelijktijdig met de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, slechts uitsluitend voor de stadsvernieuwinggebieden in werking getreden. Bij de proeve werd voorgesteld deze geografische beperking bij algemene maatregel van bestuur te verruimen met het oogmerk de wet in werking te laten treden voor alle gemeenten die binnen de stadsgewesten liggen, omdat daar de kern van de verstedelijkingsvraagstukken uit de VINEX ligt.

In nagenoeg alle reacties is ingegaan op deze verruiming van het toepassingsbereik. Geconstateerd kan worden dat er brede steun is voor een verruiming. De grootst mogelijke meerderheid van de RARO beveelt aan de algemene maatregel van bestuur, waarin de uitbreiding wordt geregeld zodanig te redigeren dat gemeenten met een substantiële verstedelijkingstaakstelling (de Raad denkt daarbij uitdrukkelijk ook aan gemeenten buiten die 26 stadsgewesten) de mogelijkheid krijgen om het voorkeursrecht toe te passen. Het Interprovinciaal Overleg vraagt zich af of ook niet andere dan de gemeenten in de 26 stadsgewesten, wellicht zelfs alle gemeenten, ten behoeve van de realisatie van woningbouwplannen voor het voorkeursrecht in aanmerking moeten komen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten is die mening van stond af aan toegegaan.

Mede op grond van deze adviezen en overige reacties is ten aanzien van het toepassingsbereik besloten dichter te blijven bij de oorspronkelijke doelstelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten, namelijk dat deze wet beschouwd moet worden als gemeentelijk instrument voor de realisering van het ruimtelijk beleid zoals dat wordt vastgelegd in structuur- en bestemmingsplannen. In onze visie betekent dit dat deze wet moet kunnen gelden voor alle gemeenten in Nederland en niet beperkt moet worden tot het grondgebied van de gemeenten van de in de proeve

opgenomen 26 stadsgewesten. Dat wil dus zeggen dat bij aanvaarding van dit wetsvoorstel het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht in geheel Nederland mogelijk zal worden, uiteraard wel onder de «reguliere» voorwaarden van artikel 2, tweede lid Wvg, te weten voor gronden met een (nieuwe) niet-agrarische bestemming en met een van het plan afwijkend gebruik.

6. Vervroegde vestiging

Een belangrijk uitgangspunt van het bestaande wettelijke kader is dat het voorkeursrecht in principe moet zijn gebaseerd op een planologisch-juridische grondslag in verband met de behoefte tot optimale rechtszekerheid van de burger. Daar staat tegenover dat gemeenten in staat moeten worden gesteld hun planologisch beleid op een verantwoorde wijze vast te leggen, zonder dat zij door de feitelijke ontwikkelingen op de grondmarkt steeds worden ingehaald. In de onderzoeksrapporten is met het oog daarop het vervroegen van de mogelijkheid van het vestigen van een voorkeursrecht bepleit.

In artikel 6 is al de mogelijkheid van het vestigen van een voorkeursrecht op basis van een ontwerp-structuurplan of een ontwerp-bestemmingsplan geregeld. Achtergrond van deze regeling is het scheppen van de mogelijkheid van een tijdelijke maatregel van voorbescherming ter voorkoming van grondspeculatie in de periode tussen de tervisielegging van het ontwerp-structuurplan en de later plaatshebbende vaststelling ervan door de raad. Er hoeft dan niet gewacht te worden op de vaststelling van het structuur- of bestemmingsplan. Het voorstel van B&W moet uiteraard wel zijn opgesteld en bekendgemaakt overeenkomstig de vereisten die zijn gesteld aan een raadsbesluit tot aanwijzing van voorkeursrechtgebieden. Dit «tijdelijke» voorkeursrecht heeft slechts een beperkte geldingsduur, te weten vijf maanden. Vervolgens moet binnen het verstrijken van die termijn van vijf maanden een structuur- of bestemmingsplan worden vastgesteld als het ruimtelijk plan voor de aanwijzing. Het aanwijzingsbesluit op basis van het structuurplan behoeft goedkeuring van gedeputeerde staten en heeft een geldingsduur van twee jaar met een verlengingsmogelijkheid onder goedkeuring van gedeputeerde staten met ten hoogste nog een jaar.

Daarnaast biedt het huidige artikel 8 nog een mogelijkheid het voorkeursrecht vooruitlopend op de inwerkingtreding van het structuur- of bestemmingsplan te vestigen. Volgens dit artikel gaat het initiatief tot het vestigen van een voorkeursrecht in een nader aangeduid gebied uit van de gemeente, maar de feitelijke vestiging is voorbehouden aan de Kroon in verband met het op dit tijdstip nog ontbreken van een planologische grondslag. Bij koninklijk besluit kunnen dan, op voordracht van de gemeente door middel van een gemotiveerd raadsbesluit, gronden binnen de bebouwde kom, worden aangewezen waarop artikel 10 Wvg van toepassing is zonder dat er al een (gemeentelijke) planologische grondslag aanwezig is.

Met de onderzoekers moet worden vastgesteld dat deze constructie van artikel 8, alsmede de regeling in artikel 6 van deze wet, in de praktijk niet tot een zodanige vervroeging van de vestiging van het voorkeursrecht leidt dat alert op actuele ontwikkelingen in de grondmarkt kan worden gereageerd. Door de onderzoekers is daarom voorgesteld het desbetreffend artikel in die zin uit te breiden dat de raad vooruitlopend op een goedkeuring door de Kroon het voorkeursrecht voor ten hoogste 6 maanden kan vestigen. Vervolgens zou dan de regeling van het huidige artikel 8 van toepassing zijn.

Een zodanige aanpassing van artikel 8 leidt evenwel tot een extra stap in de procedure van de vestiging van het voorkeursrecht en maakt de toepassing ervan nog gecompliceerder. Gelet op de hiervoor genoemde

uitgangspunten die aan een wijziging van de wet ten grondslag zouden moeten liggen, is het veel aantrekkelijker het huidige artikel 8 zodanig te wijzigen dat de primaire verantwoordelijkheid voor het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht met bijkomende administratieve handelingen verlegd wordt van het rijk naar de gemeente. Een dergelijke aanpak past veel beter in de algemene lijn dat besluiten moeten worden genomen op het bestuurlijk meest geëigende niveau. Daarom wordt voorgesteld de reeds bestaande mogelijkheid om het voorkeursrecht vervroegd te vestigen sterk te vereenvoudigen. Ten eerste zal de bemoeienis van de Kroon uit het artikel vervallen. Het is de gemeenteraad die zelf de verantwoordelijkheid dient te nemen voor de vestiging van het voorkeursrecht en voor de financiële en bestuurlijke gevolgen die dat met zich mee kan brengen. Het is immers ook de gemeenteraad die verantwoordelijk is voor de tijdige totstandkoming van de plannen voor de uitvoering waarvan het voorkeursrecht wordt gevestigd.

Vroegtijdige vestiging van het voorkeursrecht is echter niet zonder risico's. Het niet tijdig totstandkomen van de planologische grondslag leidt er ingevolge artikel 9 toe dat de gemeente haar voorkeursrecht op de desbetreffende gronden gedurende twee jaar verspeelt en geeft de verkoper, ingevolge het te wijzigen artikel 25 tweede lid van de wet, het recht schadevergoeding te vorderen welke hij als gevolg van een vroegtijdige overdracht mocht hebben geleden.

Ten tweede krijgt de gemeenteraad een meer aan de praktijk gerelateerde periode om – vooruitlopend op de vaststelling van een ontwerp van een structuur- of bestemmingsplan – het voorkeursrecht te kunnen vestigen op gronden die in die plannen voor verstedelijking in aanmerking zullen komen en derhalve binnen afzienbare tijd van bestemming zullen gaan veranderen. In het wetsvoorstel is die periode op maximaal twee jaar gesteld. In die twee jaar dienen vervolgens alle voorbereidingen voor de bestemmingsverandering hun beslag te krijgen. Dit betekent dat binnen twee jaar tenminste een ontwerp-structuurplan of een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd, waarin adequaat de samenhang in termen van ruimtebeslag en ruimtelijke relaties, samenhang in termen van functies en activiteiten en samenhang in termen van tijd en termijnen zullen worden geschetst. Bovendien zal in een aantal gevallen een milieu-effectrapportage moeten zijn afgerond, indien die nog niet heeft plaatsgevonden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij grote bouwlokaties met meer dan 4000 woningen.

Ten aanzien van dit reeds in de proeve opgenomen voorstel is in nagenoeg alle adviezen en reacties positief gereageerd. De RARO adviseert daarenboven het mogelijk te maken dat, bij wijze van voorbereidingsbescherming, een tijdelijk voorkeursrecht door burgemeester en wethouders kan worden gevestigd, vooruitlopende op een besluit tot vestiging van dat recht door de gemeenteraad. Die beslissing mag dan ten hoogste gelden voor de duur van 8 weken. Met het oog op de effectiviteit van het instrument van het voorkeursrecht, met name ten aanzien van de voorbereidingsbescherming, lijkt het nuttig dit voorstel van de RARO over te nemen. Dit temeer omdat het voorstel goed inpasbaar is in de systematiek van de wet en aansluit op de artikelen 6 en 7 van de vigerende Wvg, waarin eveneens sprake is van een voorstel van B&W aan de raad tot het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2 Wvg. Dit voorstel verkrijgt tijdelijk hetzelfde rechtsgevolg als het raadsbesluit en dient dan ook aan dezelfde formele vereisten te voldoen. Dit betekent onder meer dat hiervan aantekening zal moeten worden gemaakt in de openbare registers.

Evenals het reguliere aanwijzingsbesluit is het voorstel van burgemeester en wethouders om over te gaan tot de vestiging van het voorkeursrecht onderworpen aan de rechtsbescherming van de – nieuw geredigeerde – artikelen 9 en 25 Wvg.

Met deze maatregelen wordt een maximale slagvaardigheid van het instrument bereikt en zal het in de praktijk goed mogelijk blijken te zijn – ook bij snelle ontwikkelingen in de grondmarkt – een adequaat gemeentelijk grondbeleid te voeren.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Onderdeel A

In de VINEX wordt uitgegaan van de wenselijkheid van meer regionale aanpak ook ten aanzien van het grondbeleid. In de Kaderwet bestuur in verandering wordt daartoe de verplichting opgenomen tot het opstellen van een regionaal structuurplan. Dit plan, dat een produkt is van het verlengd lokaal bestuur, is gericht op een directe doorwerking in gemeentelijke planologische maatregelen en op de verwezenlijking daarvan. De onderhavige aanvulling strekt ertoe dat ook een (ontwerp-)regionaal structuurplan als planologische grondslag kan dienen voor de vestiging van een (tijdelijk) voorkeursrecht. Overigens zijn het dan wel de bij het samenwerkingsverband betrokken gemeenten die dat recht kunnen vestigen en uitoefenen. Uiteindelijk dient immers zo'n (tijdelijk) voorkeursrecht toch ter versterking van de positie van de gemeente bij de realisering van haar ruimtelijk beleid.

Onderdeel B

De beperking tot structuurplannen voor de bebouwde kom bij de vestiging van het voorkeursrecht is destijds aangebracht uit vrees dat de mogelijkheid tot vestiging van het voorkeursrecht zou kunnen vormen op het niet (tijdig) vaststellen van aldaar verplichte bestemmingsplannen. Dit argument nu is in de praktijk wel achterhaald. Alle buitengebied is inmiddels belegd met bestemmingsplannen. Waar het thans om gaat is de mogelijkheid om zgn. uitleggebieden tijdig onder de werking van het voorkeursrecht te kunnen brengen.

Hiertoe is een (ontwerp-)structuurplan ook voor het (nu nog) buitengebied, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming met bebouwing, een oplossing. De bestaande geldingsduur van twee jaar is gehandhaafd evenals de eenmalige verlengingsmogelijkheid voor de gemeente met een jaar.

Een van de uitgangspunten van dit wetsontwerp is dat de primaire verantwoordelijkheid voor het vestigen van een voorkeursrecht bij de gemeente behoort te liggen. Daarnaast is ernaar gestreefd niet strikt noodzakelijke toezichtsrelaties te schrappen om vertraging bij de vestiging van het voorkeursrecht te voorkomen.

In casu is goedkeuring van GS van het aanwijzingsbesluit, zoals neergelegd in het vierde lid van artikel 2, niet nodig omdat de gemeente met het oog op mogelijke schadeclaims zoals is geregeld in artikel 25 van de wet zeer grote zorgvuldigheid zal betrachten bij het vestigen van het voorkeursrecht. Tot die zorgvuldigheid behoort ook dat de gemeente dient na te gaan in hoeverre er onder andere bij de provincie een draagvlak bestaat voor haar ruimtelijke plannen ten behoeve waarvan het voorkeursrecht wordt gevestigd. Mocht daarover nog onzekerheid bestaan, dan kan de gemeente, nadat zij het voorkeursrecht al gevestigd heeft, alsnog besluiten om niet van haar aankooprecht gebruik te maken. Dat betekent wel dat vanaf dat moment de desbetreffende grond gedurende drie jaar vrij is van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het is derhalve van belang dat de gemeente zich er terdege van vergewist dat haar (globale) voornemens ten aanzien van het te voeren ruimtelijk beleid

op de goedkeuring van de provincie kunnen rekenen, voordat tot de vestiging van een (tijdelijk) voorkeursrecht wordt overgegaan.

Onderdeel C

In verband met het schrappen van de uitzondering voor de vrijwillige openbare verkoop in artikel 10, tweede lid, onder g, van de wet kan in het artikel 3 het derde lid worden geschrapt. Zie verder bij de toelichting bij onderdeel H.

Onderdeel D

1. In de eerste volzin van artikel 4, eerste lid, wordt in de zinsnede die tussen streepjes is geplaatst, gerelateerd aan de goedkeuring van het vestigen van het voorkeursrecht op grondslag van een structuurplan. Nu die goedkeuringsconstructie in onderdeel B, onder 2 en 3, uit artikel 2, vierde lid, wordt geschrapt, dient die relatie ook hier te vervallen. De tweede volzin is aangepast aan de Algemene wet bestuursrecht: burgemeester en wethouders, in plaats van de burgemeester, maken de nederlegging bekend.

2. Bij de huidige stand der techniek is een tijdvak van een week na publikatie in de Staatscourant niet meer nodig; voor de verwerking in de kadastrale registratie van de aanwijzing tot voorkeursrechtgebied van bepaalde percelen is nu 1 à 2 dagen voldoende.

Indien de aanbieding ter registratie op hetzelfde tijdstip geschiedt als de aanbieding ter publikatie in de Staatscourant kan met inwerkingtreding van het voorkeursrecht daags na die publikatie worden volstaan. De Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.6 Bekendmaking en mededeling, is hierop van toepassing.

Onderdeel E

De aanpassing in artikel 6, tweede lid, van de inwerkingtredingstermijn van het voorkeursrecht is identiek aan die in artikel 4 (zie onderdeel D2). Tevens is dit lid aangepast aan de wijziging die in artikel 10, tweede lid, onder e, is aangebracht (onderdeel H, onder punt 2).

Onderdeel F

Het bestaande artikel 8 heeft tot doel om in een pril stadium van de besluitvorming over de verstedelijking in het kader van een planologische kernbeslissing, reeds een voorkeursrecht te kunnen vestigen en daarmee de uitvoering zeker te stellen. Deze vestiging vindt plaats door de Kroon, na initiatief van de gemeenteraad. Deze centralistische en gecompliceerde regeling past niet goed meer in de huidige bestuurlijke verhoudingen en kan in de praktijk nog teveel voor vertraging zorgen.

Artikel 8 wordt nu zodanig gewijzigd dat het, met behoud van de oorspronkelijk intentie van het artikel, voor de gemeenteraad mogelijk wordt voortvarend een voorkeursrecht te vestigen op gronden waarvan de bestemmingswijziging die aan die gronden is toegedacht op een kaart is aangegeven.

Daarmee kan de gemeenteraad – vooruitlopend op een ontwerp voor een structuur- of bestemmingsplan, waarin bijvoorbeeld de verstedelijking van het bestaande agrarisch gebied wordt vastgelegd – een alert grondbeleid voeren en inspelen op actuele ontwikkelingen op de markt.

Het artikel is ingevolge het tweede lid, overeenkomstig de criteria vervat in artikel 2, uitsluitend toepasbaar voor beoogde bestemmingsveranderingen in de niet-agrarische sfeer, in afwijking van het bestaande gebruik, en kan ingevolge het vierde lid voor maximaal twee jaar gelden. Na die termijn, of zoveel eerder als mogelijk is, moet tenminste een

ontwerp voor een structuur- of bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd, waarin de beoogde bestemmingswijziging is vastgelegd. Vervolgens is de bestaande procedure als bedoeld in artikel 2 respectievelijk artikel 6 van toepassing. Voldoet de gemeenteraad niet aan deze procedurevereisten dan is na het verstrijken van de termijn zonder bestendinging van het voorkeursrecht op een planologisch duidelijker grondslag, artikel 9 onverkort van toepassing.

Bovendien kan een verkoper in voorkomend geval schadevergoeding vorderen van de gemeente, die hij als gevolg van de overdracht heeft geleden (zie onderdeel J).

Voor gevallen waarin de gemeente direct moet reageren op bepaalde ontwikkelingen in de grondmarkt kan het van belang zijn dat, voordat de gemeenteraad tot een besluit ingevolge artikel 8 kan komen, er een voorbereidingsbescherming tot stand komt. Dit om te voorkomen dat het besluit van de gemeenteraad wordt achterhaald door de feitelijke gang van zaken. Artikel 8a voorziet daarin door aan het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad tot het vestigen van een voorkeursrecht een zodanige voorbereidingsbescherming gedurende maximaal acht weken toe te kennen. Het tweede lid van dit artikel regelt de bekendmaking van dit voorstel van burgemeester en wethouders en de aantekening daarvan in de openbare registers. Het derde lid betreft de gevallen waarin de voorbereidingsbescherming wordt beëindigd.

Onderdeel G

De wijzigingen aangebracht in artikel 9 zijn een logisch gevolg van het nieuwe artikel 8a.

Onderdeel H

In artikel 10 is een aantal vervreemdingen uitgezonderd van het voorkeursrecht; onnodige of te ruime uitzonderingen kunnen de werking van het voorkeursrecht frustreren.

In het tweede lid, onder d, worden de eisen die worden gesteld aan een optieovereenkomst, die vóór de datum van vestiging van het (tijdelijke) voorkeursrecht is gesloten, verscherpt. Een dergelijke overeenkomst moet voortaan vóór die datum ook ingeschreven zijn in de kadastrale registratie.

Het tweede lid, onder e, is aangepast aan de nieuwe regeling van ingang van het voorkeursrecht: daags na dagtekening in de Staatscourant; ook in geval van toepassing van de artikelen 6, 8 of 8a.

In het tweede lid, onder g, gaat het om een uitzondering voor alle openbare verkopen. De uitzondering voor «verplichte» openbare verkopen werd bij tweede nota van wijzigingen (Kamerstukken II 1978/1979, 13 713, nr. 32) gewijzigd in een uitzondering voor alle openbare verkopen met de motivering dat nu de prijsbepaling voortaan op grondslag van de verkeerswaarde zal plaatsvinden, welke eveneens maatgevend is voor de prijsvorming bij openbare verkopen waar de gemeente op gelijke voet als particulieren kan meedingen. Speculatieve ontwikkelingen binnen de voorkeursgebieden bij openbare verkoop kunnen echter leiden tot prijzen die beduidend hoger zijn dan de verkeerswaarden. De gemeente is dan min of meer verplicht met deze prijsontwikkeling mee te gaan als zij wil opbieden tegen derden, hetgeen tot prijsopdrijving en daarmee tot ondermijning van een van de doelstellingen van het voorkeursrecht leidt, namelijk beheersing van de grondprijzen. Om die reden is er voor gekozen de uitzondering wederom te beperken tot de «verplichte» openbare verkopen zoals ook oorspronkelijk de bedoeling was. In verband daarmee kunnen artikel 3 derde lid (zie het hiervoor toegelichte onderdeel C) alsmede het derde lid van artikel 10 vervallen.

In het tweede lid, onder h, blijft het voorkeursrecht van de pachter gerespecteerd in die gevallen dat het voorkeursrecht wordt gevestigd bij raadsbesluit of op voorstel van burgemeester en wethouders zonder te concreet op een (ontwerp-)plan kunnen steunen. Voor die gevallen waarin wel van zo'n planologische grondslag sprake is, wijkt ingevolge artikel 56f van de Pachtwet het voorkeursrecht van de pachter voor dat van de gemeente. (zie ook Artikel II).

Onderdeel I

De wijzigingen in artikel 24, eerste lid, zijn een rechtstreeks gevolg van de invoeging van artikel 8a (zie onderdeel F) en het schrappen van artikel 10, derde lid, (zie onderdeel H, onder punt 2).

Onderdeel J

Het tweede lid van artikel 25 wordt in verband met de wijziging van artikel 8 en de invoeging van artikel 8a (zie onderdeel F) zodanig gewijzigd dat gemeenten, die op grond van laatstgenoemde artikelen een voorkeursrecht hebben uitgeoefend en vervolgens het voornemen tot bestemmingswijziging niet tijdig daadwerkelijk in structuur- of bestemmingsplannen vastleggen, schadeplichtig worden jegens verkopers die als gevolg van die uitoefening van het voorkeursrecht aantoonbaar zijn benadeeld.

Onderdeel K

Artikel 26 biedt de gemeente de mogelijkheid om de nietigheid van bepaalde transacties in te roepen, die kennelijk de strekking hebben afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar voorkeurspositie.

Wanneer de beschikkingsmacht over een onroerende zaak wordt vervreemd zonder dat deze zaak zelf wordt overgedragen of wanneer voor de overdracht geen inschrijving in de openbare registers nodig is, werkt de sanctie van artikel 24 (inschrijving in openbare registers uitsluitend mogelijk met notariële verklaring) niet. Deze transacties zijn limitatief uitgewerkt in het huidige eerste lid onder a. en b. In het tweede lid is de clausulering opgenomen dat sprake moet zijn van de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar in de wet geregelde voorkeurspositie. Zonder een dergelijke clausulering zou de rechtbank een gemeentelijk verzoek tot het uitspreken van de nietigheid van een rechtshandeling als in dit artikel bedoeld steeds moeten inwilligen. De bewijslast dat de rechtshandeling is gepleegd met de aperte bedoeling het voorkeursrecht te ontgaan ligt bij de gemeenten. Nu er in het rechtsverkeer steeds meer op de concrete situatie afgestemde constructies worden gebezigd, is ervoor gekozen niet langer in de wet de transacties limitatief op te nemen voor welke situaties de nietigheid kan worden ingeroepen. Vanuit doelmatigheidsoverwegingen is generalisering van dit artikel tot alle transacties, die voldoen aan de clausulering van het tweede lid, dan ook wenselijk. Dit levert tevens een bijdrage aan deregulering van deze wet. Hiertoe bestaat te meer reden omdat in de wet zelf (artikel 10) al een aantal uitzonderingen is opgenomen.

Hierbij kan worden opgemerkt dat in dit wetsvoorstel de uitzondering voor alle openbare verkopen is aangepast. De verkoper die meent ten onrechte aan de gemeente te moeten aanbieden/verkopen kan altijd nog een beroep op de ontheffingsmogelijkheid van artikel 14 doen. De overige leden kunnen worden gehandhaafd.

Onderdeel L

Dit artikel beoogt de mogelijkheid te scheppen het voorkeursrecht overeenkomstig de oorspronkelijke bedoeling van de wet in alle Nederlandse gemeenten toe te passen.

Artikel II

In verband met de in artikel I onder A toegelichte wijziging van het begrip «structuurplan» in die zin dat ook een regionaal structuurplan hieronder wordt begrepen, dient deze wijziging ook door te werken in artikel 56f, achtste lid, van de Pachtwet.

Artikel III

Door de aanscherping van het vereiste dat blijktens de datum van inschrijving in de kadastrale registratie vóór inwerkingtreding van het voorkeursrecht een optie-overeenkomst gesloten moet zijn om de gesloten overeenkomst te laten voorgaan boven het gemeentelijk voorkeursrecht, is een overgangsregeling nodig voor die optie-overeenkomsten die dateren uit de periode vóór de inwerkingtreding van die aanscherping. Artikel III strekt hiertoe.

Artikel IV

Gelet op de verschillende wijzigingen waaraan de Wet voorkeursrecht gemeenten in de loop der jaren onderhevig is geweest is een integrale tekstplaatsing gewenst.

Artikel V

Gelet op de in dit wetsvoorstel geregelde materie is inwerkingtreding op zo kort mogelijke termijn op haar plaats.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
a.i.,
A. Jorritsma-Lebbink