

Vergaderjaar 2003–2004

**28 236**

## **Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verbreding reikwijdte)**

**C**

### **NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 18 november 2003

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de wens van de leden van uw commissie om preciezer geïnformeerd te worden over de termijn waarop het door mijn ambtsvoorganger toegezegde onderzoek naar koopovereenkomsten met uitgestelde levering wordt afgerond. Met name de aantallen in de memorie van antwoord genoemd, doen vermoeden dat hier geen sprake is van incidentele transacties maar van bewust beleid van marktpartijen. Graag wil ik op deze kwestie nader ingaan.

Het gaat hier om een toegezegd onderzoek naar mogelijke rechtshandelingen in verband met totstandkoming en inwerkingtreding van de Wet van 14 juni 2002 tot wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten in verband met het tegengaan van de ontwijking van het voorkeursrecht van gemeenten bij de verwerving van onroerende zaken. In het bijzonder die rechtshandelingen die verband houden met het in deze wet opgenomen overgangsrecht met betrekking tot koopovereenkomsten met uitgestelde levering, voorzien in artikel II, derde lid, van die wet, zijn onderwerp van onderzoek.

Kort gezegd komt dit overgangsrecht voor koopovereenkomsten met uitgestelde levering hierop neer. Indien die overeenkomsten zijn gesloten voor 22 mei 2001, de datum van indiening van het wetsvoorstel, en op dat tijdstip notarieel verleden of onderhands zijn geregistreerd als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, zoals dit voor 1 september 2002, de datum van inwerkingtreding van de wijzigingswet luidde, worden zij geëerbiedigd. Zij moeten dan echter wel binnen 6 maanden na 1 september 2002 zijn ingeschreven in de openbare registers. Indien die overeenkomsten zijn gesloten op of na 22 mei 2001 maar voor 1 september 2002 moet er op 1 maart 2003 zijn geleverd om die overeenkomst te eerbiedigen. Wordt nadien geleverd dan is de Wet voorkeursrecht gemeenten zoals die op 1 september 2002 is gewijzigd onverkort van toepassing.

Het verkennend onderzoek dat door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is verricht naar koopovereenkomsten met uitgestelde levering en optieovereenkomsten ingeschreven tussen 1 september 2002 en 1 maart 2003 met als uitkomst 2234 overeenkomsten, betrekking hebbend op 3702 percelen, is echter nog niet volledig. Immers niet zijn

hierbij betrokken de optieovereenkomsten die na 22 mei 2001 en voor 1 september 2002 zijn ingeschreven; koopovereenkomsten met uitgestelde levering konden in dat tijdvak niet worden ingeschreven. Reeds om die reden is het Kadaster om nader onderzoek verzocht. Dit onderzoek zal op zeer korte termijn kunnen worden afgerond. Bovendien heeft bij het verkennend onderzoek nog geen schifting plaats gevonden naar reguliere koopovereenkomsten van onroerende zaken en koopovereenkomsten met uitgestelde levering die gesloten zijn met het oogmerk grondposities in te nemen bij (toekomstige) bouwlocaties. Om hierin inzicht te verkrijgen zal ik, zodra de gegevens van het nader onderzoek door het Kadaster verkregen zijn, de TU Delft opdracht geven voor een kwalitatief onderzoek waarbij juist dit laatste aspect wordt gezien. De cijfers die u hebben verontrust zullen derhalve naar ik vermoed, naar beneden bijgesteld moeten worden.

De uitkomsten van het onderzoek door de TU Delft kunnen naar ik ben ingelicht in februari 2004 tegemoet worden gezien. Zodra ik de gegevens heb ontvangen zal ik u met spoed hiervan in kennis stellen. Ik spreek de hoop uit dat het feit dat ik u thans nog niet volledig kan informeren over de stand van zaken met betrekking tot het overgangsrecht van de vorige wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten geen nadelige gevolgen zal hebben voor de verdere behandeling uwerzijds van het onderhavige wetsvoorstel.

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