

31285 Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (vereenvoudiging bekendmaking en aanbiedingsprocedure)

Nr. 18 Brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 februari 2010

Tijdens de plenaire behandeling van het Wetsvoorstel tot wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (vereenvoudiging bekendmaking en aanbiedingsprocedure 31 285) (Handelingen der Kamer II, vergaderjaar 2009-2010, nr. 54) deed ik de toezegging nog schriftelijk te reageren op amendement 12 van mevrouw Wiegman-Van Meppelen Scheppink alsmede de onderbouwing daarvan tijdens haar mondelinge bijdrage.

In die bijdrage werden de navolgende vijf voordelen geschetst van inschrijving van voorkeursrechten bij één loket: de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (verder: het Kadaster):

Registratie van een tijdstip is bij het Kadaster al geregeld en biedt dus sneller een oplossing.

Deze constatering is juist.

- 2. Bij het Kadaster wordt het besluit zelf ingeschreven, in de beperkingenregistratie van de gemeente niet. Registreren bij het Kadaster biedt daardoor potentieel een lastenverlichting omdat er niet apart stukken bij de gemeente hoeven te worden opgevraagd.*

Deze constatering is juist. De gemeentelijke beperkingenregistratie bevat uitsluitend de essentiële kenmerken van het beperkingenbesluit. Het beperkingenbesluit zelf bevindt zich in het gemeentelijke beperkingenregister. Om inzage in het beperkingenbesluit te krijgen moet dit worden opgevraagd bij de gemeente.

Door inschrijving bij het Kadaster zijn alle relevante stukken voor een verkoop, levering, etc. zo veel mogelijk via één loket beschikbaar en hoeven notarissen niet meer een paar keer per dag in te loggen om zeker te weten dat er iets is gewijzigd. Voor alle wijzigingen bij het Kadaster zelf kan de notaris namelijk automatisch bericht krijgen.

Deze constatering is juist.

4. *Alle gemeenten kunnen bij het Kadaster inschrijven terwijl niet alle gemeenten momenteel zijn aangesloten op de landelijke voorziening die de inschrijvingen in de gemeentelijke registraties bundelt en naar het Kadaster stuurt.*

Vooropgesteld moet worden dat aansluiting van gemeenten op de landelijke voorziening een wettelijke verplichting is. De laatste stand van zaken is dat slechts 9 gemeenten niet zijn aangesloten op de landelijke voorziening en daarmee nog niet aan de wettelijke verplichting voldoen. Dit is dus nog geen 2% van alle Nederlandse gemeenten. Eventuele inschrijving door gemeenten bij het Kadaster gaat ook niet zonder verplichtingen gepaard. Vereist is dat gemeenten het hiervoor noodzakelijke softwarepakket (Web-Elan) implementeren. Dit pakket is echter opgezet voor aanlevering door provincies en waterschappen en niet voor gemeenten. Op dit moment zijn gemeenten niet in het bezit van dit softwarepakket, noch is aannemelijk dat zij dit op korte termijn op grote schaal kunnen invoeren.

5. *Inschrijving bij het Kadaster biedt technisch meer mogelijkheden, bijvoorbeeld de koppeling aan geo-informatie waardoor ook een vestiging van een voorkeursrecht op een gedeelte van een kadastraal perceel mogelijk is.*

Indien een voorkeursrecht bij het Kadaster wordt ingeschreven kunnen de stukken elektronisch worden aangeleverd met de mogelijkheid van een digitale contourentekening. Het Kadaster voegt de contour dan samen met de kadastrale kaart. Op die wijze is eenvoudig te zien voor welke kadastrale percelen of perceelsgedeelten het voorkeursrecht geldt en ook een latere splitsing van percelen is snel verwerkt.

Ook bij de inschrijving van voorkeursrechten in de gemeentelijke beperkingenregistratie is vestiging van een voorkeursrecht op een perceelsgedeelte mogelijk. Het besluit tot aanwijzing en het bijbehorend kadastraal overzicht (kaartje) bevat dan de kadastrale aanduiding, de locatie en de grootte van het perceelsgedeelte waarop de aanwijzing betrekking heeft. Een latere kadastrale splitsing van percelen leidt wel tot een meer bewerkelijke handmatige controle en mogelijke actualisering van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

De inschrijving van voorkeursrechtbesluiten bij het Kadaster heeft inderdaad een aantal voordelen ten opzichte van inschrijving daarvan in de gemeentelijke beperkingenregistratie.

De in het thans voorliggende wetsvoorstel vervatte keuze om de

inwerkingtreding van gemeentelijke voorkeursrechten te koppelen aan hun inschrijving in de gemeentelijke beperkingenregistratie is echter ingegeven door het feit dat de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (verder: Wkpb) die recent, op 1 juli 2007, in werking is getreden een duaal stelsel bevat. De Wkpb bepaalt dat gemeentelijke beperkingenbesluiten door de gemeenten in de gemeentelijke beperkingenregisters en –registratie worden geregistreerd en de provinciale- en rijksbeperkingenbesluiten in de openbare registers bij het Kadaster worden geregistreerd. Bij de totstandkoming van de Wkpb is na uitgebreide consultaties van belangengroepen zoals de VNG, het IPO, de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie en het Kadaster, uitdrukkelijk gekozen voor dit duale stelsel. Dit is in bestuurlijke afspraken bekrachtigd en in de Wkpb neergelegd.

Het onderhavige wetsvoorstel tot wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten is op gelijke wijze in nauwe afstemming met voornoemde belangengroepen tot stand gekomen. Hierbij is uitdrukkelijk aansluiting gezocht bij de regeling in het kader van de Wkpb. Ik stel vast dat het door mevrouw Wiegman ingediende amendement nummer 12 het stelsel van de Wkpb doorkruist. Het leidt er immers toe dat een gemeentelijk beperkingenbesluit (het voorkeursrechtbesluit) bij het Kadaster wordt ingeschreven terwijl juist voorkeursrechtbesluiten een belangrijk onderdeel van de Wkpb vormen.

Op dit moment wordt de Wkpb geëvalueerd. Zoals ik tijdens de plenaire behandeling reeds aangaf is de keuze voor het duale wettelijk stelsel een belangrijk onderdeel van deze evaluatie. Het functioneren van de Wkpb en dus ook dit duale stelsel, wordt daarbij in een breed kader gezien. Dit betekent dat het amendement vooruit loopt op een van de kernelementen van de evaluatie van de Wkpb en de afwegingen die nog dit jaar naar aanleiding daarvan moeten worden gemaakt. Die afwegingen maak ik niet alleen maar in nauwe samenwerking met alle partijen die bij de totstandkoming van de Wkpb betrokken waren. Ik wil daar op dit moment niet op vooruitlopen.

Ik ben echter ook gevoelig voor de hierboven geschetste voordelen van de inschrijving van voorkeursrechtbesluiten bij het Kadaster. Daarom zal ik de artikelen waarop het amendement betrekking heeft, vooralsnog niet in werking laten treden. Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie en de met betrokken partijen gezamenlijke standpuntbepaling zal ik deze artikelen alsnog in werking laten treden of een snelle wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten in procedure laten brengen die voorziet in regeling conform de strekking van het amendement nummer 12 van Mevrouw Wiegman.

Om deze redenen verzoek ik mevrouw Wiegman het amendement nummer 12

in te trekken. Wordt het amendement niet ingetrokken dan blijf ik, zoals ik in het mondeling debat reeds aangaf, het amendement ontraden.

De minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

J.M. Cramer