

Vergaderjaar 1983–1984 Nr. 204d

13924

Regelen ter bevordering van de stads- en dorpsvernieuwing (Wet op de stads- en dorpsvernieuwing)

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 31 augustus 1984

De leden van de fractie van de V.V.D. hebben bij bovengenoemd verslag nog enige vragen gesteld met betrekking tot de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De vraag of naar mijn oordeel een voorkeursrecht voor gemeenten voor stadsvernieuwingsgebieden in het thans aanhangige wetsvoorstel is binnengesmokkeld, beantwoord ik ontkennend. Ik heb dit wetsvoorstel dan ook niet om die reden aangehouden ter heroverweging. Ter toelichting merk ik hierover het volgende op.

De Wet voorkeursrecht gemeenten is in het voorjaar van 1981 in het Staatsblad geplaatst. In die wet was voorzien in een speciale toepassingsmogelijkheid van die wet in stadsvernieuwingsgebieden (artikel 3). Nadien is op het departement van VROM gewerkt aan het Besluit voorkeursrecht gemeenten, zulks met het oogmerk inwerkingtreding van de wet mogelijk te maken.

Op grond van de dereguleringsvoornemens van het huidige kabinet is de Wet voorkeursrecht gemeenten onderwerp van discussie geweest in de zogenaamde commissie-Geelhoed. Deze commissie adviseerde het kabinet bij brief van 11 oktober 1983¹ de intrekking van de wet te bevorderen. Het kabinet heeft dit advies niet willen opvolgen.

Bij brief van 27 december 1983¹ hebben de minister van Justitie en ik de Tweede Kamer onder meer laten weten dat de regering op dit moment weliswaar niet tot invoering van deze wet wilde overgaan, maar dat aan diverse maatschappelijke instanties advies gevraagd zou worden in welke omstandigheden wel tot invoering van deze wet zou kunnen worden overgegaan. Voorts is in deze brief medegedeeld, dat het ontwerp-Besluit voorkeursrecht bij de Raad van State aanhangig gemaakt zou worden.

Over deze brief hebben de vaste Commissies voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en voor Justitie uit de Tweede Kamer op 1 maart 1984 met de minister van Justitie en mij overleg gevoerd. Blijkens het verslag² van dit mondeling overleg vond dat overleg mede op dat moment plaats in verband met de kort daarna voorziene plenaire behandeling van het wetsvoorstel inzake de stads- en dorpsvernieuwing in de Tweede Kamer.

Ik acht dit volstrekt begrijpelijk. Het wetsvoorstel inzake de stads- en dorpsvernieuwing voorzag en voorziet in een inhoudelijke wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten in verband met de in artikel 3 van de wet

¹ Tweede Kamer 1983–1984, 13 713, nr. 86

² Tweede Kamer 1983–1984, 13 713, nr. 87

opgenomen speciale toepassingsmogelijkheid van die wet in stadsvernieuwingsgebieden (thans artikel 57 onder a en b WSDV). Als het ware voortvloeiend uit dit mondeling overleg is de vraag «wel of niet invoeren van de wet voorkeursrecht gemeenten voor stadsvernieuwingsgebieden» bij de bespreking in de Tweede Kamer van genoemd artikel van het wetsvoorstel inzake de stads- en dorpsvernieuwing door de woordvoerders van C.D.A. en P.v.d.A. aan de orde gesteld.

Deze in dit kader gevoerde discussie heeft deze woordvoerders aanleiding gegeven met een gelijkkluidend amendement te komen strekkende tot invoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor stadsvernieuwingsgebieden gelijktijdig met de invoering van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Tegen aanvaarding van dit amendement heb ik mij toen verzet vooral omdat de hiervoor genoemde adviezen nog niet waren uitgebracht en het kabinet zich deswege nog geen nader oordeel had kunnen vormen.

Bij de stemmingen over het wetsvoorstel inzake de stads- en dorpsvernieuwing had ik inmiddels de beschikking over twee van de drie uitgebrachte adviezen, te weten dat van de RARO³ en dat van de ROZ en de Koninklijke Notariële Broederschap⁴. Voorts was mij de vermoedelijke strekking van het advies van de VNG bekend. In het bijzonder gezien het advies van de RARO en gelet op de vermoedelijke strekking van het advies van de VNG heb ik mij tegen aanneming van het amendement Van Baars niet meer verzet.

Uit het vorenstaande kan voorts worden afgeleid dat het kabinet nooit heeft uitgesproken, dat er sprake is van zodanige bezwaren tegen de Wet voorkeursrecht gemeenten dat die wet zou moeten worden ingetrokken. Het kabinet heeft zich aarzelend betoond over invoering van die wet op een bepaald moment. Zoals gezegd meer in het bijzonder gelet op de adviezen van de RARO en de VNG – dat intussen ook is uitgebracht⁵ – heeft het kabinet zich van het nut en de noodzaak van de invoering van deze wet voor stadsvernieuwingsgebieden laten overtuigen. De samenvatting van het RARO-advies³ stelt op dit punt het volgende:

«De Raad is unaniem voorstander van een invoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor stadsvernieuwingsgebieden gelijktijdig met de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Het is dan aan de afzonderlijke gemeenten om volgens de procedures uit die wet te bezien of en waar dit voorkeursrecht wordt toegepast. De gemeenten zelf kunnen dit het best beoordelen.».

Uit het advies van de VNG⁵ citeer ik op dit punt:

«Inmiddels hebben wij met voldoening geconstateerd, dat u zich hebt neergelegd bij de wens van de meerderheid van de Tweede Kamer, de wettelijke regeling van het voorkeursrecht voor stadsvernieuwingsgebieden tegelijk met de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing in werking te laten treden».

De vraag ten slotte waarom in stadsvernieuwingsgebieden er een specifieke behoefte aan het voorkeursrecht zou kunnen zijn, wil ik eveneens met een verwijzing naar het RARO-advies beantwoorden. Over partiële of integrale invoering van de wet voorkeursrecht gemeenten zegt dit advies:

«De Raad ziet daarbij een verschil tussen de situatie in stadsvernieuwingsgebieden en die in stedelijke uitbreidingsgebieden. Voor wat betreft de aanbodkant van de markt geldt weliswaar dat zowel in de sfeer van de stadsvernieuwing als voor nieuwe bouwplaatsen het aanbod aan onroerend goed ruim is, toch maken de verschillen aan de vraagzijde van de markt dat er althans naar de indruk van de Raad sprake is van een wezenlijk verschillende situatie. Kenmerkend voor de situatie in stedelijke uitbreidingsgebieden is globaal gesteld voor de komende jaren:

- een overschot aan bouwgrond, die al bij de betrokken gemeenten in eigendom is,
- een tekort aan bouwcontingenten;
- een verstedelijkingsbeleid dat zich steeds meer richt op het benutten van de mogelijkheden die er voor bouwen in het bestaand stedelijk gebied nog zijn.

³ Advies van 26 maart 1984 inzake de Wet voorkeursrecht gemeenten.

⁴ Advies van 20 maart 1984 inzake de Wet voorkeursrecht gemeenten.

⁵ Advies van 25 mei 1984 inzake de invoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

In stadsvernieuwingsgebieden is het beeld voor de komende jaren als volgt:

- een intensivering van het aankoopbeleid ten behoeve van woningverbetering;
- een min of meer constant blijven van het aankoopbeleid ten behoeve van sloop en vervangende nieuwbouw;
- een omvangrijk bestand aan verouderde particuliere koopwoningen, die voor een groot deel juridisch gesplitst maar nog niet op de koopmarkt gebracht zijn.

Is er dus in stadsvernieuwingsgebieden de komende tijd sprake van een vrij omvangrijk aankoopbeleid, bedacht moet ook worden dat het daarbij zal (moeten) gaan om gericht verwerven op specifieke lokaties om vervolgens ter plekke tot sloop en vervangende nieuwbouw over te kunnen gaan dan wel tot complexgewijze renovatie. Dat er dus sprake is van een vrij omvangrijk aanbod van onroerende goederen is niet doorslaggevend, het gaat erom dat gemeenten de mogelijkheid moeten hebben om hun gerichte aankoopbeleid te ondersteunen onder meer via het voorkeursrecht. In de huidige situatie ontbreekt het de gemeentebesturen aan tijdige informatie over voorgenomen transacties en is er alleen al daarom geen mogelijkheid om tijdig te interveniëren.

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot. Goedkope en daarmee ook vaak slechte koopwoningen zijn voor kansarme groepen op die woningmarkt in veel gevallen de oplossing waarvoor bij gebrek aan beter gekozen wordt. Ook al is het minder makkelijk dan in het recente verleden om financiering te krijgen, te vrezen valt dat het probleem van de noodkopers nog lang niet is opgelost. Van belang is verder te signaleren, dat het – bij ontbreken van een voorkeursrecht – soms voorkomt dat derden zich in een te slopen of te renoveren complex «inkopen» met de kennelijke bedoeling zich tegen goed geld weer door de gemeente uit te laten kopen met als drukmiddel vertraging van het project, renteverliezen en het verspelen van woningbouwcontingenten. Dergelijke problemen doen zich uiteraard vooral in de grotere steden met een uitgesproken stadsvernieuwingsproblematiek voor.

Voor de raad leidt het bovenstaande tot de conclusie dat er aanleiding is de regering te adviseren de wet voor stadsvernieuwingsgebieden op korte termijn in te voeren, terwijl voor stadsuitbreiding vooralsnog van invoering kan worden afgezien.»

Ik hoop hiermede het verslag genoegzaam te hebben beantwoord.

De staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
G. Ph. Brokx