

Vergaderjaar 2024–2025

36 512

Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting)

Nr. 97

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN VIJLBRIEF EN GRINWIS TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 37
Ontvangen 30 juni 2025

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In artikel III worden na onderdeel F drie onderdelen ingevoegd, luidende:

FA

Artikel 9.3 vervalt.

FB

Artikel 9.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Een voorkeursrecht vervalt vijf jaar na het ingaan ervan of, als die termijn met toepassing van het tweede lid is verlengd, aan het einde van de verlengde termijn.

2. In het tweede lid vervalt «onder a,» en vervalt «, onder c».

FC

In artikel 15.52, eerste lid, vervalt onderdeel b onder verlettering van onderdeel c tot onderdeel b.

II

Aan artikel VII wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Op een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 van de Omgevingswet dat is gevestigd voor inwerkingtreding van deze wet, blijven artikel 9.4 en 15.52 van de Omgevingswet zoals die luiden voor inwerkingtreding van deze wet van toepassing.

Toelichting

Dit amendement strekt ertoe het voorkeursrecht van gemeenten om recht van eerste koop bij te ontwikkelen bouwlocaties te verlengen tot vijf jaar, en de mogelijkheid te bieden deze termijn eenmalig te verlengen.

De woningcrisis in Nederland vraagt om directe actie van de politiek om fors meer woningen te bouwen. Toch halen we de woningbouwdoelen jaar na jaar niet. Een belangrijk knelpunt voor betaalbare woningen te realiseren is de hoge prijs voor grond. Hierdoor is het voor gemeenten kostbaar en risicovol grond aan te kopen en moet de overheid flink geld bijleggen om betaalbare woningen te ontwikkelen. Grondeigenaren van specifieke locaties kunnen vragen wat ze willen, terwijl de grond pas de hoge waarde krijgt na herbestemming van de grond voor woningbouw.

In het concept-adviesrapport STOER wordt gemeenten geadviseerd om vaker het instrument van het voorkeursrecht uit de Omgevingswet in te zetten om het recht op eerste koop af te dwingen. Indieners kunnen dit advies goed begrijpen, omdat alles op alles gezet moet worden om meer betaalbare woningen te bouwen. Echter, op dit moment ontmoedigt de werking van dit recht het gebruik daarvan bij het verwerven van strategische grondposities. Zo geldt toepassing van het voorkeursrecht voor maximaal drie jaar als er nog geen visie of programma is vastgesteld voor het gebied. Daarnaast moet het beoogde doel van de grond al concreet worden ingevuld bij vestiging van het voorkeursrecht. Verder mag na het aflopen van het besluit twee jaar lang geen nieuw voorkeursrecht gevestigd worden. Hierdoor kan een grondeigenaar gemakkelijk de drie jaar afwachten, weigeren de grond aan de gemeente te verkopen en dan twee jaar onbelemmerd de tijd nemen alsnog de grond verkopen aan een speculant wat onvermijdelijk zal leiden tot hogere grondprijzen.

Vooraf bij gronden waar nog geen omgevingsplan aan ten grondslag ligt, is de waarde van de grond relatief laag en is een herbestemming van de gemeenteraad nodig om die waarde te verhogen. Indieners willen er met dit amendement voor zorgen dat deze overwinsten als gevolg van publieke besluiten ten goede komen aan de samenleving, bijvoorbeeld door daarmee betaalbare woningbouw op die locatie te realiseren. Daarom regelt dit amendement dat het voorkeursrecht in alle gevallen voor vijf jaar kan worden vastgelegd en eenmalig kan worden verlengd, ook als de waarde nog niet is verhoogd door een wijziging van het omgevingsplan.

Tevens wordt in dit amendement met een overgangsrecht geregeld dat voorkeursrechten op basis van de huidige wetgeving zijn opgelegd, niet vervallen.

Vijlbrief
Grinwis