



Advies Netwerk Notarissen Internetconsultatie Aanvullingswet grondeigendom (Omgevingswet)

Inleiding

Met dit advies reageert Netwerk Notarissen op het conceptwetsvoorstel 'Aanvullingswet grondeigendom (Omgevingswet)', zoals dat op 1 juli 2016 op www.internetconsultatie.nl is geplaatst, met name op de onderdelen die zien op de notariële praktijk waar onze expertise ligt. Ook besteden wij puntsgewijs aandacht aan enkele onderwerpen die niet in het conceptwetsvoorstel zijn geregeld, maar waarvan wij het wenselijk zouden vinden dat die ook worden meegenomen bij de behandeling van het wetsvoorstel.

Suggesties

In art. 9.16 staat een aantal uitzonderingen op de hoofdregel van art. 9.15. In die gevallen hoeft de vervreemder geen contact op te nemen met de gemeente, de provincie of de Staat als hij overgaat tot vervreemding van de onroerende zaak. Ten aanzien van deze uitzonderingen vragen wij uw aandacht voor het volgende:

- In de eerste uitzondering (sub a) wordt (kort gezegd) de vervreemding op grond van een overeenkomst met bloed- en aanverwanten uitgezonderd. Het bepaalde in art. 9.16 lid 1 onder a lijkt op het bepaalde in art. 7:380 lid 1 onder b BW (welk artikel ziet op de uitzonderingen op het voorkeursrecht van de pachter). In de uitzondering van art. 7:380 lid 1 onder b BW wordt echter ook de vervreemding aan de echtgenoot of geregistreerd partner genoemd. In art. 9.16 lid 1 onder a wordt de vervreemding op grond van een overeenkomst met de echtgenoot of geregistreerd partner niet genoemd. Wij zijn van mening dat in art. 9.16 ook de echtgenoot of geregistreerd partner genoemd zou moeten worden.
- In de tweede uitzondering (sub b) gaat het om een vervreemding op grond van de verdeling van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap. Ook bij deze bepaling zouden wij een vergelijking willen maken met art. 7:380 lid 1 BW, ditmaal met de uitzondering onder c van dat artikel. De uitzondering in dat artikel is namelijk ruimer; het gaat om verdelingen van een gemeenschap. Ons voorstel zou zijn aan art. 9.16 lid 1 onder c in elk geval ook de verdeling van een eenvoudige gemeenschap als bedoeld in afdeling 1 van titel 7 van Boek 3 BW toe te voegen.

De reden hiervoor is de volgende. Bij een eenvoudige gemeenschap is het in beginsel toegestaan zonder toestemming van een mede-deelgenoot een onverdeeld aandeel te vervreemden (art. 3:175 BW). Als bij deze vervreemding het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend én wordt uitgeoefend, betekent dit dat de andere deelgenoten samen met de gemeente gerechtigd worden tot het registergoed. Wij vragen ons af of dit wenselijk is.

Wel kunnen wij ons voorstellen dat de verdeling op grond van een personenvennootschap niet moet worden uitgezonderd. Anders zou door het aangaan van bijvoorbeeld een maatschap of een vennootschap onder firma, het voorkeursrecht kunnen worden ontgaan. Dit zou chicaner gedrag in de hand kunnen werken.

- In de concept-MvT op pagina 66 staat waarom de stedelijke kavelruil niet onder de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting valt, zoals voor andere kavelruil wel geldt op grond van art. 15 lid 1 onder l Wet op belastingen van rechtsverkeer. Wij zouden graag de suggestie

willen doen deze stedelijke kavelruil toe te voegen aan de kavelruilvrijstelling van de overdrachtsbelasting.

In de praktijk blijkt deze vrijstelling namelijk een belangrijke prikkel om tot kavelruil over te gaan. Een vergoeding van alleen de notariële kosten van de kavelruil blijkt in de praktijk een te geringe prikkel, ook omdat het beleid hiervoor per provincie verschilt. Graag wijzen wij op de aanbeveling die is gedaan in de 'Eindrapportage open consultatieronde wettelijke regeling vrijwillige stedelijke herverkaveling',¹ op pagina 13:

"Financiële prikkels in de vorm van:

- a. een bijdrage van de gemeente in de proceskosten en/of;
- b. een bijdrage van de gemeente in de notariële-, kadastrale- of taxatiekosten, en/of;
- c. een (gedeeltelijke) vrijstelling van de overdrachtsbelasting."

Wij zouden graag zien dat deze aanbeveling wordt overgenomen.

- Art. 12.39 lid 3 zou aanleiding kunnen geven tot verwarring. Het voorschrift impliceert dat kavelruil een *species* is van een civielrechtelijke ruilvereenkomst. Een kavelruil kan zowel elementen van ruil, als van koop inhouden. De rechtstreekste wederkerigheid, kenmerkend voor de civielrechtelijke ruil, ontbreekt bovendien bij kavelruil. Daarom ligt het voor de hand dat art. 7:3 BW wordt uitgesloten. Een samenhang met art. 7:50 BW is er ook niet. Onze suggestie is dit te verduidelijken in het wetsvoorstel of de memorie van toelichting.²

Vragen

- In het wetsvoorstel is een aantal omstandigheden opgenomen waaronder het voorkeursrecht vervalt. Wij vragen ons af of het voorkeursrecht, als dit vervalt, ook wordt doorgehaald in het register waarin het is ingeschreven. Voor een ingetrokken voorkeursrecht is dit geregeld in art. 9.14 lid 3. Kan een soortgelijke bepaling ook worden opgenomen voor het vervallen voorkeursrecht?
- In het wetsvoorstel wordt de inwerkingtreding van een voorkeursrecht gekoppeld aan het tijdstip van registratie in 'het aangewezen register' (concept-MvT, p. 23). Dit register is het Register Omgevingsdocumenten. Is deze inschrijving op een voor de praktijk eenvoudige wijze te achterhalen, doordat deze zichtbaar is op het kadastraal bericht object (het kadastrale uittreksel)? Dit zou voor de notariële praktijk wenselijk zijn, omdat de notaris zo op eenvoudige wijze kan kennisnemen van het voorkeursrecht. Dit geldt temeer nu met het wetsvoorstel beoogd wordt 'een eenvoudige uitoefening van de controlerende rol van het notariaat mogelijk te maken' (concept-MvT, p. 23).

Baarn, 9 september 2016
Namens Netwerk Notarissen,

Lucienne van der Geld (juridisch directeur)
Irene Visser (senior jurist)

Netwerk Notarissen is een organisatie van 150 notariskantoren in Nederland met bijna 600 juristen die door samen te werken mensen op de kruispunten van hun leven beter van dienst willen zijn. Zij vormen samen een denktank voor de veranderende maatschappij.

¹ M. Braakensiek, 'Eindrapportage open consultatieronde wettelijke regeling Vrijwillige Stedelijke Herverkaveling', projectnummer 402585, 16 juli 2015 (in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

² Zie ook J.W.A. Rheinfeld, *Kavelruil. Civiel en fiscaal: waar lopen de grenzen?* (Publicaties vanwege het Centrum voor Notarieel recht, diss. Nijmegen), Deventer: Kluwer 2014, p. 195 en 199.