

Van Bijsterveldt-Vliegenthart

Mevrouw Linthorst en mevrouw Meulenbelt hebben terecht gezegd dat dit in een breder beeld past. In haar eerste termijn ging mevrouw Linthorst vooral in op haar zorg om het OM en de mogelijkheden die men daar wel en niet heeft. Voor de jeugdhulpverlening geldt inderdaad hetzelfde. Ik heb twee weken geleden uitgebreid gesproken met de minister voor Jeugd en Gezin over leerplicht en de investeringen die wij de komende jaren willen doen in het kader van het vroegtijdig schoolverlaten. De komende tijd zal het Integraal toezicht jeugdzaken een evaluatie uitvoeren waarover eind mei wordt gerapporteerd. Ik heb met de minister voor Jeugd en Gezin afgesproken dat hij bij elke schakel betrokken zal zijn en er vooral voor zal zorgen dat waar hij mee bezig is, goed aansluit bij waarmee de school zich bezighoudt.

De school is vindplaats en werkplaats. Daar zit het zorgadviesteam. Het is daarom heel belangrijk dat de jeugdhulpverlening zo veel mogelijk in de school plaatsvindt, dicht bij de jongeren, zodat je ze onderweg van school naar de therapeut, maatschappelijk werk of wat dan ook niet kwijt raakt. Het moet verderop in een lokaal zijn en er moet zicht op zijn dat die kinderen ook daadwerkelijk gaan. Ook de organisatie eromheen moet rondom die zorgadviesteams gestroomlijnd zijn. Dat is een van de belangrijkste punten die ik heb besproken met de minister voor Jeugd en Gezin. Wij moeten ervoor zorgen dat wij één op één werken. Het is dan ook terecht dat de integraliteit naar voren is gebracht.

Datzelfde geldt voor de minister voor Wonen, Werken en Integratie en de minister van Justitie. Wij hebben het hier niet specifiek over een schoolprobleem. Natuurlijk spelen omstandigheden als de omvang van klassen een rol. Het heeft er ook mee te maken of je maatwerk kunt leveren. Daarom ben ik ook heel scherp op de 850 urennorm in het mbo. Wij zeggen niet dat er rigide 850 uur geschoold moet worden, maar er moeten gewoon 850 contacturen met kinderen zijn. Als je ze niet in beeld hebt, raak je ze letterlijk kwijt. De schoolse aspecten heb ik niet genoemd, maar die komen er gewoon bij. Ik ben specifiek ingegaan op het beleid inzake voortijdig schoolverlaten als context.

Wij hebben in de tweede helft van juni een algemeen overleg in de Tweede Kamer. De minister van Justitie en ik zullen daar beiden present zijn. Ik heb gesproken over de brief die de minister heeft geschreven naar aanleiding van het rapport inzake die negentien conferenties. Hierin schrijft hij dat de uitkomsten van de werkconferenties voor hem aanleiding zijn om het Openbaar Ministerie ertoe aan te sporen sneller op te treden in verzuimzaken en daarbij intensief samen te werken met leerplicht-ambtenaren enzovoort. Hij heeft dat initiatief zelf al genomen. Ik neem aan dat er procedureel mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat de Eerste Kamer het verslag krijgt van dit algemeen overleg. Of de Kamer te zijner tijd met mij en misschien de minister voor Jeugd en Gezin, de minister van Justitie en de minister voor Wonen, Werken en Integratie wil spreken, is natuurlijk aan de Kamer. De Kamer vraagt ons te komen en niet andersom.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De **voorzitter**: Ik stel voor, de dinerpauze in te korten tot het tijdstip zoals voorzien in de Kameragenda.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt van 18.05 uur tot 18.40 uur geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake grondexploitatie (30218).**

De beraadslaging wordt hervat.

Minister **Cramer**: Voorzitter. Allereerst dank ik u voor uw vriendelijke woorden over mijn entree in de Eerste Kamer. Het is de eerste keer dat ik hier tot u mag spreken over een onderwerp dat inderdaad zeer belangrijk is voor de ruimtelijke ontwikkeling en voor de ruimtelijke ordening, namelijk de Grondexploitatiewet. Uw leden hebben enorm veel gevraagd en ik wil zo goed mogelijk trachten te antwoorden. Daardoor wordt mijn verhaal wat lang, maar hopelijk beantwoordt het ook een heleboel van uw vragen.

De **voorzitter**: Ik mag hopen dat de minister blijft binnen de termijn die gesteld is in de Kameragenda.

Minister **Cramer**: Veertig minuten, ja.

De **voorzitter**: Dan worden wij heel grote vrienden. Ga uw gang.

Minister **Cramer**: Voordat ik uw vragen inhoudelijk beantwoord, wil ik de voorhangprocedure met u bespreken. Daarna ga ik kort in op de voorgeschiedenis. Misschien sla ik dat punt ook over, zodat wij zo snel mogelijk to the point komen. Ik wil het hebben over duurzaamheid en het belang van de grondexploitatie in dat licht, en over de effecten op de praktijk. Ik wil specifiek ingaan op uw vragen over het rapport van het Ruimtelijk Planbureau en daarna een aantal problemen oppakken in verband met de privaats- en de publiekrechtelijke kant van de zaak. Met het een bedoel ik de contracten en met het ander het kostenverhaal. Tot slot wil ik een aantal losse vragen doornemen, tenzij mijn tijd op is; dan kunt u zaken die u mist, eventueel in tweede termijn nog vragen.

Ik begin met de voorhang BRO. Ik merkte aan de reacties van sommigen van u dat u hierover echt "not amused" bent en ik kan mij daar op bepaalde punten ook wel wat bij voorstellen. Het is niet helemaal gelopen zoals u van mij had verwacht. Ik wil u zeggen waarom wij procedureel gedaan hebben wat wij gedaan hebben, in de hoop dat u begrip kunt opbrengen voor de wijze waarop wij het uiteindelijk in werking hebben gesteld.

Bij uw commissie heeft de in april gestarte voorhang tot een formeel bezwaar geleid. Mevrouw Meindertsma en de heren Wagemakers en Van den Berg hebben in hun inbreng de bezwaren duidelijk naar voren gebracht. Het moment van voorhang heb ik gekozen uitgaande van de inwerkingtreding van de WRO op 1 januari 2008. Dat is zeer bepalend geweest voor onze aanpak. De RO-praktijk richt zich op deze datum en bereidt zich daarop dus ook voor. Ik krijg nu al signalen van gemeenten die met de start van nieuwe ruimtelijke

Cramer

plannen wachten op de nieuwe WRO. Ook de bestemmingsplanprocedure wordt verkort als het allemaal loopt zoals het bedoeld is, en dat vindt men heel plezierig. Daarom wil men graag vaart maken met de invoering van de WRO plus natuurlijk de Grondexploitatiewet.

De provincies willen hun nieuwe instrumentarium gaan gebruiken voor de invoering van de Nota Ruimte. Dat geldt ook voor ons als Rijk. De procedure van het BRO zit op het kritieke pad om 1 januari te kunnen halen, want de procedures daarvoor zijn lang. Door de bekendmaking is er nu een goed beeld van de inhoud van het BRO en als de voorhangprocedure van het BRO pas start na de aanvaarding van het wetsvoorstel Invoeringswet WRO door de Tweede Kamer en door uw Kamer, dan leidt dat tot een veel latere inwerkingtreding van de WRO.

Hoeveel uitstel en verlenging van de termijnen wij in verband met de juiste procedures willen laten gelden, is een punt waar wij goed met elkaar over moeten praten. Als wij alles doen zoals u nu voorstelt, dan zitten wij met een invoering pas in de tweede helft van 2008. Ik zoek een mogelijkheid om toch te zorgen dat wij de zaak zo snel mogelijk kunnen invoeren. Misschien probeer ik dat te kordaat te regelen en loop ik daardoor vooruit op de door u gewenste procedures.

Volgens het draaiboek van de wetgeving – dat is een handleiding voor wetgevingsjuristen – kan een ontwerp-AMvB worden voorgehangen vanaf het moment, en dat is cruciaal, dat het wetsvoorstel waarop die AMvB is gebaseerd door de Tweede Kamer is aangenomen. Het BRO kon dus naar onze mening al worden voorgehangen; de WRO staat immers al in het Staatsblad en het wetsvoorstel Grondexploitatiewet is in behandeling bij uw Kamer. Het wetsvoorstel Invoeringswet is wat ons betreft technischer van aard en voor het BRO niet van belang.

Ik ben het wel met uw vaste commissie eens, met name met de opmerkingen van mevrouw Meindertsma en de heren Van den Berg en Wagemakers, dat wij de formele voorhangprocedure richting uw Kamer op een wat ongelukkig moment zijn gestart, omdat u over een belangrijk deel van de hoofdwet pas vandaag spreekt. In die zin heb ik inderdaad excuses te maken. Dat is niet handig gedaan. Mijn excuses daarvoor.

Een tweede punt is dat het beter was geweest de formele voorhangprocedure met betrekking tot de Eerste en Tweede Kamer pas na vandaag te starten en niet tijdens uw reces, waardoor de termijn te kort is. Ik wil hieraan graag tegemoet komen en u excuses aanbieden voor deze onhandige timing. Wij zouden ons kunnen voorstellen dat er, als wij vandaag tot overeenstemming komen over de Grondexploitatiewet, vanaf morgen vier weken de tijd genomen wordt om de voorhangprocedure te laten lopen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister in ieder geval voor het feit dat zij aangeeft dat het tijdstip wat onhandig is geweest. Vervolgens argumenteert zij dat in de regelgeving staat dat er AMvB's kunnen volgen vanaf het moment dat een wetsvoorstel is ingediend bij de Tweede Kamer. Ik wist dat niet. Wij hoeven daar niet verder op in te gaan. Ik zoek het op en vraag het nog eens aan de heer Jurgens, onze grote geleerde in dit soort zaken. Het is op zichzelf natuurlijk vreemd. Als een wetsvoorstel in de Tweede

Kamer is ingediend, maar nog niet afgehandeld, dan worden daar normaliter een heleboel amendementen op ingediend. En dan gaan wij vervolgens over het totale wetsvoorstel een oordeel vormen? Ik ben daar wat verbaasd over, maar daar komen wij wel op terug. De minister argumenteert nu dat de Grondexploitatiewet hier is geweest en onderdeel uitmaakt van het BRO, maar dat de Invoeringswet WRO vooral technisch is. Ik heb er toch behoefte aan om daar een kanttekening bij te plaatsen. Ik heb namelijk de indruk, evenals een aantal collega's van mij, dat de toenmalige minister van VROM, de heer Winsemius, bij de behandeling van de fundamentele herziening WRO een aantal politiek-bestuurlijke vraagstukken heeft doorgeschoven naar de behandeling van de Invoeringswet. Als u nu zegt dat de invoeringswet technisch is en dat daarvan niets hoeft terug te komen in het besluit, heb ik ten minste behoefte aan verduidelijking daarvan. Dat mag ook in tweede termijn. Ik zeg het nu alvast, omdat re- en dupliek direct volgen.

Minister **Cramer**: Voorzitter. Gaat dit af van mijn spreektijd?

De **voorzitter**: Bij de tijd die u is toegemeten, is rekening gehouden met mogelijke interrupties. Mocht het aantal interrupties de tijd overstijgen die wij hebben ingecalculleerd, dan wordt u daardoor niet benadeeld.

Minister **Cramer**: Ik stel mij toch voor dat ik eerst mijn antwoord afrond en dat ik later terugkom op het invoeringsrecht.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Ik wil graag dat u dan ook ingaat op mijn vraag hoe u komt aan de tweede helft van 2008. Ik zet namelijk wat vraagtekens bij die termijn.

Minister **Cramer**: Dat neem ik dan ook mee.

Voorzitter. De Grondexploitatiewet heeft een hele voorgeschiedenis. Dertien jaar geleden is dit wetsvoorstel toegezegd door de toenmalige minister van VROM, de heer Alders. Daarop is een hele discussie ontstaan, variërend van inhoudelijk weinig tot heel veel vastleggen. Kort en goed gaat het nu om een wet die een beetje zit tussen wat er in de afgelopen periode allemaal besproken is. De slinger van die discussie heeft zich bewogen van alleen een kostenverhaal tot vrijwel alles regelen en van een ingreep bij alleen free riders tot een vergunning voor alle gevallen. Mijns inziens is er een tussenweg gevonden in een evenwichtig voorstel, waarbij zowel de belangen van de particuliere eigenaren als van de gemeenten gerespecteerd worden.

Ik heb gesprekken gevoerd met onder andere VNG, IPO en Nepron. Daarin is gebleken dat zij het wetsvoorstel steunen. Dit heeft mij het vertrouwen gegeven dat er een draagvlak is voor het wetsvoorstel. Alleen de NVB heeft moeite met het kunnen regelen van locatie-eisen sociale woningbouw en vrije kavels. Dit is wel de essentie, dus daar moeten wij mee leven.

Door de praktijk wordt een snelle invoering gewenst, zoals ik al heb aangegeven. Ik vind het prettig dat ik dit wetsvoorstel nog kan bespreken met de Eerste Kamer in deze samenstelling. De heer Van der Lans heeft hier lang op gewacht.

Het is bekend dat mijn hart bij duurzame ontwikkeling ligt. Ik zie ook een duidelijke relatie tussen het streven naar duurzame ontwikkeling en een aantal elementen

Cramer

van de Grondexploitatiewet. Daarom biedt die, dunkt mij, op zich goede aanknopingspunten. De gemeente kan namelijk in een exploitatieplan duurzaamheidseisen stellen.

In principe wordt nu allereerst het bouwrijp maken geregeld. Daarvan zijn vele voorbeelden te geven. Er kan gedacht worden aan een verbeterd gescheiden stelsel voor de riolering of een gesloten watersysteem met opvang van regenwater in een bepaald gebied. Voorts gaat het om de inrichting van de woonomgeving. Dit is natuurlijk erg belangrijk in verband met allerlei kwantiteits- en kwaliteitseisen voor groen en speelgelegenheden. Verder noem ik de nutsvoorzieningen. Een voorbeeld daarvan is het bevorderen van duurzame energie en aansluiting op stadsverwarming. Al deze zaken vormen een onderdeel van de Grondexploitatiewet.

Het wetsvoorstel biedt ook financiële arrangementen die voor duurzaamheid ingezet kunnen worden. Er kan sprake zijn van compensatie. Een voorbeeld daarvan betreft groen, natuur en waterberging die in het gebied verloren gaan. Er kan ook gedacht worden aan meebetalen aan bovenwijkse voorzieningen en vereveningen, zoals de aanleg van groen en van wandel- en fietspaden, alsook recreatie buiten de locatie.

Wat zijn de effecten van het wetsvoorstel op de praktijk? Volgens mij is er een stevige wettelijke basis voor contracten inzake grondexploitatie. Uit het wetsvoorstel vloeit ook voort dat er voor de praktijk meer zekerheid geboden wordt. Verder verwacht ik dat de publiekrechtelijke stok achter de deur een belangrijk sturende invloed heeft op de vrijwillige contractvorming. De duidelijkheid over grondexploitatie kan leiden tot kortere onderhandelingen en daarmee tot een versnelling van de woningbouwproductie. Het publiekrechtelijke kostenverhaal wordt een stok achter de deur die niet vaak nodig zal zijn. Zoals al is opgemerkt, is onze inschatting dat dit bij 5% van de locaties het geval zal zijn.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): U zegt dat de gemeente eisen kan stellen over de duurzaamheid. Waar ligt de grens? Kan de gemeente die eisen dicteren? Kan het dus gaan om heel ruime voorzieningen of de meest geavanceerde duurzaamheidstechnieken dan wel afwaterings- of milieutechnieken voor de bouwrijpe grond? Is de gemeente daar vrij in, zodat het een ononderhandelbaar punt is? Ik hoop dat u dit straks antwoordt. Of betreft het een range, waarover gesproken kan worden? Kunnen die kosten gedrukt worden, omdat het in de totale exploitatie misschien iets minder rendement oplevert voor de ontwikkelaars? Daar zit ruimte. Daar gaat mijn vraag over. Daar moet je ook over gaan praten. En daar moet ook een uitspraak over gedaan worden.

Minister **Cramer**: Ik kom daar straks op terug bij de bespreking van de opmerkingen ter zake. Zo heeft mevrouw Meindertsma gevraagd wat er wel en niet onder valt en hoe breed het palet is.

Voorzitter. Contracteren heeft voordelen. Zo is er snel zekerheid over de ontwikkeling en het kostenverhaal. Het biedt een mogelijk hogere opbrengst voor de gemeente. Bovendien bespaart de gemeente zich het werk en de risico's van een exploitatieplan.

Er is gesproken over het rapport van het Ruimtelijk Planbureau (RPB) inzake de grondmarkt. Door mevrouw Meindertsma en de heren Wagemakers en Van der Lans is namelijk in verband met de effecten naar dit rapport verwezen. Inderdaad is dit een heel interessant rapport. Daarin wordt aangegeven dat gemeenten minder vaak zelf toekomstige bouwgronden aankopen. Dat is ook de ontwikkeling geweest. In toenemende mate worden deze gronden door ontwikkelaars aangekocht. Samen met de gemeente worden die gronden ontwikkeld. In die situatie bevinden wij ons en niet meer in die van 15 tot 20 jaar geleden, waarbij de gemeente vooral aan zet was. Dat raakt ook de problematiek die nu aan de orde is.

Mijn standpunt is dat met de Grondexploitatiewet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en straks de nieuwe Onteigeningswet de gemeente voldoende instrumenten in handen heeft om ook in deze omstandigheden voldoende regie te voeren.

Mevrouw Meindertsma noemt als bezwaar van de nieuwe situatie dat de bouw van sociale huurwoningen te duur zal worden. Met de Grondexploitatiewet krijgt de gemeente op zich juist een prima instrument in handen om deze bouw zo nodig af te dwingen. Het punt is namelijk dat je die twee typen woningbouw ook wilt realiseren. De gemeente moet daarvoor kiezen. Een grondexploitatie kan echter een tekort opleveren. In dat geval wordt de gemeente voor de keuze gesteld om het tekort aan te vullen of het plan rendabeler te maken. Dat laatste betekent dat er gezocht moet worden naar opties om duurdere woningen in het plan op te nemen. Daarmee kunnen andere zaken namelijk beter bekostigd worden. Het gaat er steeds om hoe je dit gezamenlijk voor elkaar krijgt.

Verder staat er in het rapport van het Ruimtelijk Planbureau dat de gemeente een moeilijke dubbelrol vervult: aan de ene kant de rol van marktmeester en aan de andere kant de rol van marktpartij. Dat houdt bepaalde risico's in, aldus het Ruimtelijk Planbureau. In dat licht wordt in het rapport van het RPB opgemerkt dat bij een meer faciliterend grondbeleid deze rollen van de gemeente beter uit elkaar gehouden kunnen worden. Ik vind ook dat, als de risico's van grondexploitatie voor gemeenten groot zijn, het verstandig is als zij vaker in overweging nemen de grond niet zelf te verwerven, maar dit over te laten aan de markt. Dan is de rolverdeling duidelijk. Het blijft echter een gemeentelijke keus om wel of niet voor een actief grondbeleid te gaan. Ik zeg dus niet dat de verschillende rollen geen risico's inhouden, maar het is aan de gemeenten om een en ander van elkaar los te koppelen.

Mevrouw Meindertsma stelde een vraag over het loskoppelen van grondeigendom en ontwikkelingsrechten. Dit is een ingewikkeld thema waar al veel onderzoek naar is gedaan. Het kabinet is in zijn huidige samenstelling geen voorstander van ont koppeling. Ik acht dat zelf ook niet nodig, omdat de gemeente voldoende middelen heeft om kwaliteit af te dwingen.

Ik ga terug naar het wetsvoorstel. Naast de genoemde effecten heeft dit ook nog een aantal gevolgen. Er komt meer duidelijkheid, zowel over de locatie-eisen als over de toerekenbaarheid van de kosten, dankzij de criteria, en over de kostensoorten, dankzij de kostensoortenlijst. Er komt ook meer rechtszekerheid, door middel van inhoudelijke kaders en procedures. Er is ook sprake van rechtsbescherming op het geëigende moment. Er komt ook meer transparantie in het gemeentelijk grondbeleid,

Cramer

vooral omdat de exploitatieplannen openbaar zijn en het sluiten van contracten bekend wordt gemaakt. Dat zijn allemaal gevolgen van de Grondexploitatiewet.

De heer Van der Lans schept een somber beeld van de mogelijkheden van de gemeente om een actief grondbeleid te voeren. Ik ben minder somber, want op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten, die thans voor de gemeenten beschikbaar is, en waarvan de procedures voor de gemeenten door de invoering van de Wet ruimtelijke ordening aanmerkelijk zullen worden vereenvoudigd, zijn gemeenten heel goed in staat een actief grondbeleid te voeren. Daarmee kunnen zij de regie in eigen hand nemen. De herziening van de Onteigeningswet komt daar straks nog bij. Samen met de bevoegdheid het bestemmingsplan al dan niet te wijzigen, kan de gemeente de publieke belangen, gelegen in een ruimtelijke en duurzame kwaliteit, heel goed realiseren. De Grondexploitatiewet is dus juist bedoeld voor de situatie dat gemeenten de grond niet in handen hebben. Ook dan hebben zij naar mijn vaste overtuiging voldoende instrumenten beschikbaar om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Ik wijs ook nog op het feit dat ontwikkelingslocaties in de praktijk veelal in samenwerking tussen overheid en markt tot stand komen.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Voorzitter. De minister stelt dat de gemeenten voldoende mogelijkheden hebben een actief grondbeleid te voeren. Ze hebben de Wvg tot hun beschikking, maar een en ander is er eigenlijk op gericht dat de grond wordt opgekocht. Op basis van de huidige dynamiek zouden gemeenten echter heel dom zijn als zij een actief grondbeleid zouden voeren, omdat zij zichzelf dan in de positie manoeuvreren dat zij met een negatieve grondexploitatie moeten gaan werken. De prijzen zijn namelijk zo hoog dat zij beter met de partijen kunnen onderhandelen. Het verhaal van de minister is erop gericht dat de gemeenten altijd een actief grondbeleid kunnen voeren, terwijl de praktijk erop neerkomt dat het vooral om een faciliterend grondbeleid gaat en dat gemeenten dus met de partijen onderhandelen. Ze moeten dus op het privaatrechtelijke spoor gaan zitten, maar dan wordt het juist heel lastig om al die kwaliteitseisen te realiseren. Het scenario van de minister gaat uit van een actief grondbeleid door de gemeenten, maar in de praktijk wordt dat steeds minder reëel, omdat steeds vaker sprake is van andere scenario's, waardoor ze minder instrumenten hebben.

Minister **Cramer**: Ik schets beide scenario's, maar de heer Van der Lans heeft groot gelijk als hij stelt dat steeds meer sprake is van een niet actief grondbeleid. In dat kader vroeg hij hoe de kwaliteit kan worden gewaarborgd. Ik ga daar nog op in, maar ik wijs erop dat het ook in situaties dat gemeenten een actief grondbeleid voeren, wel degelijk mogelijk is om allerlei zaken op het gebied van kwaliteit in te bouwen.

Ik ga nu in op de situatie van het privaatrechtelijke spoor waarbij de kwaliteit moet worden gegarandeerd in overleg met marktpartijen. Daar had de heer Van der Lans zorgen over. Een en ander kan negatief uitpakken, omdat projectontwikkelaars de gemeenten aan het lijntje kunnen houden om de kwaliteitseisen van tafel te krijgen of minder uitgewerkt te krijgen. Dat kost namelijk alleen maar geld. Hoe kom je daar met elkaar uit? Dat is de vraag. Een aantal projectontwikkelaars zal inderdaad

proberen de kosten te drukken en er in de onderhandelingen zo goed mogelijk uit te komen. Het is echter ook in het belang van de ontwikkelaars om voldoende kwaliteit in het plan te hebben. Als een gemeente niet akkoord gaat, is het mogelijk om uiteindelijk tot ontogening over te gaan. Als een plan voor een particulier eigenaar financieel niet uitvoerbaar is, omdat men niet uit de onderhandelingen komt, kan de uitvoering in het kader van het algemeen belang in die zin uitpakken dat de overheid de grond verwerft en het plan zelf uitvoert. Ik geef toe dat het er voortdurend om zal gaan dat een gemeente zich scherp genoeg opstelt om ervoor te zorgen dat de kwaliteit en de duurzaamheid gewaarborgd blijven.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Voorzitter. Er komt geen scherp antwoord op mijn vraag. Ik sprak over een gebied waarin acht partijen die kwaliteit wel degelijk willen realiseren. Twee partijen willen niet meer aan participatie doen dan de kostensoortenlijst voorschrijft. In juridische zin zijn die partijen echter niet onwillig. Het is niet zo dat ze niet willen, maar ze willen privaatrechtelijk niet plussen. Wat doe je dan? Wat zijn dan de mogelijkheden? Dan ontstaat het dilemma dat de meeste partijen vooruit willen, maar dat de instrumenten ontbreken in de richting van de twee andere niet willende partijen. Hoe ga je daarmee om? Ik vind dat die ruimdenkende, goedwillende meerderheid in deze wet wordt geremd door de trage, maar welwillende free riders.

Minister **Cramer**: De heer Van der Lans heeft gelijk. Als twee partijen niet mee willen, dan is er inderdaad een probleem, want je kunt die niet overrulen. Volgens de huidige regels is overrulen niet mogelijk. Je kunt het plan niet uitvoeren als twee partijen het er niet mee eens zijn.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Dat is een ernstig hiaat van de wet. De wet zou op dat punt juist een instrumentarium moeten bieden.

Minister **Cramer**: Het is ook mogelijk dat de partijen die het niet eens zijn met het plan en niet mee willen doen, eruit stappen. Je kunt ook dooronderhandelen en net zo lang zoeken totdat zich mogelijkheden voordoen op basis waarvan ze toch meedoen. Ik zeg de heer Van der Lans toe in tweede termijn hierop terug te komen.

Mevrouw Meindertsma vindt de verwijzing naar de Wet openbaarheid van bestuur, voor zover het gaat om de nadere definiëring van het begrip "vertrouwelijkheid", duiden op onderschatting van het probleem. Voor dit onderwerp is met name de uitzondering in de WOB voor gegevens welke de economische en financiële belangen van de gemeenten raken, van belang. Dat is artikel 10, lid 2, onder b van de WOB. Dit wetsvoorstel brengt in dit regime materieel geen wijziging. Wel zal door de plicht tot publicatie van het feit dat een exploitatie-overeenkomst is gesloten en de plicht om de overeenkomst in een register op te slaan, in de praktijk de kans toenemen dat een overeenkomst wordt ingezien. Voor de praktijk brengt dit wetsvoorstel een grotere transparantie met zich, omdat exploitatieplannen openbaar zijn en er meer nadruk komt te liggen op de openbaarheid van exploitatieovereenkomsten. Voor zover er bij een gemeente een beroep wordt gedaan op de vertrouwelijkheid van stukken, komt zij daar niet zo maar mee weg.

Cramer

Per document zal zij specifiek moeten aangeven waarom in dat geval een beroep op vertrouwelijkheid terecht is. Daarnaast is het mogelijk om beroep en bezwaar aan te tekenen. Ik onderschat het probleem dus helemaal niet, maar ik zie in het WOB-regime een middel dat er goed op toegesneden is, de noodzakelijke transparantie te bewerkstelligen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Zonder dat ik nu precies weet welk instrumentarium er nodig is om ervoor te zorgen dat er meer openbaarheid en transparantie komt, zou ik graag zien dat het probleem onderkend wordt dat de vertrouwelijkheid, het onderhandelen in achterkamers tegelijkertijd met de sterke toename van het aantal spelers echt toegenomen is. Het gebeurt bijna standaard. Dit betekent dat bewoners en maatschappelijke organisaties die niet-gekoppelde belangen moeten verdedigen, vaak pas met plannen geconfronteerd worden als men zich er in een gemeente al tegenover ontwikkelaars aan gecommitteerd heeft. Ik zou vreselijk graag zien dat het probleem daadwerkelijk onderkend wordt en dat het niet voortdurend doorgeschoven wordt naar de WOB of naar iets anders. Wij moeten het hier echt een keer over hebben, wanneer dan ook, want het aantal voorstellen dat niet meer in alle openbaarheid behandeld wordt, neemt sterk toe en burgers hebben het nakijken. Wij hebben al drie keer gesproken over grondexploitatie waarbij Meerstad betrokken was, waarbij minister Dekker beloofde dat zij een en ander zou nagaan, maar deze belofte is niet nagekomen.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Deze minister treedt hier nu voor het eerst op, maar dit verhaal heeft al een voorgeschiedenis. Ik vind het dan ook echt onvoldoende als zij gewoon herhaalt wat wij al een aantal keren hebben gehoord, terwijl wij met argumenten onderbouwen dat het niet waar is. Zoals mevrouw Meindertsma al zegt, gaat het om doorschuiven en zijn de ervaringen in de praktijk heel anders. Ik vind dat de minister dit verzoek om meer openheid serieuzer moet nemen en niet moet volstaan met voorlezen wat wij al veel vaker gehoord hebben.

Minister **Cramer**: Ik neem deze opmerkingen zeer serieus en ik zal er in tweede termijn op terugkomen.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Om ook eens een ander geluid te laten horen, ik begrijp deze vragen eigenlijk niet zo goed. Als een gemeente met een particuliere grondeigenaar onderhandelt en als dit tot een overeenkomst leidt, is dat vaak een overeenkomst tussen het college van B&W en de betrokken grondeigenaar. Die wordt vervolgens openbaar behandeld in de gemeenteraad. Het bestemmingsplan dat er betrekking op heeft, of een wijziging daarvan via een artikel 19-procedure, wordt eveneens in de gemeenteraad behandeld. Zo zijn er nog een heleboel zaken, dus ik begrijp echt niet waar de gedachte vandaan zou komen dat het achter gesloten deuren gebeurt, want besloten raadsvergaderingen komen nauwelijks voor, en zeker niet als het om deze onderwerpen gaat. Bovendien gaat het dan ook nog om de manier waarop de lokale democratie dit aanpakt, met alle voordelen van dien. Voor zover ik weet, zijn de meeste partijen die in deze Kamer vertegenwoordigd zijn, ook in de gemeenteraden vertegenwoordigd, dus als ik mevrouw Meindertsma

was, zou ik mij eerder zorgen maken over mijn partijgenoten in die gemeenteraden.

Minister **Cramer**: Ik wil toch graag in tweede termijn nog terugkomen op de opmerkingen van mevrouw Slagter en mevrouw Meindertsma. Ik waardeer de opmerking van mevrouw Slagter dat ik de eerdere discussies over dit punt niet heb meegemaakt, zodat ik ook niet weet wat hierover al besproken is.

Wat is nu onze bedoeling met dit wetsvoorstel, welke problemen pakken wij aan? Allereerst zijn dat de problemen met de contracten. De huidige wettelijke basis voor contracten tussen gemeente en ontwikkelaars is te smal. Zo mogen er geen locatie-eisen worden gesteld en zijn bijdragen voor natuurcompensatie niet toegestaan. De nieuwe wettelijke basis voor contracten biedt hier mijns inziens een oplossing voor. Ontwikkelaars en gemeenten hebben nu last van onduidelijkheid over kostensoorten en locatie-eisen en op dit punt biedt het wetsvoorstel houvast via de kostensoortenlijst, de criteria en de locatie-eisen. Deze zijn bedoeld voor het publiekrechtelijke spoor, maar als de gemeente ze bij contracten hanteert, zit zij altijd safe. Maar het is juist de bedoeling dat de gemeente met contracten ook verder kan gaan dan het grondexploitatieplan. Grondexploitatie is een kernbegrip, dat ruimer is dan de kostensoortenlijst en dat ook verder gaat dan de criteria. Wat dit betreft is er in contracten dan ook meer te regelen.

De heer Van den Oosten bepleit inkadering van de contractvrijheid via de criteria en de kostensoortenlijst. In tegenstelling tot de heer Van der Lans ziet hij de ontwikkelaar als de onderliggende partij, die hij extra bescherming wil bieden. Hij vindt een extra argument in mijn stelling in de memorie van antwoord dat er een versnelling van het ontwikkelingsproces te verwachten is als een gemeente binnen dit kader een contract sluit. Het privaatrechtelijke spoor is gebaseerd op contractvrijheid, het ontleent hier ook zijn bestaansrecht aan. Zonder ruime contractvrijheid heeft het privaatrechtelijke spoor nauwelijks toegevoegde waarde. Met het voorstel van de heer Van den Oosten blijft er van deze vrijheid op het punt van het kostenverhaal weinig over. Ook verevening valt dan grotendeels van de haak. Ik ben dan ook geen voorstander van inperking van de contractvrijheid. Hoewel de wet inderdaad gericht is op vrijwilligheid, ben ik geen voorstander van het in de wet opnemen van een verplichting tot het voeren van minnelijk overleg zoals opgenomen in artikel 17 van de Onteigeningswet. Ik wil dit aspect wel betrekken bij de evaluatie van de werking van de wet.

Wat de uitvoerbaarheid van de wet door de gemeente betreft, het voeren van een procedure over een exploitatieplan leidt op zichzelf tot meer werk bij gemeenten, maar slechts in een beperkt aantal gevallen, omdat er door gemeente en marktpartijen veel wordt samengewerkt. Ook is er dan geen werk nodig voor de aankoop van gronden, zodat er tijd vrijkomt bij de gemeente. Overigens is er met de VNG gewerkt aan een handboek Grondexploitatiewet voor de uitvoering van deze wet. De werking van de wet in de praktijk zal ook het hoofdonderwerp zijn bij de evaluatie.

De heer Wagemakers heeft een beschouwing gegeven over de samenhang van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek en de drie criteria voor het publiekrechtelijke kostenverhaal, opgenomen in het wetsvoorstel. Sommigen vonden dit een heel technisch verhaal; ik

moet bekennen dat dit ook voor mij gold. Ik heb mij helemaal laten voorlichten en ik lees voor wat mij verteld is, maar ik heb het hopelijk wel goed begrepen... Volgens artikel 3:14 mag een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiek recht. Volgens de heer Wagemakers volgt uit dit artikel dat een gemeente in het kader van een exploitatieovereenkomst naar burgerlijk recht geen andere kosten zou mogen verrekenen dan wat er is toegestaan op grond van de drie criteria. Ik deel deze conclusie niet. Indien de rechter over mogelijke strijdigheid van een exploitatieovereenkomst en artikel 3:14 BW moest oordelen, zou hij vaststellen dat het uitdrukkelijk de bedoeling van de wetgever is geweest, de mogelijkheden van privaatrechtelijk kostenverhaal ruimer te laten zijn dan die van publiekrechtelijk kostenverhaal. Van strijdigheid van publiek en privaatrecht is dan geen sprake. Ik ben het wel met de heer Wagemakers eens dat uit artikel 3:14 volgt dat een gemeente bij het aangaan van een exploitatieovereenkomst zal moeten handelen conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dus zorgvuldig handelen en geen misbruik maken van bevoegdheden.

Voorts refereert de heer Wagemakers aan het voorkeursrecht en aan onderhandelingen over aankoop van grond. De Grondexploitatiewet heeft geen betrekking op overeenkomsten over aan- en verkoop en voorkeursrecht, want zij gaat alleen over overeenkomsten over de grondexploitatie. Ik hoop dat dit een voldoende antwoord is.

De heer Van der Lans bepleit de mogelijkheid om contracten algemeen bindend te verklaren. Dat betreft het punt van die acht ontwikkelaars, waarvan ik al eerder zei dat het moeilijk is als twee het niet eens zijn met het plan. Het is een interessante suggestie, maar ik heb mijn antwoord erop gegeven. Ik kom er nog op terug als hij dat wil.

Ook bij bovenplanse verevening is het mogelijk om bij contracten een wettelijke basis te krijgen. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan een breed gesteunde motie van het voormalige Tweede Kamerlid Jan Geluk over rood voor groen. Bij bovenplanse verevening mogen contracten verder gaan dan het exploitatieplan. Door de wettelijke basis zal de kans op geslaagde claims vanwege onverschuldigde betaling aanzienlijk afnemen.

Wij pakken met de Grondexploitatiewet problemen aan die te maken hebben met het afdwingen van kostenverhaal. Voor een particuliere grondeigenaar die zich als free rider gedraagt, is een adequate en werkbare stok achter de deur nodig. Dit wetsvoorstel zorgt voor duidelijkheid over kostensoorten en een makkelijker afdwingbaar kostenverhaal dan de baatbelasting. Het biedt onze inziens een transparante procedure met rechtsbescherming voor de grondeigenaren. Het wetsvoorstel bevat maar een beperkte mogelijkheid voor bovenplanse kosten. Kosten buiten het plangebied mogen alleen verhaald worden als voldaan wordt aan de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

De heer Van der Lans sprak zijn duidelijke teleurstelling uit over de beperking van de kostensoortenlijst tot kosten die een ruimtelijke grondslag hebben. Hij pleit voor een toevoeging van zaken die waarde creëren op een andere manier, bijvoorbeeld investeringen in culturele en sociale kwaliteit. Ik kom daarmee terug op een punt dat hij eerder graag van mij had willen horen.

Concreet bepleit hij de toevoeging van kunstprojecten, extra beheersprojecten en tijdelijke pionierprojecten. Ik wijs de heer Van der Lans graag op artikel 6.2.5, onder f, van het bij de Kamer voorgehangen BRO. Daarin zijn kunstobjecten opgenomen. Het is dus daarin te regelen. Hoewel ik sympathie heb voor de toevoeging van andere culturele en sociale elementen, wil ik daarbij wel een kanttekening plaatsen. Er zijn namelijk een aantal problemen als wij dit in de praktijk brengen. In de eerste plaats is de kostensoortenlijst veel ruimer dan bij de baatbelasting en dus ook ruimer dan de exploitatieverordening. Er is dus al sprake van een verruiming. In de tweede plaats moet de kostensoortenlijst rechtszekerheid bieden. Die rechtszekerheid wordt minder als moeilijk te begrenzen kostensoorten in de vorm van waardecreatie, zoals de heer Van der Lans bedoelt, worden toegevoegd. Bovendien hebben die niet direct met de grondexploitatie van doen. Het lijkt mij in eerste instantie verstandig om af te wachten hoe de lijst straks werkt en om er mogelijk bij de evaluatie op terug te komen.

Mevrouw Meindertsma heeft in dit verband gevraagd om een aanvulling die te maken had met de strekking van het amendement-Irrgang over fondsbijdragen. Het is ongetwijfeld teleurstellend wat ik hierop zeg, want het amendement heeft alleen betrekking op artikel 6.13, zesde lid, over de fondsbijdrage. Het vijfde lid met de drie criteria blijft onverkort van toepassing. Dat beperkt de reikwijdte van de fondsbijdrage aanzienlijk. Ik moet dus concluderen dat het amendement minder ver reikt dan velen hier oorspronkelijk hadden gedacht.

Mevrouw Meindertsma refereert tevens aan de kosten en opbrengsten van sociale woningbouw. Deze kunnen omgeslagen worden binnen één exploitatieplan. Zo'n exploitatieplan kan gemaakt worden als er een planologische of ruimtelijke samenhang is. Een omslag van sociale woningbouw buiten de grenzen van een exploitatieplan zal naar mijn verwachting problematischer zijn in verband met de toepasselijke drie criteria.

Mevrouw Meindertsma pleit voor afroaming van waardestijgingen van vastgoed ten gevolge van overheidsinvesteringen en vraagt daarover mijn mening. Ook de heren Van den Berg en Van den Oosten spraken hierover. De heer Wagemakers pleitte tegen de afroaming van planbaat. Het punt van waardestijging en verdeling van opbrengsten kent een heel lange geschiedenis met een duidelijk politieke lading. Wat is mijn standpunt in dezen? In de eerste plaats wil ik het praktisch benaderen, gericht op het oplossen van concrete problemen. Bij gebiedsontwikkeling en herstructurering komen wij vaak geld tekort, vooral voor sociale woningbouw en regionaal groen en recreatie. Tegelijkertijd constateer ik dat de meeste uitleglocaties baten opleveren. Dit zien wij ook bij bedrijventerreinen, terwijl de herstructurering van bedrijventerreinen juist geld kost. Ik wil daarom onderzoeken hoe de goedkope locaties een bijdrage kunnen leveren aan die andere doelen en duurdere locaties. Ik wil onderzoeken wat de opties daarvoor zijn en welke manieren het beste werken. Ik doe dat ook in het kader van de discussie over verrommeling en de wijze waarop wij kunnen proberen om juist herstructurering binnen de steden te bevorderen door een andere wijze van financieren of verevenen. Hoe wij dat zouden moeten doen wil ik eerst laten onderzoeken, opdat wij in een latere fase daarop kunnen terugkomen.

Cramer

Ik zei al dat wij de problemen met locatie-eisen aanpakken. Er zijn in de praktijk namelijk veel problemen met locatie-eisen voor bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting van openbare ruimte, zoals de aanleg van groen en trapveldjes.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Hartelijk dank voor uw opmerking over het onderzoek dat u wilt laten doen.

Ik heb uw interpretatie van het amendement-Irrgang niet goed begrepen. Kunt u mij nog eens uitleggen hoe u het amendement-Irrgang uitlegt en toepast in de voorbeelden die ik heb genoemd?

Minister **Cramer**: Mijn antwoord is dat het amendement alleen artikel 6.13, zesde lid, over de fondsbijdrage wijzigt en dat het vijfde lid van de drie criteria onverkort van toepassing blijft. Die combinatie maakt dat de reikwijdte van de fondsbijdrage aanzienlijk beperkter is dan misschien gedacht werd toen het amendement werd ingediend.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik begrijp dat de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit naar uw oordeel zo hard te definiëren zijn, dat zij ook precies de grenzen aangeven van wat profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit is c.q. dat dit type vereveningen er niet onder zouden vallen. Ik kan namelijk erg goed een redenering houden dat het begrip "profijt" en misschien ook nog het begrip "proportionaliteit" dat juist wel inhouden.

Minister **Cramer**: Nee. Het is inderdaad het eerste antwoord op uw vraag. U vroeg of het dan gaat om die drie criteria. Het antwoord is ja.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Ik denk dat u niet goed hebt begrepen wat mevrouw Meindertsma inbracht. Zij zegt dat het ook aan jezelf ligt hoe je die begrippen definieert. Het zou mooi zijn, als u er zelf een uitspraak over deed. U zegt nu hoe iets op papier staat, maar je kunt ook iets zeggen over de geest. De geest van het amendement-Irrgang was volstrekt duidelijk. Het is aangenomen en het is ook breder bedoeld. Je kunt wel zeggen dat in de lettertjes zus en zo staat, maar je kunt ook iets over de geest zeggen. Daar zijn wij veel nieuwsgierig naar.

Minister **Cramer**: Ik stel voor dat ik dat in tweede termijn beantwoord. Dan kan ik de eerste ronde vragen afronden voordat de 40 minuten voorbij zijn.

Ik sprak over de problemen met locatie-eisen die worden aangepakt. Er zijn verschillende problemen met bouwrijp maken, nutsvoorzieningen enzovoort. Die eisen zijn op dit moment niet opgenomen in een plan. Dat regelt een exploitatieplan nu juist wel. Daardoor biedt het projectontwikkelaars de mogelijkheid om de voorzieningen zelf aan te leggen, mits zij zich aan het exploitatieplan houden.

Wij pakken ook het probleem aan van de realisatie van sociale woningbouw versus vrijesectorkavels. Gemeenten hebben over het algemeen dringend behoefte aan een werkbaar sturingsinstrument voor deze twee woningbouwcategorieën. Het wetsvoorstel voorziet daarin. Bij amendement is gekozen voor regeling in het exploitatieplan, mits in het bestemmingsplan via een procentageregeling een basis is gelegd. Er is dus een

duidelijke koppeling tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Deze regeling is mijns inziens goed werkbaar.

De heer Van den Oosten zet vraagtekens bij de uitvoering van de wet door gemeenten en met name bij hun deskundigheid bij ontwikkelingsprocessen. Hij vraagt zich voorts af of de gemeenten op privaatrechtelijk terrein wel goed zijn toegerust. Met de heer Van den Oosten moet ik constateren dat veel bouwprojecten niet soepel lopen, doordat de gemeenten kennelijk onvoldoende capaciteit ervoor vrijmaken. Ik hoop dat de mogelijkheden die dit wetsvoorstel biedt voor verhaal van de gemeentelijke apparaatskosten ertoe bijdragen dat gemeenten tijdig voldoende capaciteit inhuren en inzetten. Over de privaatrechtelijke deskundigheid maak ik mij geen zorgen, want die deskundigheid is over het algemeen wel goed geregeld. Op dit moment wordt bij vrijwel alle bouwlocaties met privaatrechtelijke contracten gewerkt. Er is in dat opzicht niet veel nieuws onder de zon voor gemeenten, maar wel wat het publiekrechtelijke spoor betreft.

De heer Van der Lans heeft gevraagd de grondposities van marktpartijen in kaart te brengen. Het is wat mij betreft een moeilijk vraagstuk. Dit kabinet heeft geen voorkeur voor een actief of faciliterend grondbeleid; daarin maken wij geen keuze. Dat betekent dat een marktpartij de toekomstige bouwgronden in eigendom kan verwerven en ontwikkelen zolang het gemeentelijk ruimtelijk beleid maar wordt uitgevoerd. Wil de gemeente zelf de grond in handen krijgen, dan kan dat met de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet. Maar veelal wordt de ontwikkeling van locaties gezamenlijk opgepakt door overheid en marktpartijen in een aparte onderneming of via contracten.

Het verzoek van de heer Van der Lans is niet zonder meer uitvoerbaar. Het kadaster registreert alleen wanneer de eigendom van de gronden wordt overgedragen en niet of er overeenkomsten over grond worden gesloten. Vaak worden overeenkomsten gesloten zonder dat die direct worden gevolgd door overdracht van de eigendom van de grond. Zo'n overeenkomst is dan niet zichtbaar in het kadaster. Via die registratie kunnen wij er niet achter komen welke overeenkomsten worden gesloten tenzij duidelijk sprake is van eigendomsoverdracht van de grond.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Waar ging het onderzoek in 2003 dan over? Het ging over opties, over contracten met uitgestelde levering. Dat leverde allerlei resultaten op, maar de minister zegt nu dat die eigenlijk niet in het kadaster stonden. Dan kun je je afvragen waarop dat onderzoek gebaseerd was. Mijn stelling is dat veel van die zaken wel degelijk bij het kadaster geregistreerd zijn. Als de gemeente het voorkeursrecht vestigt op een locatie waarop een optie bestaat, maar als die optie niet geregistreerd is bij het kadaster, dan gelden die grondpositie en die optie niet. Dat betekent dat er een enorme vlucht is genomen van ingenomen posities die wel degelijk bij het kadaster geregistreerd zijn.

Bovendien vind ik het een vlucht naar voren of een vlucht naar achteren. Je kunt altijd zeggen dat je het niet weet, maar je kunt het wel degelijk onderzoeken of op andere manieren onderzoeken. Het is een kwestie van intentie.

De minister lepelt nu precies de argumenten op die ook al in de memorie van antwoord zijn vermeld. Die

Cramer

waren nu juist dat treurige dieptepunt waaraan ik refereerde. Het gaat er natuurlijk helemaal niet om of gemeenten een actieve of faciliterende grondpolitiek voeren. Het gaat erom dat wij een transparante markt willen. Het gaat erom dat gemeente A weet dat de projectontwikkelaar met wie zij privaatrechtelijke contracten probeert te sluiten ook drie gemeenten verder een positie heeft. Op tal van dergelijke relevante punten is er totale onduidelijkheid in die markt. Op alle markten met een publieke aansturing houden wij toezicht en organiseren wij transparantie, maar op de grondmarkt bestaat die niet.

Ik heb een eenvoudige vraag. Kunnen wij zo veel mogelijk helderheid en transparantie bieden door de grondmarkt in kaart te brengen, omdat dat een publiek belang vertegenwoordigt? Nu komt u weer aan – ik maak mij er echt heel boos om – met letterlijk dezelfde tekst in de memorie van antwoord. Die doet er niet toe. Ik heb helemaal niks tegen projectontwikkelaars, maar wij proberen die markt zo transparant mogelijk te maken omdat er publieke zaken aan de orde zijn. Dan moeten wij er kennis van hebben, maar de helft van die markt is onduidelijk, niet transparant; er is geen toezicht op. Nu moet u niet zeggen dat het niet kan worden onderzocht, dat het nutteloos is en dat de gemeenten zelf kunnen kiezen. Dat is niet de vraag. Ik wil een serieus antwoord hebben. Wilt u die markt transparant maken, dan zult u die goed moeten onderzoeken. Wij krijgen elke week een rapport van het Ruimtelijk Planbureau. Ze zijn allemaal prachtig, maar ze gaan niet over de essentie: hoe werkt die markt, hoe ziet die eruit, wat zijn de verhoudingen? Het is toch helemaal niet te veel gevraagd dat wij een keer onderzoeken hoe het er precies uitziet?

Minister **Cramer**: Ik begrijp uw punt. Ik heb het zelf op dezelfde manier gevraagd.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Maar u krijgt elke keer hetzelfde antwoord.

Minister **Cramer**: Ik kan u alleen toezeggen dat wij, met uw opmerkingen en mijn interesse om de transparantie te bevorderen in het achterhoofd, toch opnieuw kijken waar wij de transparantie kunnen vergroten.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Ik wil dan toch weer dat andere geluid laten horen. Ik begrijp niet goed waar de minister nu naartoe wil naar aanleiding van uw vragen. Wat is dan die transparantie? Elk eigendom in Nederland staat geregistreerd bij het kadaster. Het is openbaar; iedereen kan het zien. Dat geldt ook voor de besluiten die de gemeenteraad neemt en de gevolgde procedure. Iedereen kan daar kennis van nemen. De raad besluit in het openbaar tot aan- en verkoop, tenzij de raad dat verreweg gedelegeerd heeft. Dat is dan een zaak voor de raad zelf. Ik zie het probleem van de heer Van der Lans echt niet, dus ik begrijp ook niet waar hij achteraan wil.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Wij krijgen regelmatig de nieuwe kaart van Nederland. Daarin is precies ingetekend met allerlei prachtige kleurtjes waar er wordt gebouwd en hoe de publieke ruimte wordt ingevuld. Als alles genoteerd staat, kunnen wij toch ook een kaart over grondposities krijgen? Dan is dat toch helemaal geen punt? Dat is precies de transparantie, de

bekendheid die er dan kennelijk is. Dan is het ook niet zo moeilijk om het uit te zoeken. Waarom zou die kaart niet gemaakt kunnen worden?

De heer **Van den Oosten** (VVD): Het is niet nodig iets uit te zoeken wat er al is.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Misschien moet ik de heer Van den Oosten ook nog even uitleggen hoe het zit. Trek een parallel met de zorg, waar ook veel toezicht wordt georganiseerd. Daarvoor moet je gegevens hebben. Wij zeggen aldoor dat de markt transparanter moet zijn. De grondmarkt is niet transparant, terwijl dat op allerlei andere terreinen tegenwoordig wel moet en ook gebeurt. Juist een bewindspersoon van dit kabinet zou dat moeten begrijpen.

Minister **Cramer**: Ik zei al dat ik hier zelf ook belang aan hecht. Ik heb begrepen dat het Kadaster alleen de beschikking heeft over cijfers van gronden die in eigendom zijn. Marktpartijen hebben voortdurend opties en posities, waarin het eigendom nog niet is overgedragen. Je loopt dus steeds achter de feiten aan. Ik zal hierover in tweede termijn een concreet voorstel doen.

De heer Van den Berg heeft gevraagd, of contractueel kostenverhaal er niet toe leidt dat financiële belangen de doorslag geven. Ik ben het daarmee volkomen eens, waar wordt gesteld dat een verantwoorde duurzame ruimtelijke inrichting steeds voorop moet staan. De gemeente zal altijd een afweging moeten maken, op basis van een goede ruimtelijke ordening, en een ruimtelijk plan. Die duurzame ontwikkeling moet dus echt betaald worden. Daar gaat de Grondexploitatiewet juist over.

Mevrouw Slagter vroeg of ik bereid ben, te monitoren of de nieuwe WRO leidt tot juridisering. Ik wil dat zeker doen, en zal het punt meenemen in de vijfjaarlijkse evaluatie van de WRO. In de komende periode zal worden gewerkt met pilots: in een paar gemeenten zal de werking van het nieuwe instrumentarium actief worden gevolgd en geëvalueerd. Ik houd dus de vinger aan de pols.

Mevrouw Slagter vroeg verder of het niet de voorkeur verdient, de beleidsvrijheid van gemeenten ten aanzien van de vaststelling of het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, duidelijker te verwoorden in de Invoeringswet of de WRO. Op dit moment verdient het niet de voorkeur om ten aanzien van dit onderwerp met nadere regels te komen, juist omdat wij de eigen bevoegdheid van de gemeenten tot haar recht willen laten komen. De redactie is ontleend aan een vergelijkbare bepaling in de huidige WRO, waarbij zich ook geen problemen voordoen. Het begrip "anderszins verzekerd" slaat in de praktijk vooral op gesloten overeenkomsten. Als zij alle kosten dekken, is er geen verder kostenverhaal nodig via het exploitatieplan. Pas als de invoeringspraktijk ertoe zou leiden dat zich op dit punt wel problemen voordoen, moet ik de zaak heroverwegen.

Mevrouw Slagter stelde de vraag hoe het gaat met de niet-wettelijke basiskwaliteiten, zoals openheid van het landschap, donkerte enzovoorts. Deels ben ik daar al op ingegaan. Het onderwerp "verrommeling" staat wat mij betreft hoog op de agenda. Een aantal van de zaken die zij noemt, hebben daarmee te maken. Ik vind het een heel belangrijk thema in het kader van de ruimtelijke ordening. In het beleidsplan dat binnenkort uitkomt, zal

de Kamer de contouren van de plannen kunnen lezen, wat vervolgens in het werkprogramma uitgebreider wordt besproken. De instrumenten die uit de nieuwe WRO komen, geven zowel de gemeentes zelf als de provincies en het Rijk de mogelijkheid om in te grijpen als de gemeentes of de provincies zich niet aan de gemaakte afspraken of spelregels houden. Ik wil de regie van de gemeenten duidelijk gaan coördineren, en de verantwoordelijkheden beter vastleggen.

Mevrouw Slagter vroeg hoe het zit met de aansprakelijkheid bij claims, bij de aanpassing van een bestemmingsplan, een projectbesluit en dergelijke, als gevolg van een provinciale aanwijzing. Via de hogerekostenregeling kan de gemeente deze schadeclaims doorgeleiden, dus eigenlijk doordeclarerer, naar de provincie. Dezelfde spreker vindt dat het voor de burgers moeilijk is te herkennen, wat het verschil is tussen een structuurvisie, een bestemmingsplan, exploitatieopzet enzovoorts. Wanneer is de burger belanghebbende, en hoe komt hij of zij aan de informatie daaromtrent? Zij vraagt of er wat dat betreft niet meer voorlichting aan de burger moet worden gegeven, en of ik de gemeenten daarin wil bijstaan. Het invoeringsbegeleidingsproject WRO richt zich op dit moment op het zo goed mogelijk informeren van provincies en gemeentes, dus nog niet de burger. De voorlichting aan de burger staat ook op het programma. Ik ben bereid, gemeentes hierin bij te staan, bijvoorbeeld door middel van het beschikbaar stellen van materiaal, en door middel van een helpdesk. Hiermee kan de helpende hand worden geboden bij de vraag wie wel of niet belanghebbende is, en welke procedure ter beschikking staat.

Mevrouw Slagter vroeg ten slotte of de privaatrechtelijke onderhandelingen ertoe zullen leiden dat belanghebbenden onvoldoende betrokken worden in de besluitvorming. Ik zie dit punt, een punt dat ik heel belangrijk vind. Zij lijkt uit te gaan van een gehele ruimtelijke ontwikkeling die eerst wordt uitonderhandeld door private partijen, waarna de zaak pas wordt vastgelegd. Ik ben er voorstander van dat gemeentes de ontwikkelingen stap voor stap doen, parallel aan het private proces, in steeds concretere ruimtelijke plannen. Zo niet, dan is de zaak qua democratische controle en besluitvorming niet goed geregeld. In de praktijk zal het zo moeten gaan werken.

De beraadslaging wordt geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Faillissementswet in verband met herziening van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen (29942).**

De beraadslaging wordt hervat.

Minister **Hirsch Ballin**: Voorzitter. Het wetsvoorstel tot wijziging van de Faillissementswet in verband met herziening van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen heeft betekenis, en wel zoveel dat ik hoop de leden van uw Kamer ervan te overtuigen dat het wetsvoorstel de moeite waard is om te worden aanvaard en het Staatsblad te bereiken. Ik zeg dit niet alleen omdat de Kamer de vraag stelt of een wetsvoorstel het verdient

aanvaard te worden, maar omdat er drie staatsinstellingen zijn waarvan de instemming bepalend is voor de totstandkoming van een wet. Om te beginnen is dat de Tweede Kamer, die het recht van amendement heeft, een recht dat hierbij intensief is gebruikt, ook op een aantal punten waarop het kabinet de Tweede Kamer anders had geadviseerd. Verder zijn dat de Eerste Kamer, die het recht heeft het wetsvoorstel te aanvaarden of te verwerpen, en de regering, die tot in elk stadium van behandeling de bevoegdheid heeft om een wetsvoorstel in te trekken. Degenen die zo-even hun kritische beschouwingen hebben gegeven over onderdelen van het wetsvoorstel, hoop ik ervan te kunnen overtuigen dat het de moeite waard is dit wetsvoorstel te aanvaarden en de wet tot stand te brengen, uiteraard in de wetenschap dat er over een aantal jaren een algehele herziening van het insolventierecht op het programma staat. Ik moet daar tegelijkertijd bij zeggen dat dat nog jaren zal duren. Ook gelet op de eerdere evaluatie van de Wet schuldsanering natuurlijke personen, zijn er redenen om verbeteringen aan te brengen. Ook al zijn het in mijn ogen minder verbeteringen dan in de oorspronkelijke versie van het wetsvoorstel, het zijn nog steeds zoveel verbeteringen dat ik hoop dat ik ook uw Kamer daarvan kan overtuigen.

De oorsprong van het wetsvoorstel ligt, zoals gezegd, in een evaluatie van de wet en ook in de klacht die er was en is uit de rechterlijke macht en de schuldsaneringspraktijk dat de regeling erg bewerkelijk is en dat niet altijd de schuldenaren erin terechtkomen die er, gelet op hun problematiek, in thuishoren. Het wetsvoorstel, in deze vorm, is een tussenstap die op korte termijn een oplossing biedt voor de genoemde problemen. Zoals blijkt uit een brief die de commissie Insolventierecht medio vorig jaar aan de Tweede Kamer heeft gestuurd, zal de nieuwe insolventiewet het vraagstuk van de schuldsanering op een geheel andere wijze aanpakken. Daarom noemde ik dit een tussenstap. Het is een nuttige tussenstap, maar geen eindstadium. Dat lijkt mij een reden temeer om nu de verbeteringen te realiseren die mogelijk zijn, ook al zijn er onvervulde verlangens. De nieuwe insolventiewet heeft nog een lange weg te gaan. In het kader van het faillissementsrecht moeten immers veel fundamentele vragen worden beantwoord. Daarover zal door alle betrokkenen een grondige discussie worden gevoerd. Daarom vind ik dit wetsvoorstel van betekenis.

Het is van belang om de toegang tot de Wet schuldsanering natuurlijke personen serieus te bewaken. Wij moeten niet uit het oog verliezen dat deze wet een uitzondering regelt op een belangrijk beginsel in het economische en juridische verkeer, namelijk dat eenieder met zijn of haar gehele vermogen instaat voor de aflossing van zijn of haar schulden. Het omzetten van schulden in een niet afdwingbare natuurlijke verbintenis – zoals juristen dat noemen – na de regeling met goed gevolg doorlopen te hebben, vormt een fundamentele inbreuk op de rechten van de schuldeisers, maar die wordt door de wet onder deze specifieke voorwaarden gelegitimeerd. Daar mag de eis tegenover staan dat die inbreuk maatschappelijk iets oplevert, namelijk een ex-schuldenaar die zijn of haar financiën weer op orde heeft en volwaardig kan deelnemen aan het maatschappelijk leven, zonder tot in lengte van jaren door de schuldeisers te worden achtervolgd. In het overgrote deel van de gevallen beantwoordt de bestaande wettelijke regeling ook aan dit doel. Als het rendement