

Vergaderjaar 2006–2007

27 581

Grondbeleid

Nr. 31

**VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 3 mei 2007

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer<sup>1</sup> en de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit<sup>2</sup> hebben op 11 april 2007 overleg gevoerd met minister Cramer van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de brief van de minister van VROM d.d. 22 november 2006 inzake de vijfde voortgangsbrief grondbeleid (27 581, nr. 28).**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand beknopt verslag uit.

**Vragen en opmerkingen uit de commissies**<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van Gent (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Poppe (SP), Snijder-Hazelhoff (VVD), ondervoorzitter, Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Koopmans (CDA), voorzitter, Spies (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Haverkamp (CDA), De Krom (VVD), Samsom (PvdA), Roefs (PvdA), Neppéus (VVD), Van Leeuwen (SP), Jansen (SP), Jacobi (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Vermeij (PvdA), Madlener (PVV), Ouwehand (PvdD), Bilder (CDA) en Wiegman-van Meppelen Scheppink (ChristenUnie).

Plv. leden: Duyvendak (GroenLinks), Van der Vlies (SGP), Polderman (SP), Remkes (VVD), Crone (PvdA), Hessels (CDA), Koppejan (CDA), Ormel (CDA), Koşer Kaya (D66), Leijten (SP), Willemse-van der Ploeg (CDA), Kamp (VVD), Wolfsen (PvdA), Vos (PvdA), Zijlstra (VVD), Langkamp (SP), Gerkens (SP), Waalkens (PvdA), Van Beek (VVD), Schermers (CDA), Besselink (PvdA), Agema (PVV), Thieme (PvdD), Vietsch (CDA) en Ortega-Martijn (ChristenUnie).

<sup>2</sup> Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), ondervoorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), voorzitter, Atsma (CDA), Van Gent (GroenLinks), Poppe (SP), Waalkens (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD), Jager (CDA), Ormel (CDA), Koopmans (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), De Krom (VVD), Samsom (PvdA), Roefs (PvdA), Neppéus (VVD), Jansen (SP), Jacobi (PvdA), Cramer (ChristenUnie), Koppejan (CDA),

Mevrouw **Vermeij** (PvdA) is nieuwsgierig naar de stand van zaken inzake het pas opgerichte Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB). Zij wil voorts meer inzicht hebben in de grondposities in Nederland, om te beginnen in de Randstad en in het bijzonder in het Groene Hart. Deze informatie kan dan later worden gebruikt ter bescherming van het Groene Hart.

In reële termen daalt de prijs van bedrijventerreinen, terwijl de schaarse grond nog steeds wordt opgeofferd aan nieuwe bedrijventerreinen. Teneinde dergelijk onnodig ruimtegebruik tegen te gaan, stelt mevrouw Vermeij voor om, in navolging van de SER-ladder, een ladder bedrijventerreinen op te stellen. De eerste stap is geen nieuwe terreinen aanleggen. Als gemeenten toch behoefte hebben aan het huisvesten van bedrijvigheid, dan moet in de tweede plaats regionaal worden bekeken of elders een bedrijventerrein kan worden aangelegd. Op plaatsen waar echt meer ruimte voor bedrijvigheid nodig is, moet ten derde worden gekeken of er geherstructureerd kan worden.

Hoewel inbreiden duurder is dan uitbreiden, benadrukt mevrouw Vermeij dat hiertoe moet worden overgegaan. Daarom moet uitbreiden duurder en moeilijker worden, terwijl inbreiden goedkoper en aantrekkelijker moet

Graus (PVV), Vermeij (PvdA), Zijlstra (VVD), Thieme (PvdD) en Polderman (SP).  
Plv. leden: Van der Staaij (SGP), Mastwijk (CDA), Ten Hoopen (CDA), Duyvendak (GroenLinks), Luijben (SP), Tang (PvdA), Boekestijn (VVD), Bilder (CDA), Biskop (CDA), Koşer Kaya

(D66), Van Leeuwen (SP), Dezentjé Hamming (VVD), Eijssink (PvdA), Depla (PvdA), Van Baalen (VVD), Kant (SP), Blom (PvdA), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Agema (PVV), Kuiken (PvdA), Ten Broeke (VVD), Ouwehand (PvdD) en Lempens (SP).

worden. Wellicht moet hierbij aan een heffingsconstructie worden gedacht. Hopelijk kan de minister voor een oplossing zorgen zodat gemeenten en provincies serieus werk kunnen maken van de herstructureringsopgave. Naast herstructurering moet worden gekozen voor nieuwe vormen van ruimtegebruik, zoals bouwen in de hoogte en onder de grond.

Als provincies en gemeenten ervan overtuigd zijn dat er een bedrijventerrein moet worden aangelegd en dat hiervoor grond moet worden opgeofferd, zal voorts landelijk getoetst moeten worden of de ladder is doorlopen. Voor kleinere bedrijventerreinen zou toetsing door de provincie kunnen plaatsvinden. Zo'n toetsing zou snel door middel van een algemene maatregel van bestuur kunnen worden ingevoerd op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Voorts pleit mevrouw Vermeij voor regionale kwaliteitscommissies die toezien op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen, bijvoorbeeld ten aanzien van de beoogde functies, het ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het groen.

Mevrouw **Neppéus** (VVD) vindt het een goed uitgangspunt om de eigenaar van de grond de mogelijkheid te laten tot ontwikkeling. De WRO biedt in dit kader voldoende mogelijkheden om in te grijpen als er iets niet in orde is. Uit het Scala-arrest van het Europese Hof van Justitie zou volgen dat de verplichting om aan te besteden ertoe kan leiden dat gronden moeten worden onteigend. Wat is de visie van andere Europese landen op de mogelijke gevolgen van dit arrest?

Er moet helderheid komen over de grondprijzen voor de woningbouw. Hoe staat het met het aangekondigde verantwoordingsmodel en de nulmeting? Kan dit model jaarlijks worden gepresenteerd? Kan het model worden ingedeeld naar type woning? Wordt de Kamer nader geïnformeerd over de gronduitgifte per segment?

Er moeten nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden aangelegd. Dat neemt niet weg dat regionale samenwerking op dit punt en herstructurering van bestaande terreinen goede zaken zijn. Mevrouw Neppéus vindt echter dat de coördinatie hiervan eerder bij de provincie dan bij het Rijk moet liggen onder het motto «decentraal wat kan, centraal wat moet».

De heer **Van Leeuwen** (SP) merkt op dat de grondmarkt gesloten is en wordt gekenmerkt door schaarste. Dit zijn perfecte omstandigheden voor gemankeerde marktwerking, waardoor de macht van de markt de politieke besluitvorming heeft overvleugeld. De minister schrijft dat het beleidsinstrumentarium zo snel mogelijk op orde gebracht moet worden vanwege de grote verantwoordelijkheid van met name de lagere overheden. Mag daaruit worden afgeleid dat het besef dat de markt deze zaak niet kan reguleren wordt erkend, evenals het feit dat bodemgebruik en ruimtelijke ontwikkeling onderwerp zijn van democratische en politieke besluitvorming?

Publiekrechtelijke instrumenten als de Grondexploitatiewet en de WRO werken altijd achteraf. Om eerder, beter en goedkoper invloed te kunnen uitoefenen op het grondgebruik, is verwerving van de grond de meest efficiënte manier. Daarom moet worden ingezet op bestaande instrumenten als het voorkeursrecht, onteigening en een actief grondbeleid. De heer Van Leeuwen vraagt de minister, een betere en meer adequate inzet van deze instrumenten af te dwingen. Acht zij hiertoe voldoende capaciteit en kwaliteit aanwezig bij de lagere overheden? Aangezien lagere overheden vaak gebaat zijn bij grondontwikkeling en concurreren met buurgemeenten, pleit de heer Van Leeuwen voor een regionaal grondbeleid. De eenvoudigste oplossing van het probleem is het onteigenen van grond tegen de prijs van landbouwgrond. Gaat de minister dit onderwerp op de agenda zetten nu zij in het kader van Mooi Nederland voornemens is om meer accent te leggen op «centraal wat moet»? Gaat de minister een

actief grondbeleid voeren gericht op aanpassingen als gevolg van klimaatverandering en het slimmer en zuiniger omgaan met ruimte?

Wat is de minister voornemens te doen met het erfpachtinstrument? Zal de hoeveelheid in erfpacht uitgegeven grond toe- of afnemen? Wat is de stand van zaken inzake de uitbreidingsplannen in de Flevopolder waarbij sprake is van het uitgeven van veel grond in erfpacht?

Grondposities worden veelal ingenomen om een onderhandelingspositie te verkrijgen. Voelt de minister voor een loskoppeling van het grondeigendom en het ontwikkelingsrecht? Hoe denkt de minister concurrentie te bevorderen en marktconcentratie te voorkomen?

De Reiswijzer marktpartijen en gebiedsontwikkeling is overwegend gebaseerd op economisch nut en kosten. Het creëren van een gemeenschappelijk draagvlak wordt overgelaten aan de marktpartijen. Gaat de minister ervan uit dat burgerparticipatie en de afweging van het maatschappelijk belang tegen duurzaam omgaan met grond vanzelf een plek krijgt of moet er een nieuwe Reiswijzer worden uitgegeven?

De heer **Van Heugten** (CDA) wijst op een artikel van Hugo Priemus in *Building Business*, waarin hij stelt dat flexibiliteit bij gebiedsontwikkeling van groot belang is. Flexibiliteit is nodig om concurrentie te genereren bij gebiedsontwikkeling. Priemus stelt echter dat er momenteel een tekort is aan concurrentie met betrekking tot creativiteit en alternatieve functionaliteit, aangezien te veel wordt gedomineerd vanuit vooringenomen grondposities. In het verlengde hiervan stelt Priemus het zelfrealisatiebeginsel ter discussie. Tijdens de behandeling van de Grondexploitatiewet heeft de minister gezegd dat inperking van het zelfrealisatiebeginsel in strijd is met het EVRM. Klopt het dat er Europese landen zijn die geen zelfrealisatiebeginsel kennen? Handelen zij dan niet in strijd met het EVRM? Moet het zelfrealisatiebeginsel in de huidige vorm in stand blijven of moet dit beginsel worden ingeperkt?

De heer Van Heugten wil voorkomen dat het toch al complexe proces van gebiedsontwikkeling te veel wordt gejuridificeerd door de openbare-aanbestedingsplicht van overheden steeds verder op te rekken. Heeft het Roanne-arrest invloed op de openbare-aanbestedingsplicht van gemeenten bij gebiedsontwikkelingen en wat zijn de mogelijke consequenties hiervan?

Het amendement-Irrgang c.s. (30 218, nr. 20) heeft ertoe geleid dat in de Grondexploitatiewet is opgenomen dat meerdere grondexploitaties met elkaar verevend kunnen worden. Op deze wijze kan een negatieve exploitatie gecompenseerd worden met een positieve exploitatie elders, zonder dat gemeenten verplicht zijn om dat in één grote grondexploitatie onder te brengen. De heer Van Heugten krijgt signalen dat dit niet goed uit de verf komt, omdat de kostensoortenlijst onvoldoende zou toestaan. Kan het amendement onverkort worden doorgevoerd? Wanneer kan de Kamer de voorhangprocedure over de kostensoortenlijst tegemoet zien?

Wat wil de minister bereiken met het vergroten van de transparantie op de grondmarkt? Heiligt dit doel alle voorgestane middelen? Er is namelijk nu al discussie over de vraag wanneer exploitatieplannen openbaar gemaakt kunnen worden, omdat in die plannen vaak begrote bedragen staan. Met het oog op een latere openbare aanbesteding, is het niet verstandig als deze bedragen op voorhand bekend zijn. Transparantie kent derhalve zijn praktische grenzen.

De heer Van Heugten vindt het onzin dat er een causaal verband wordt gelegd tussen de Nota ruimte en de verrommeling van de openbare ruimte. De beslissingen over bedrijventerreinen langs snelwegen zijn bijvoorbeeld lang voor het ontstaan van de Nota ruimte genomen.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie) merkt op dat de centrale vraag inzake gebiedsontwikkeling is wat overheids- en marktpartijen in het kader van gebiedsontwikkeling mogen, willen en

kunnen. Daarom is het goed dat het ministerie van VROM, het IPO, de VNG, het ministerie van Financiën en de Neprom de Reiswijzer marktpartijen en gebiedsontwikkeling hebben opgesteld. Uit het Scala-arrest blijkt dat de verplichting tot Europees aanbesteden ook geldt als marktpartijen zelf over de grond beschikken waardoor gemeenten moeten onteigenen. Worden marktpartijen die grondposities hebben verworven, zo niet te veel bevoordeeld? Bij onteigening wordt tenslotte veelal een hogere prijs betaald, dan wanneer gemeenten de grond zelf hadden kunnen verwerven.

Natuurorganisaties hebben laten weten dat het amendement-Irrgang c.s. (30 218, nr. 20) over bovenplanse verevening, anders dan bij aanneming van het amendement de bedoeling was, zodanig wordt geïnterpreteerd dat het alleen betrekking heeft op vrijwillige overeenkomsten? Klopt dit? En zo ja, worden de mogelijkheden om regionale projecten succesvol af te ronden hierdoor niet ernstig bemoeilijkt? Vormen van regionaal groen kunnen een bijdrage leveren aan een goede inpassing van een plangebied in zijn omgeving. Daarmee kan ook de verrommeling van het landschap worden tegengegaan. Behoort vulling van een regionaal groenfonds tot de mogelijkheden?

Met betrekking tot grondprijzen is het jammer dat het binnen de huidige beleidscontext niet meer mogelijk is om de gronduitgifteprijzen inzichtelijk te maken. Vanwege de omslag van een kostprijs naar een marktgebaseerde grondprijs is het niet meer mogelijk een representatieve gronduitgifteprijs te bepalen voor de markt koopwoningen. Wat zijn de gevolgen hiervan? Welke invloed heeft dit op prijzen van de sociale woningbouw? Wat is de waarde van het transparanter maken van het grondbeleid als hieraan niets gedaan kan worden? Aan de ene kant is het de bedoeling om gemeenten ruimte te geven in hun grondbeleid, bijvoorbeeld om financiële middelen te genereren ten behoeve van voorziening. Aan de andere kant worden gemeenten echter gedwongen tot uniformering en transparantie. Wat is de visie van de minister op dit dilemma?

De Gasunie en de VNG zijn het niet met elkaar eens over het antwoord op de vraag wie het financiële risico draagt van de veiligheidszonerings rond gasleidingen en de daarvan uitgaande beperking van de bebouwingmogelijkheden. Ziet de minister mogelijkheden om deze patstelling te doorbreken?

Het is de heer **Madlener** (PVV) niet duidelijk wat wordt bedoeld met de zinsnede dat het maatschappelijk gewenst ruimtegebruik bevorderd moet worden door het grondbeleid. Ook de betekenis van het nieuwe mode-woord «verrommeling» is hem onduidelijk.

Het is hem opgevallen dat 33% van alle sociale woningbouw in de Randstad wordt gerealiseerd, terwijl slechts 10% in de periferie wordt gebouwd. De gewilde kavels voor particulier opdrachtgeverschap worden juist voor 90% in de periferie gebouwd. Waarom worden alle goedkope woningen voor probleemgroepen bij elkaar gebouwd, terwijl juist het vrije wonen extra waarde geeft voor het woonmilieu? De heer Madlener pleit niet alleen voor spreiding van de probleemgroepen, maar ook voor spreiding van de mooie woningen. Er is grote vraag naar vrijstaande woningen. De prijzen van kavels in met name de Randstad zijn echter onbetaalbaar, waardoor het alleen voor een kleine elite mogelijk is om een eigen huis te bouwen. Het is een schande dat dit niet voor meer Nederlanders haalbaar is. Op voorwaarde dat de natuurwaarde wordt beschermd, zou het Groene Hart zeer geschikt zijn om meer vrij wonen te realiseren. Het grondbeleid lijkt tekort te schieten qua meetbaarheid en doelstellingen. Het is de heer Madlener bijvoorbeeld niet duidelijk hoe burgers worden beschermd tegen te hoge grondprijzen. Er is nauwelijks sprake van doorstroming op de woningmarkt waardoor de markt zijn werk niet kan doen. Bovendien worden de verkeerde woningen gebouwd. De burger en niet de politiek moet bepalen welk type woningen wordt

gebouwd. Waarom ligt de prijs van een bedrijfsterrein in de Randstad veel lager dan de prijs voor een kavel om een huis op te bouwen?

De heer Madlener wijst erop dat de waarde van een stuk grond pas stijgt op het moment dat er een bestemmingswijziging plaatsvindt. Aangezien deze waardeverhoging te danken is aan de overheid, moet deze ook ten goede komen aan de overheid. Dat betekent dat na deze waardeverhoging afroming van de winst moet plaatsvinden. Bovendien voorkomt dit speculatie.

Vinex-wijken zijn onvoldoende ruim opgezet. Daarom moet het minimum van ca. 35 woningen per hectare worden ingeruild voor een wat lager maximum, zodat ruimer opgezette wijken ontstaan. Dit is beter voor de bewoners en op deze manier ontstaan duurzamer wijken die, in tegenstelling tot Vinex-wijken, over een aantal jaar nog aantrekkelijk zijn.

Het vestigingsbeleid voor detailhandel is betuttelend omdat er geen winkels op bedrijfsterreinen mogen worden gevestigd. Aangezien er grote vraag is naar grootschalige detailhandel is, moet aan dergelijke detailhandel kansen worden geboden. Is de minister bereid om zich hiervoor in te zetten?

### **Antwoord van de minister**

De **minister** geeft prioriteit aan beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en het waarborgen van de kwaliteit van de ruimte in het kader van Mooi Nederland. Hierbij speelt het grondbeleid een grote rol. In dat kader komt ook het tegengaan van verrommeling, het zorgen voor open landschap, landschapskwaliteit, recreatieve mogelijkheden, bedrijventerreinen en woningbouwlocaties aan de orde. Het is de taak van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie om ervoor te zorgen dat er jaarlijks 80 000 à 100 000 woningen worden gebouwd, waaronder sociale en particuliere woningbouw. In Mooi Nederland speelt ook het thema aanpassen aan klimaat een belangrijke rol. Op dit moment wordt in kaart gebracht in welke gebieden het als gevolg van klimaatadaptatie problematisch is om bijvoorbeeld nieuwe woningbouw te plannen. Te zijner tijd zal de minister hierover met de Kamer van gedachten wisselen.

De ontwikkelde instrumenten ten behoeve van het grondbeleid dienen een integrale ontwikkeling van gebieden. In dit kader noemt de minister de Grondexploitatiewet, omdat de overheid daarmee kosten van voorzieningen kan verhalen op marktpartijen die een gebied ontwikkelen. Bovendien kan de gemeente op basis van deze wet locatie-eisen stellen.

Momenteel ligt het wetsvoorstel Grondexploitatiewet voor bij de Eerste Kamer. De algemene maatregel van bestuur inzake de kostensoortenlijst moet nog naar de Raad van State en de Kamer worden gestuurd. De vereenvoudiging van de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten maakt het overheden voorts makkelijker om zelf grond-aankopen te doen.

Het GOB is in de zomer van 2006 opgericht. Van tevoren is bepaald dat er tien tot twintig projecten onder zouden vallen. Daarvan zijn er drie in uitvoering, terwijl één project nog in behandeling is. Voorts zijn er vijf projecten in onderzoek. De minister zal de Kamer hierover schriftelijk nader informeren. De nieuwe WRO stelt duidelijke kaders voor Rijk, provincies en gemeenten. Bovendien maakt de wet snellere procedures mogelijk. De invoeringswet voor de door Tweede en Eerste Kamer aangenomen WRO is nog in behandeling bij de Kamer. Het is van belang dat al deze instrumenten zo spoedig mogelijk beschikbaar komen om het grondbeleid ter hand te nemen.

De wettelijke instrumenten moeten niet alleen beschikbaar zijn, maar ook goed worden toegepast. Teneinde te kijken hoe de werking van bestaande en nieuwe instrumenten in de praktijk uitpakt, wordt nog dit jaar een aantal concrete pilots bij gemeenten uitgezet. De minister zal de Kamer binnen twee maanden het plan van aanpak van de pilots sturen. De

minister zal begin 2008 de Kamer informeren over de eerste resultaten. In het voorjaar van 2009 wordt de werking van de nieuwe instrumenten meer in den brede geëvalueerd. Op grond daarvan wordt vervolgens besloten in hoeverre aanpassing nodig is.

De invoering van de nieuwe instrumenten wordt actief begeleid. Hiertoe is bijvoorbeeld de Reiswijzer marktpartijen en gebiedsontwikkeling ontwikkeld. Deze is bedoeld om gemeenten en marktpartijen een handvat te bieden. Dat is ook de reden dat participatie van burgers hierin niet is opgenomen. De betrokkenheid van burgers is immers gewaarborgd door de normale besluitvormingsprocedures.

Het is voorts de vraag in hoeverre de nieuwe beleidsinstrumenten een oplossing bieden voor een aantal thema's die in het kader van Mooi Nederland aan de orde zijn gesteld. Verrommeling van het landschap is daarvan een voorbeeld. Van verrommeling is sprake als het landschap niet kwalitatief hoogwaardig is ingericht en is bebouwd met objecten die visueel met elkaar detoneren. Dat neemt niet weg dat «verrommeling» een subjectief begrip is. De minister is van mening dat het Rijk en de provincies hierop actiever moeten inzetten.

Het is zinnig als provincies en gemeenten gericht discussiëren over nut en noodzaak van bijvoorbeeld bedrijventerreinen in bepaalde regio's.

Wellicht moet hantering van het principe van de SER-ladder minder vrijblijvend worden. Er moet systematischer worden bekeken of herstructurering of een multifunctionele oplossing binnen de steden tot de mogelijkheden behoort. Pas als dat niet kan, moet worden gekeken naar de mogelijkheden van uitbreiding. De wijze waarop de SER-ladder moet worden ingevoerd en van welke mate van dwang sprake moet zijn, wil de minister eerst bespreken met provincies en gemeenten. Over de financiële mogelijkheden om tot een vereveningsstructuur te komen heeft de minister gesproken met de minister van Economische Zaken. Herstructureren binnen de steden is namelijk aanzienlijk duurder dan uitbreiden. Ook hierover zal de minister overleg voeren met provincies en gemeenten. Zij zal de Kamer voor het zomerreces informeren over de eventuele voortgang inzake de SER-ladder.

Nederland kan niet zomaar voorbij gaan aan de Europese aanbestedingsregels. Dat neemt niet weg dat Nederland zich actief in Brussel inzet om deze regels werkbaar te houden. Bovendien moeten de regels goed worden uitgelegd aan gemeenten, zodat zij weten waaraan zij zich moeten houden. De Reiswijzer marktpartijen en gebiedsontwikkeling is daarbij bijvoorbeeld een hulpmiddel. Het resultaat van de Europese regelgeving kan zijn dat projectontwikkelaars steeds meer grond zullen kopen om hierop op basis van het zelfrealisatierecht te gaan bouwen. Gemeenten die een actief grondbeleid willen gaan voeren, zullen zelf ook grondposities gaan innemen. De minister ziet het probleem, maar zij ziet niet welke andere weg dan de huidige kan worden ingeslagen.

Ook in andere Europese landen wordt gekeken wat het Scala-arrest betekent voor de gebiedsontwikkeling. Het is van belang om contact te houden met andere Europese landen om ervoor te zorgen dat de Nederlandse uitvoering van het arrest correspondeert met de uitvoering elders. De manier waarop wordt aanbesteed en waarop beleid wordt gevoerd, moet zo transparant mogelijk zijn en concurrentie moet worden bevorderd. Daarom wordt in het kader van het Europese aanbestedingsbeleid aangedrongen op openbare aanbesteding en de mogelijkheid om te concurreren. Het Roanne-arrest wordt momenteel bestudeerd. Bovendien verwacht de minister een interpretatieve mededeling uit Brussel over de consequenties die dit arrest voor de Nederlandse situatie kan hebben. Zij wacht deze mededeling af, alvorens hierover uitspraken te doen.

Via het Kadaster kan inzicht worden verkregen in geregistreerd grondeigendom. Over overeenkomsten en opties met betrekking tot ontwikkeling van grond bevat het Kadaster echter geen informatie. Het is in beperkte mate mogelijk om een overzicht te geven van de gronduitgifte per

segment. Voor de sociale huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap is meting mogelijk, maar dit geldt niet voor de markt (ca. 65%), omdat de grond in handen is van marktpartijen.

Er is onderzocht of ontwikkeling door een projectontwikkelaar via het zelfrealisatierecht tot een kwalitatief minder goed product leidt dan wanneer het project was aanbesteed met alle kwaliteitseisen van dien. Uit het onderzoek kwam naar voren dat er in dit opzicht geen verschil is tussen beide wijzen van ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dus voornamelijk geen verband tussen zelfrealisatie en problemen als gevolg van een gebrek aan vrije concurrentie, bijvoorbeeld doordat projectontwikkelaars te veel invloed hebben op de grondprijzen en de prijzen van de woningen. De minister ziet voornamelijk geen redenen om te tornen aan het zelfrealisatierecht, ook omdat het een juridisch complexe materie betreft. Wel zal zij het onderzoek naar het zelfrealisatierecht naar de Kamer sturen. Ook in andere Europese landen wordt uitgegaan van een zelfrealisatierecht. Het is in beperkte mate mogelijk om te verevenen tussen locaties. Gezien de strikte criteria is het lastig om kostenverevening af te dwingen. Wel is het mogelijk om verevening via contracten te regelen. Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) wordt binnenkort voorgehangen. Hierin is de kostensoortenlijst opgenomen. Wellicht is het mogelijk om hierop in dat verband terug te komen.

De minister is niet op hoogte van de situatie met betrekking tot de Gasunie en de VNG. Zij zal de vragen die hierover zijn gesteld, derhalve schriftelijk beantwoorden.

Van het grondprijnsbeleid wil de minister geen politiek issue maken. De grondprijs wordt door de markt bepaald en dat zal waarschijnlijk zo blijven. Gemeenten bepalen zelf of zij grond in erfpacht willen geven. De minister zal in de volgende voortgangsrapportage ingaan op erfpacht. Het thema particulier opdrachtgeverschap zal op de agenda blijven staan, want het belang hiervan wordt ook door het kabinet onderschreven. De minister streeft ernaar om zo veel mogelijk transparantie te bewerkstelligen, al is het maar om ervoor te zorgen dat grondbeleid voor iedereen inzichtelijk is. Op die manier weet iedereen tenminste waar het over gaat. De minister zegt toe dat zij, voor zover het haar beleidsterrein betreft, ervoor zal waken dat er nieuwe bureaucratie ontstaat in het kader van de verantwoording van gemeenten aan provincies. Bovendien zal zorgvuldig worden gewogen welke informatie openbaar wordt gemaakt. Gemeenten mogen een regionaal groenfonds instellen. Zo'n fonds kan gevuld worden met middelen uit actief grondbeleid, grondexploitatiecontracten en publiek-private samenwerking (pps).

### **Nadere gedachtewisseling**

Mevrouw **Vermeij** (PvdA) werkt graag aan een kwalitatief goede woningmarkt.

Mevrouw **Neppéus** (VVD) is blij met de toezegging van de minister dat het zelfrealisatierecht wordt gehandhaafd.

De heer **Van Leeuwen** (SP) vraagt zich af of de Reiswijzer marktpartijen en gebiedsontwikkeling voldoende is om invulling te geven aan pps-constructies. Aangezien er een democratisch gat dreigt te vallen, acht hij een Reiswijzer burgerparticipatie van groot belang.

De heer **Van Heugten** (CDA) vindt dat er ruimte moet blijven voor uitbreiding. Dit moet echter beter en op de goede locaties gebeuren. Bovendien moet veel aandacht worden geschonken aan herstructurering van bestaande wijken en bedrijventerreinen.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie) sluit zich bij de heer Van Heugten aan.

De heer **Madlener** (PVV) maakt zich zorgen over het feit dat veel Nederlanders vertrekken uit Nederland omdat zij er te weinig ruimte krijgen. De grondprijzen in met name de Randstad rijzen de pan uit, waardoor het voor de meeste mensen niet haalbaar is om een stukje grond te kopen waarop zij zelf een huis kunnen bouwen. Hieraan zou meer aandacht moeten worden besteed.

De **minister** zal later bekijken of de Reiswijzer marktpartijen en gebiedsontwikkeling voldoende tegemoet komt aan de behoeften. Vanuit het ministerie van VROM lopen allerlei initiatieven om burgerparticipatie te bevorderen, bijvoorbeeld door middel van panels.

### **Toezeggingen**

- De minister zal de Tweede Kamer informeren over klimaatadaptatie in relatie tot woningbouwplannen.
- De minister zal de Kamer informeren over de voortgang van de projecten die in het kader van het Gemeenschappelijk Ontwikkelings Bedrijf (GOB) worden uitgevoerd.
- De minister zal de Kamer binnen twee maanden (voor het zomerreces) informeren over de aanpak van de pilots die worden opgezet om de werking van bestaande en nieuwe instrumenten in de praktijk te toetsen.
- De Kamer wordt begin volgend jaar geïnformeerd over de eerste uitkomsten van deze pilots.
- Over twee jaar, in 2009, zal de minister een evaluatie uitvoeren van de werking van het instrumentarium en de Kamer informeren over de uitkomsten van deze evaluatie. De reiswijzer gebiedsontwikkeling zal worden betrokken bij deze evaluatie.
- De recent uitgevoerde onderzoeken naar het zelfrealisatierecht worden nogmaals aan de Tweede Kamer gestuurd.
- De minister geeft schriftelijk antwoord op de vraag die is gesteld over de discussie tussen de Gasunie en de VNG met betrekking tot zones rond buisleidingen.
- In de eerstvolgende voortgangsbrief over grondbeleid zal de minister ook ingaan op het onderwerp erfpacht.
- De minister zal met decentrale overheden spreken over de mogelijke invoering van een SER-laddersysteem. Hierop zal de minister voor het zomerreces de Kamer schriftelijk informeren.
- De minister zal de Kamer schriftelijk informeren over veiligheid in relatie tot buisleidingen en de discussie hierover tussen Gasunie en VNG.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Koopmans

De voorzitter van de vaste commissie voor Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,  
Schreijer-Pierik

De adjunct-griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Ipenburg