

Vergaderjaar 2007–2008

28 325

Bouwregelgeving 2002–2006

Nr. 80

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 6 mei 2008

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij brief 19 maart 2008 (08-VROM-B-013) inzake twee televisieuitzendingen van het programma «Landroof».

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 29 april 2008. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Koopmans

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Van Gent (GL), Van der Staaij (SGP), Poppe (SP), Snijder-Hazelhoff (VVD), onder-voorzitter, Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Koopmans (CDA), voorzitter, Spiess (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Vietsch (CDA), De Krom (VVD), Samsom (PvdA), Boelhouwer (PvdA), Roefs (PvdA), Neppéus (VVD), Van Leeuwen (SP), Jansen (SP), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Vermeij (PvdA), Madlener (PVV), Ouweland (PvdD), Bilder (CDA) en Wiegman-van Meppelen Scheppink (CU).

Plv. leden: Duyvendak (GL), Van der Vlies (SGP), Polderman (SP), Remkes (VVD), Jacobi (PvdA), Hessels (CDA), Koppejan (CDA), Ormel (CDA), Koşer Kaya (D66), Leijten (SP), Schreijer-Pierik (CDA), Kamp (VVD), Timmer (PvdA), Waalkens (PvdA), Vos (PvdA), Zijlstra (VVD), Langkamp (SP), Gerken (SP), Van Beek (VVD), Schermers (CDA), Besselink (PvdA), Agema (PVV), Thieme (PvdD), Vietsch (CDA) en Ortega-Martijn (CU).

Naar aanleiding van de televisie-uitzending van 21 februari 2008 van een aflevering van het programma Landroof heeft de commissie de volgende vragen:

1

Is het afkopen van rechten in de zin van het doen van een bepaald aanbod door een projectontwikkelaar aan bewoners onder de voorwaarde dat zij zullen afzien van hun recht om bezwaar te maken tegen bestemmingsplan, bouwplannen, bouwvergunning en van hun aanspraak op plan-schade een veel voorkomende praktijk?

Er bestaat geen exact inzicht in de omvang van het afkopen van rechten, maar de indruk is dat het een veel voorkomende praktijk is. Daarbij kan behalve aan een afstandsovereenkomst tussen een projectontwikkelaar en een bewoner ook gedacht worden aan buurtbewoners die – meestal in de informele sfeer – komen tot een samenstel van afspraken waarbij ook wordt afgezien van het indienen van bezwaar bij de gemeente of de bestuursrechter tegen een planologische wijziging ten behoeve van een bepaald bouwplan.

2

Wat is in juridische zin de status van een dergelijke overeenkomst?

In het privaatrechtelijke rechtsverkeer, zoals in deze relatie tussen een projectontwikkelaar en (mede-)particulieren aan de orde is, is het afstand doen – al dan niet schriftelijk – van het recht om bezwaar te maken algemeen aanvaard. In die rechtsbetrekking wordt immers uitgegaan van het autonomiebeginsel en van gelijkwaardige partijen, waarbij vrijwillig en duidelijk afstand van dat recht wordt gedaan.

Mocht ondanks die (privaatrechtelijke) afstandsovereenkomst een partij later toch bezwaar maken bij de gemeente of de bestuursrechter, dan verhindert die overeenkomst (in het algemeen) niet dat zijn bezwaar ontvankelijk is.

Wel bestaat dan uiteraard de mogelijkheid dat zijn contractspartij – i.c. de projectontwikkelaar – hem daarop bij de *burgerlijke rechter* aanspreekt.

3

Wat is de gedragslijn van de overheid bij dit soort praktijken?

Omdat het hier gaat om praktijken tussen particulieren die op basis van vrijwilligheid onderlinge afspraken maken speelt hier geen rol voor de overheid.

4

Hoe verhoudt zich het afkopen van democratische rechten tot hetgeen in de Wet ruimtelijke ordening over inspraak geregeld is?

Zoals reeds in de antwoorden 2 en 3 is vermeld, gaat het hier om het vrijwillig afstand doen van (de) rechten om bezwaar te maken, i.c. die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

En naar aanleiding van de televisie-uitzending van 28 februari 2008 van een andere aflevering van het programma Landroof heeft de commissie de volgende vragen:

1

Wat gaat u ondernemen om ervoor te zorgen dat u wel weet heeft van de enorme winsten die via grondspeculatie geboekt worden?

Ik vind het van belang allereerst aan te geven dat vaak pas achteraf duidelijk is dat een marktpartij een goede grondaankoop of -verkoop heeft gedaan. Zoals bij elk ondernemen gaat ook het handelen met grond gepaard met financiële risico's. Lang niet elke grondtransactie levert de marktpartij geld op.

Veelal nemen marktpartijen grondposities in met het oog op het realiseren van de bestemmingen op de grond die door de overheid daaraan worden toegekend. Onder grondposities wordt hier verstaan een perceel dat in juridisch eigendom is bij een grondeigenaar of een perceel waarop een koopovereenkomst of optie rust van een potentiële grondeigenaar, waardoor deze de mogelijkheid krijgt om het juridisch eigendom te verwerven. Tot nu toe was het in sommige gevallen voor marktpartijen mogelijk profijt te trekken van de waardeestijging van gronden als gevolg van bestemmingswijziging zonder dat het voor de overheid mogelijk was de kosten voor de met het ruimtelijke plan samenhangende openbare voorzieningen evenredig in rekening te brengen. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (onderdeel Grondexploitatiewet), die vanaf 1 juli a.s. door gemeenten en provincies kan worden toegepast, kan de overheid deze kosten via het maken van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan verhalen bij de bouwvergunning. De mogelijkheid voor overheden om kostenverhaal of verevening op een hoger schaalniveau toe te passen worden met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening eenvoudiger. Daarnaast krijgen zowel gemeenten als provincies de mogelijkheid een vereenvoudigd voorkeursrecht in te zetten, teneinde de benodigde gronden zelf te verwerven. Daardoor kunnen zij ook positieve resultaten boeken op grondverkoop. Tenslotte wordt het straks mogelijk door herziening van de Onteigeningswet voor gemeenten en provincies, zo nodig, gronden eenvoudiger te onteigenen.

2 en 3

Acht u de huidige wetgeving toereikend om aan grondspeculatie een halt toe te roepen?

Kan de Kamer voorstellen tegemoet zien om grondspeculatie tegen te gaan?

Met de op stapel staande wetgevingsvoorstellen hebben overheden voldoende instrumenten voor de realisering van ruimtelijke plannen in handen. Met verwijzing naar het antwoord op vraag 4 merk ik op dat ik op dit moment geen aanleiding zie om met aanvullende wetsvoorstellen te komen voor het tegengaan van speculatie bij grondtransacties.

4

Kan de Kamer, op grond van uw toezegging in de Eerste Kamer (antwoord aan Van der Lans) binnenkort voorstellen verwachten om systematisch onderzoek mogelijk te maken dat nauwkeurig en concreet inzicht biedt in de activiteiten en verworven rechten van partijen op de grondmarkt en de grondposities die deze inmiddels in Nederland hebben ingenomen?

In het debat op 22 mei 2007 met de Eerste Kamer over de Grondexploitatiewet heb ik een verkenning toegezegd naar verbetering van het inzicht in bestaande grondposities, uitgaande van beschikbare informatie en zonder dat (grote) verzwaring van administratieve lasten optreedt. Doel daarbij is de transparantie van grondtransacties te vergroten. Toegezegd is in mei 2008 hierover een brief aan de Eerste Kamer te verzenden. Volgens de huidige verwachtingen kan deze brief inderdaad in mei a.s. aan de Eerste Kamer en in afschrift aan de Tweede Kamer worden verzonden.

Het door mij toegezegde grondpositieonderzoek heeft daarmee een minder vergaande strekking dan thans door uw commissie bij vraag 4 wordt verwoord.