

Wijers

niet met de letter. Wellicht kan zij daar nog naar kijken.

Mevrouw **Jorritsma-van Oosten** (D66): Wij zullen dat zeker doen.

Minister **Wijers**: Voorzitter! Een aantal sprekers is ingegaan op de wettelijke status van EnergieNed. In de praktijk wordt een aantal wettelijk vastgelegde taken door EnergieNed verricht. Er is materieel geen enkel bezwaar tegen het schrappen van EnergieNed uit de wet, maar dit zal wel een psychologisch effect hebben, namelijk als zou dit huis het onwenselijk vinden dat EnergieNed die rol nu vervult in de sector. Ook al ben ik het niet altijd eens met "position papers", ik trek niet zulke consequenties uit zo'n stuk. Het schrappen van EnergieNed maakt naar mijn mening materieel niets uit. Ik heb daaraan geen behoefte. Het zijn zeer nette heren en dames, met een groot draagvlak in de sector. Zij zijn zeer representatief en op basis daarvan is er een voldoende mate van participatie van distributiebedrijven. Het percentage daarvan kan ik niet aangeven. Een wettelijke status houdt geen verplicht lidmaatschap van EnergieNed in. Mijn afweging om een en ander te handhaven, heeft meer betrekking op de psychologische kant dan op het creëren van een soort natuurlijk monopolie.

De heer **Lansink** (CDA): De Kamer heeft zelf tijdens de afronding van het proces in 1993 om een wettelijke verankering van EnergieNed gevraagd.

Minister **Wijers**: De Kamer krijgt inderdaad wat zij vraagt.

De heer Van Middelkoop heeft gevraagd wat er gebeurt als de aanwijzing in artikel 2a wordt ingetrokken. Er zal dan een nieuwe organisatie aangewezen moeten worden.

Voorzitter! Mevrouw Jorritsma heeft naar de toekomstige positie van EnergieNed gevraagd. Ik wil daar niet over speculeren, want het is aan de leden van EnergieNed om daarover met de organisatie na te denken.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: Wij zijn hiermee aan het einde van de eerste termijn

gekomen. De tweede termijn zal volgende week worden gehouden, vermoedelijk dinsdagavond. Het zou prettig zijn als de door de minister toegezegde informatie over het MAP en een NRC-artikel ons voor dinsdagavond bereikt, zodat aan het eind van de beraadslaging het moment van stemming kan worden bepaald.

De vergadering wordt van 16.10 uur tot 16.20 uur geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (24235).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Het gemeentelijke voorkeursrecht kent een bewogen parlementaire geschiedenis, die teruggaat naar de jaren zeventig. Dat was een andere tijd, waarin het voorkeursrecht ook een andere betekenis kreeg toegemeten. Als onderdeel van een pakket maatschappijhervormende voorstellen deed het gemeentelijke voorkeursrecht zijn intrede. Dat pakket leed schipbreuk op een kabinetscrisis, werd daarna weer in een ander jasje gestoken en doorliep vervolgens de Tweede en Eerste Kamer.

Het lot van het gemeentelijke voorkeursrecht was daarmee nog niet bezegeld en bleef ook in de jaren tachtig en negentig onderdeel van het politieke debat. Het is een onderwerp dat over een periode van ruim 25 jaar door opeenvolgende maatschappijvisies is ingekleurd en nu door het zittende sociaal-liberale kabinet wordt voorgelegd als een instrument waarmee de gemeente haar regiefunctie ten aanzien van de marktgeoriënteerde uitvoering van bouwplannen kan waarmaken. Hiermee dient het instrument een ander maatschappelijk doel dan waarvoor het aanvankelijk door een ander kabinet ten tonele is gevoerd.

Welk sausje er ook overheen wordt gegoten, uitoefening van het voorkeursrecht door een gemeentelijke overheid geeft een aantasting van het eigendomsrecht. Voor een liberale fractie als de VVD is dat een moeilijk verteerbaar punt. Hier lag

eertijds voor ons een pijnpunt en dat ligt er weer. Daar waar de wetgever een inbreuk maakt op het eigendomsrecht, vinden wij enerzijds dat een groot maatschappelijk belang aanwezig moet zijn en anderzijds dat de wetgever moet trachten, deze inbreuk niet groter te maken dan in het algemeen belang strikt noodzakelijk is. Mijn fractie stelt vast dat de inbreuk die het gemeentelijke voorkeursrecht maakt op het eigendomsrecht, groter wordt naarmate ook het toepassingsbereik van het voorkeursrecht groter wordt en de voorwaarden voor toepassing ruimer worden.

De VVD-fractie beziet het wetsvoorstel zoals het thans is gewijzigd daarom met gemengde gevoelens. Waar het mijn fractie om gaat, is dat de inbreuk niet te ruim wordt bemeten in relatie tot het doel waarvoor het instrument dient. Ons gaat het erom dat de rechten van particuliere grondeigenaren niet onnodig worden ingeperkt, als ook dat de grondslag voor samenwerkingsvormen tussen gemeenten en marktpartijen om te komen tot een realisatie van bouwplannen niet wordt gefrustreerd. Tegen deze achtergrond wil mijn fractie de voorgestelde wetswijziging beoordelen.

Laat er geen misverstand over bestaan: ook voor ons wegen de doelstellingen van volkshuisvestingsbeleid zwaar. De vraag die wij daarbij stellen, is of die doelstellingen door speculatieve ontwikkelingen op de grondmarkt worden doorkruist. Wij tekenen daarbij wel aan dat de aankoop van gronden door projectontwikkelaars en aannemers met het doel om een deel van de planrealisatie op zich te nemen, voor ons niet gelijk is aan speculatie. Uit eerdere onderzoeken die de bewindspersonen van VROM in het vorige kabinet al hebben uitgevoerd, bleek dat van grootschalige speculatie met grondprijzen nauwelijks sprake is. Ook nu slaagt het kabinet er niet in de Kamer inzicht te geven in de omvang van grondspeculatie binnen uitbreidingslocaties.

In de memorie van toelichting wordt gesproken van een naar schatting beperkt aantal gevallen van grondspeculatie, van incidentele transacties. Toen in 1985 het gemeentelijke voorkeursrecht voor de stadsvernieuwingsgebieden bij amendement is ingevoerd, was ook

Verbugt

de vrees voor speculatie en de versturende effecten daarvan groot. Uit evaluatie-onderzoek uit 1991 kwam naar voren dat van een omvangrijke speculatie op de onroerend-goedmarkt in stadsvernieuwingsgebieden geen sprake is. Ik wil niet ontkennen dat het verschijnsel op de grondmarkt zich wel voordoet, maar wij moeten het niet overschatten en wij moeten ons zeker niet laten leiden door stemmingmakerij.

De komende jaren zal een forse verstedelijkingsopgave moeten worden uitgevoerd, zoals is vastgelegd in de PKB Vinex. Deze planperiode reikt tot 2010, met een doorkijkje naar 2015. Dat is een hele tijd vooruit. Dat is ook nodig omdat de planprocedures in de ruimtelijke ordening nu eenmaal een behoorlijke aanlooptijd nodig hebben. In de PKB is vastgelegd waar de grootschalige uitbreidingslocaties zich in deze periode zullen bevinden. Daar zal ook het bouwproces zich concentreren. In de aanloop tot de onderhavige wetswijziging ging het erom knelpunten met betrekking tot de Vinex-taakstelling weg te nemen door gemeenten een sterkere positie te geven op de grondmarkt. Door de kunstmatig gecreëerde schaarste zou immers de run op deze locaties groot worden en zouden gemeenten van de markt kunnen worden verdrongen. Hierdoor zou het maatschappelijk belang van de langs democratische weg vastgestelde verstedelijking in de knel kunnen komen. Wij hebben daartegen gewaarschuwd, maar dat even terzijde.

Na bestudering van het onderhavige wetsvoorstel ontgaat mijn fractie evenwel de samenhang tussen de oorspronkelijke doelstelling van de wetswijziging, namelijk een stroomlijning van de verstedelijkingsopgave zoals in de PKB is vastgelegd en de uitwerking in de vorm van het verruimde voorkeursrecht voor alle gemeenten in Nederland. Dat verruimde voorkeursrecht geldt dus ook voor gemeenten die geen taak in de verstedelijkingsopgave hebben te vervullen. Mijn fractie ontgaat de samenhang met het maatschappelijk doel dat in onze ogen nadrukkelijk aanwezig moet zijn om de inbreuk op het eigendomsrecht van grond te rechtvaardigen in alle gemeenten.

De VVD-fractie vindt de uitleg van de regering tot nog toe niet

overtuigend. De regering neemt alvast een voorschot op mogelijke toekomstige ontwikkelingen en kiest daarom het toepassingsbereik zo ruim mogelijk. Het gevolg zou zijn dat alle gemeenten, ongeacht nog te maken ruimtelijke keuzen voor de toekomst, in ieder geval onder alle omstandigheden verzekerd zijn van het voorkeursrecht. Dat gaat mijn fractie te ver, voorzitter. Wij vinden dat de regering zichzelf op dit punt voorbij holt en dat hiermee de inbreuk op het eigendomsrecht niet meer afdoende kan worden gemotiveerd. Om die reden heeft mijn fractie een amendement op stuk nr. 10 ingediend om het toepassingsbereik van het gewijzigde voorkeursrecht weer terug te brengen tot de oorspronkelijke proporties. Die proporties zijn langs democratische weg vastgelegd in de vorm van een PKB.

Verder wil mijn fractie uiterste terughoudendheid betrachten als het er om gaat de aanwijzing tot voorkeursrechtgebied te laten geschieden zonder planologische grondslag.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Een PKB om het bestemmingsplan vast te leggen, vergt een lange tijd. In de tussentijd geldt het voorkeursrecht voor gemeenten nog niet. Dat betekent dat speculanten die grond kunnen verwerven. Mevrouw Verbugt haalt op deze manier de angel uit het wetsvoorstel, als er al een angel in zit.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! De heer Poppe stelt dat speculatie zo omvangrijk is dat zij de hele woningbouwtaakstelling zou doorkruisen. Een dergelijke kleuring van de werkelijkheid komt niet overeen met onze perceptie. Dat blijkt ook uit onderzoek dat naar het verschijnsel wordt gedaan. Bovendien loopt de heer Poppe een beetje vooruit op hetgeen ik in de loop van mijn betoog wil zeggen over de amendementen die ik heb ingediend. Een amendement is zelfs vanochtend pas ingediend. Misschien heeft hij daarvan nog geen kennis genomen.

Voorzitter! Ik ga verder met mijn betoog. Wij vinden dat een ingrijpende publiekrechtelijke bevoegdheid haar basis dient te vinden in een gedegen en zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen. De fractie van de VVD is van mening dat er daarom

eisen moeten worden gesteld aan de motivering. Wij denken daarbij vooral aan een deugdelijke planologische inbedding. Nu is mijn fractie wel zo realistisch, dat wij ook wel inzien, mijnheer Poppe, dat de werking van het instrument aan kracht inboet naarmate het later in de race wordt ingezet. Het gaat ons erom dat een goed evenwicht wordt gevonden tussen enerzijds de doeltreffendheid van het instrument en anderzijds een gedegen en zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen.

Mijn fractie heeft er problemen mee indien in principe aan alle gemeenten de mogelijkheid open zou staan om het voorkeursrecht te vestigen tot twee jaar voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan of zelfs een structuurplan of zelfs een ontwerp daarvan, zoals de regering nu voorstelt. Alle gemeenten zouden dan hun buitengebied tot voorkeursrechtgebied kunnen aanwijzen zonder planologisch-juridische grondslag. Voor de VVD-fractie is dat een stap te ver. Door het gebruik van het instrument voorkeursrecht te beperken tot die gemeenten waaraan door middel van een plan zoals bedoeld in artikel 2a van de Wet op de ruimtelijke ordening ± ik bedoel een PKB ± een bijzondere bouwopgave is toebedacht, zou dat bezwaar voor mijn fractie wegvallen. De vroegtijdige vestiging is dan immers gekoppeld aan een planologische grondslag, die langs democratische weg is vastgesteld. Dit vooronderstelt dat de Kamer het amendement op stuk nr. 10 zal aannemen. Voor het geval de Kamer toch anders mocht besluiten, wil mijn fractie tevens het amendement op stuk nr. 19 indienen. Dit amendement beoogt de aanwijzing tot voorkeursrechtgebied, voor zover zulks geschiedt vooruitlopend op een lokale of regionale planbeslissing, te beperken tot die gemeenten die in het kader van de PKB een bijzondere bouwopgave te vervullen hebben. De vroegtijdige vestiging is dan namelijk gekoppeld aan een planologische grondslag, die langs democratische weg is vastgesteld.

Als het om de planbeslissing gaat die aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag ligt, zijn er diverse mogelijkheden die in overweging genomen kunnen worden. Er zou in principe aangehaakt kunnen worden bij een

Verbugt

streekplan, een structuurplan of een bestemmingsplan. Van deze plannen is het bestemmingsplan het zwaarste, omdat het als enige plan juridisch bindend is, zowel voor de gemeente als voor de burger. Dit plan neemt daarmee in de ruimtelijke ordening een heel bijzondere positie in. Ter wille van de rechtszekerheid van de burgers dient de aanwijzing van een voorkeursrechtgebied in onze visie daarom bij voorkeur te geschieden op basis van een bestemmingsplan of een ontwerp-bestemmingsplan. Voor binnenstedelijke gebieden, waarvoor de Wet op de ruimtelijke ordening geen bestemmingsplan dwingend voorschrijft, kan desnoods worden volstaan met een structuurplan of een ontwerp-structuurplan, waarin bestemmingen zijn aangegeven. Voor buitengebieden zijn bestemmingsplannen echter wel verplicht. Wij zouden het daarom niet juist vinden om gemeenten die hun planologische zaken niet op orde hebben, te belonen door hun het voorkeursrecht toe te kennen op basis van een structuurplan of ontwerp-structuurplan in het buitengebied. In deze lijn past ook het amendement op stuk nr. 11. Wij willen daarmee ook aansluiten op de parlementaire geschiedenis van het wetsvoorstel. Wij vinden dat de overwegingen van toen nu des te meer gelden, omdat de regering thans voorstelt om de toestemming van GS voor toepassing van het structuurplan als basis te schrappen.

Als ik de beperking maak ten aanzien van het structuurplan, dan heb ik het over het gewone structuurplan zoals bedoeld in artikel 7 van de Wet op de ruimtelijke ordening en dus niet over het regionaal structuurplan, zoals bedoeld in artikel 36c, dat in het kader van de bestuurlijke vernieuwing recent is geïntroduceerd in de kaderwet.

Zoals ik al eerder heb verwoord, is de parlementaire geschiedenis van dit wetsvoorstel buitengewoon interessant. Zo is bij de eerdere parlementaire behandeling van de Wet voorkeursrecht gemeenten op nadrukkelijk verzoek van de Kamer destijds een uitzondering gemaakt voor de vrijwillige openbare verkopen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik heb een vraag over het eerdere gedeelte van het betoog van

mevrouw Verbugt. Er is zojuist een nieuw amendement ingediend. Kunt u nog even precies zeggen hoe het ene nu in het ander vloeit? Er is een amendement op stuk nr. 10, waarin staat dat het voorkeursrecht alleen kan in het geval van PKB-gemeenten. Als dat amendement niet wordt aangenomen, krijgen wij het amendement op stuk nr. 19. Ik heb dat nog niet kunnen lezen, maar daarin mag het ineens ruimer. Hoe ziet u de relatie met het amendement ten aanzien van het verplichte bestemmingsplan als basis voor de aanwijzing?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik ben heel blij met de vraag van mevrouw Van der Burg, want er leeft bij haar een misverstand. Het amendement op stuk nr. 10 dat ik heb ingediend, is een soort kapstok-amendement. Door aanvaarding daarvan zou de werking van het voorkeursrecht in principe worden beperkt tot de gemeenten die in het kader van de PKB zijn aangewezen om een bijzondere bouwopgave te vervullen. Uit aanvaarding van het amendement volgt logischerwijs dat de vervroegde vestiging alleen mogelijk is voor de gemeenten die in het kader van diezelfde PKB die taakstelling hebben te vervullen. Een en ander loopt dus in elkaar over.

Indien de Kamer het amendement op stuk nr. 10 niet zou aannemen, wordt het voorstel van de regering van kracht. Voor dat geval stel ik als een tussenstap voor om de mogelijkheid van vervroegde vestiging te beperken tot de gemeenten die in het kader van de PKB zijn aangewezen om de bijzondere bouwopgave uit te voeren. Dat voorstel is echter overbodig als het amendement op stuk nr. 10 wordt aangenomen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Maar dat gebeurt niet, want ik kan mij niet voorstellen dat een kamermeerderheid er voor is. In feite ontkracht u immers een heel groot deel van dit wetsvoorstel door het slechts in een aantal gemeenten van toepassing te verklaren. Als dat voorstel vervalt, waar ik van uitga, dan is er het amendement op stuk nr. 19, waardoor de vervroegde toepassing op basis van een voorstel van B en W...

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Vooruitlo-

pend op een planologische grondslag.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Precies, en dat mag dan alleen maar in de PKB.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ja, omdat die in feite een planbeslissing is op basis van een democratisch besluit dat wij hier nemen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dat begrijp ik. Dan heb je dus twee soorten. In een PKB-gemeente is vervroegd vestigen toegestaan en voor de andere gemeenten blijft de situatie bestaan die nu is de wet is geregeld.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Dat hangt natuurlijk af van het stemgedrag van de Kamer; het is een van de mogelijkheden, maar daar kan ik niet op vooruitlopen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Denkt u nu werkelijk ± ik beluister dat een beetje in uw woorden ± dat B en W een voorkeursrecht voorstellen aan de raad, als men niet zeker weet dat vervolgens ook de planologische beslissingen, een bestemmingsplan of een structuurplan, ook door de gemeenteraad worden gedragen? B en W zijn nooit verplicht om het voorkeursrecht te vestigen; zij kunnen het doen. Lopen er dingen mis in de hele procedure, dan hangen zij. B en W zullen dus nooit lichtvaardig het voorkeursrecht vestigen. Waar haalt u nu het idee vandaan dat B en W dat wel zouden doen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het gaat mij erom dat B en W een besluit nemen, vooruitlopend op de belangenafweging die nog langs democratische weg zal plaatsvinden. Er is nog geen plan als B en W besluiten om het vroegtijdige voorkeursrecht te vestigen. In de nota naar aanleiding van het verslag hebben wij gelezen dat er een lange periode tussen kan zitten. Wie kan met 100% zekerheid voorzien dat alles loopt en dat belangen worden afgewogen zoals B en W willen? Uit mijn eigen praktijk ken ik situaties waarin B en W aanvankelijk anders dachten dan de raad later deed.

Het gaat mij om het principiële punt dat de diverse in het geding zijnde belangen pas worden afgewogen nadat de gemeente voor

Verbugt

zichzelf al een monopoliepositie op de grondmarkt heeft gecreëerd en daarmee inbreuk maakt op eigendomsrechten.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): U noemt het een principieel punt, maar in werkelijkheid bedoelt u een formeel punt. Als B en W het instrument lichtvaardig hanteren, hangen zij: schadevergoeding enzovoort. Alles is geregeld in de wet. U haalt naar mijn idee principieel en formeel door elkaar.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik vind dat mevrouw Van der Burg lichtvoetig omgaat met het gegeven dat een inbreuk wordt gepleegd op eigendomsrechten, ruim voordat een democratische belangenafweging plaatsvindt. Mijn fractie heeft daar moeite mee.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik wil het ook even over het formele punt hebben. De vorige week heeft de VVD-fractie het bestaan om op een amendement dat gezamenlijk met een andere fractie was ingediend een eigen sub-amendement in te dienen. Nu hebben wij te maken met een VVD-amendement dat waardeloos wordt wanneer een ander VVD-amendement wordt aangenomen. Zo kan de VVD in theorie alle onderdelen van dit wetsvoorstel beleggen met amendementen: het ontwerp-structuurplan, het structuurplan, het ontwerp-bestemmingsplan en het bestemmingsplan. Op die manier kan worden nagegaan waar een meerderheid voor is. Ik vind dat geen methode van handelen.

De **voorzitter**: Ik wil geen oordeel geven over wat u zegt, ook niet over de theoretische mogelijkheden, maar de techniek die zoëven is toegepast, ben ik wel eens meer tegengekomen. Dit is niet te vergelijken met het geval van het subamendement dat contrair stond op het amendement dat medeondertekend was.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dank u voor deze formele aanduiding. Ik wilde alleen maar aangeven dat het een methode is aan de hand waarvan wij tot oeverloze hoeveelheden amendementen kunnen komen.

De **voorzitter**: Ik laat de discussie graag bij u.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik hoop dat wij in deze Kamer aan de gewoonte blijven vasthouden dat iedere fractie zelf mag afwegen welke amendementen zij wel en welke amendementen zij niet wil indienen. Ik wil mevrouw Versnel en mevrouw Van der Burg een aanbod doen. Als zij mijn amendement op stuk nr. 10 steunen, trek ik mijn amendement op stuk nr. 19 in.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik ga op dat aanbod niet in, maar stel dat wij het amendement op stuk nr. 19 zouden steunen, zou u dan het amendement op stuk nr. 10 laten vallen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Dat doet veronderstellen dat er meteen een kamermeerderheid is voor het amendement op stuk nr. 19. Misschien heeft mevrouw Versnel profetische gaven. Ik heb die niet en zolang dat het geval is, zeg ik: een slimme meid is op alle mogelijkheden voorbereid, zeker als het om politieke stemmingen gaat.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De slimme meid aan de overkant kan blijkbaar heel goed kwartetten en dat gaat mij te ver bij dit belangrijke onderwerp.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik wil nu mijn betoog vervolgen.

Ik heb gezegd dat op aandringen van de Kamer een vorige regering een uitzondering heeft gemaakt voor de vrijwillige openbare verkopen. Wij zien eigenlijk geen goede redenen waarom de regering meent deze uitzondering weer ongedaan te moeten maken. Wat ons betreft zou ingeval van openbare verkopen de eigenaar kunnen worden toegestaan zijn eigendom openbaar te verkopen. De gemeente zou dan binnen een maand haar voorkeursrecht kunnen uitoefenen door de onroerende zaak voor de geboden veilingprijs over te nemen. De gemeente hoeft dan zelf niet mee te bieden. Hiermee is het bezwaar ondervangen dat de regering in de nota naar aanleiding van het verslag aanvoert, terwijl toch de prijs van de onroerende zaak gewoon langs de weg van de marktwerking tot stand komt. Daar kan ook de VVD-fractie mee leven. Dit uitgangspunt is weergegeven in het amendement op stuk nr. 12.

Voorzitter! Ik kom tot een afronding van mijn betoog. De

voorliggende wetswijziging heeft een lange voorgeschiedenis, zoals ik al eerder heb gememoreerd. Een deel van de vragen en opmerkingen die mijn fractie hierbij heeft, hebben wij reeds bij de schriftelijke behandeling kenbaar gemaakt. Ik wil mij daarom nu beperken tot de belangrijkste politieke punten die voor ons zijn blijven liggen.

Het moge uit onze inbreng duidelijk zijn dat de VVD-fractie problemen heeft met de voorgestelde uitbreiding van het gemeentelijk voorkeursrecht. Het is voor ons vooral de aantasting van het eigendomsrecht die moeilijk ligt in verband met de niet overtuigende motivering en die daarom bij mijn liberale fractie op bezwaren stuit. Zoals uit mijn inbreng blijkt, zijn wij bereid ook het maatschappelijk belang van de volkshuisvesting zwaar te laten wegen, zij het dat wij vinden dat aantasting van het particulier eigendomsrecht met zwaardere waarborgen moet worden omkleed dan uit het voorstel van de regering volgt. Dat kan door het toepassingsbereik te beperken tot die gemeenten, die in verband met de schaal van de bouwopgave en het kunstmatige schaarstebeleid dat de Vinex heeft gecreëerd een knelpunt zouden kunnen ondervinden bij de realisatie van de volkshuisvestingstaakstelling. Dan komt het wetsvoorstel weer terug in zijn oorspronkelijke proporties, zoals het ook eerder is voorgelegd aan de adviesorganen. Als slechts een deel van de Raad van advies voor de ruimtelijke ordening de regering in overweging geeft, het voorkeursrecht uit te breiden naar gemeenten met een substantiële verstedelijkingstaakstelling, dan zien wij daarin nog geen overweging om tegelijk maar alle gemeenten hiervan te voorzien. Wij vinden dan ook dat de regering het wetsvoorstel in een veel te ruime jas heeft gestoken. Als de regering ervoor kiest om deze jas op de groei te kopen om in de toekomst bij voorbaat op alle mogelijke veranderingen en ontwikkelingen te zijn voorbereid, dan kan mijn fractie daar niet in meegaan. Bovendien blijkt die jas zowel te passen bij het socialistische streven uit de jaren zeventig, als bij het marktgerichte denken van de jaren negentig. Het is dus een jas op de groei die bij elk weer gedragen kan worden en ook bij elke mode.

Voor de VVD-fractie staat bescherming van het particulier

Verbugt

eigendom hoog aangeschreven en dat dient ook met voldoende waarborgen omkleed te zijn in de wet. Aantasting van het eigendomsrecht, evenals aantasting van de handelingsvrijheid van particuliere eigenaren is voor mijn fractie enkel te rechtvaardigen indien daar zwaarwegende maatschappelijke belangen tegenover staan. Wij vinden ook dat in verband met de weging van de diverse belangen de motivering zwaarder moet worden verankerd, waarbij wij vooral denken aan verzwaren van de planologisch-juridische grondslag.

□

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Zelden heb ik mevrouw Verbugt zo ideologisch gekleurd horen spreken.

Met het onderhavige wetsvoorstel wordt de mogelijkheid voor alle gemeenten geopend om op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toebedacht en waarvan het gebruik van de beoogde bestemming afwijkt een voorkeursrecht te vestigen. Daarmee wordt diep ingegrepen in het eigendomsrecht. Immers, de vrije verhandelbaarheid van het onroerend goed wordt bij besluit van de gemeente, de raad of burgemeester en wethouders, ingeperkt. Die inperking gebeurt dan om wille van het in het geding zijnde algemeen belang. Dat belang was, volgens de memorie van toelichting, de noodzaak voor gemeenten de verstedelijkingstaakstelling waar te maken. Waar die doelstelling van overheidsbeleid meer dan incidenteel dreigt te worden gefrustreerd, is het ook naar het oordeel van het CDA gerechtvaardigd in te grijpen.

Het openen van de mogelijkheid voor gemeentelijk voorkeursrecht dient zich volgens het CDA te beperken tot de situaties waar deze omstandigheid zich kan voordoen. Immers, het private eigendomsrecht moet niet aangetast kunnen worden waar dat niet strikt noodzakelijk is vanwege het algemeen belang. Maar daar dient er dan ook de ruimte voor te worden gecreëerd. Onze vragen in de schriftelijke voorbereiding over de reikwijdte waren erop gericht, helder te krijgen waar de grenzen wat dat betreft liggen. Helaas ziet de regering geen kans die vragen, althans in de schriftelijke voorbereiding, goed te beantwoorden.

Wel duidelijk is dat van grootschalige speculatie met grond vermoedelijk geen sprake is. Mevrouw Verbugt heeft dat ook al gezegd. De regering kan het althans niet aantonen. In een aantal gevallen zal het helaas wel zijn voorgekomen. Dan moet je onder "helaas" een streep zetten, want het is fout. Het extra instrument van het voorkeursrecht kan helpen dat in de toekomst te voorkomen. De prijsstijging op uitleglocaties is veeleer het gevolg van de schaarse aan bouwgrond. Te late planologische reservering door de overheid zelf, Rijk, provincie en gemeente, is daarvan de hoofdoorzaak. De Wet voorkeursrecht gemeenten is er niet om bestuurlijke inactiviteit te verhullen en wellicht in de toekomst zelfs min of meer uit te lokken. De gemeente, maar ook Rijk en provincie, moeten maximale inspanning blijven leveren om tijdig en in voldoende mate bouwgrond voor woon- en bedrijfslocaties planologisch beschikbaar te hebben. Het is vooral aan de private marktpartijen, aansluitend de planologische mogelijkheden om te zetten in daadwerkelijk investeren in werken en wonen.

Voorzitter! Ingrijpen op de grondmarkt heeft zo zijn risico's. Gemeenten zullen zich die, door de bank genomen, heel goed bewust zijn. Op uitleglocaties is het niet de gemeente die bouwt, maar vooral de private investeerder. Terecht merkt de regering op: "Een evenwichtige en duurzame samenwerking vereist dat partijen (gemeente en ontwikkelaar) elkaar in evenredigheid kunnen vinden." Het is om wille van een evenwichtige ontwikkeling van bouwen ten behoeve van wonen en werken dat het CDA ervoor kiest, het eigendomsrecht, door het creëren van een wettelijke mogelijkheid, niet verder in te perken dan noodzakelijk is. Wij kiezen ervoor de werking van de Wet voorkeursrecht gemeenten te beperken tot die gemeenten die in het ruimtelijk beleid van Rijk en provincie een opvangfunctie en taakstelling op het gebied van wonen en werken hebben. Op dit punt verschil ik wellicht enigszins van mening met mevrouw Verbugt. Ik heb hiervoor een amendement ingediend en ik krijg daar graag een reactie op. Ik heb bewust een enigszins andere formulering gekozen die beter aansluit bij het advies van de Raad van advies voor de ruimtelijke ordening.

Het gaat erom, de gemeente voldoende instrumenten te verschaffen om de planopzet, zo die inderdaad uit het bestemmingsplan zal gaan blijken, te doen realiseren. Het realiseren zelf zal vooral door de marktsector moeten gebeuren. Die moet dus niet ontmoedigd worden. Te veel ingrijpen in de werking van de grondmarkt bergt dat risico in zich. De RARO heeft dat goed gezien en hij bepleit dus ook terughoudendheid bij het scheppen van wettelijke ruimte voor de toepassing van de WVG. Het door het CDA ingediende amendement sluit bij het RARO-advies aan. Primaire grondeigenaren, veelal agrariërs, die helemaal niet mee willen werken, kunnen via de Onteigeningswet tot medewerking worden gedwongen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! Ik heb dat amendement op stuk nr. 16 gelezen. Kan de heer Esselink toelichten wat de termen opvangfunctie en bouwtaakstelling precies inhouden?

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb die woorden aangetroffen in streekplankosten. Zij verwijzen, ook in het amendement, naar het streekplan. Uit mijn hoofd gezegd, is dat artikel 4a van de Wet op de ruimtelijke ordening. Wat mij betreft gaat het dus om gemeenten die al dan niet samenwerken. Dat laatste, waarbij een regionale taakstelling wordt gegeven aan een aantal gemeenten, komt immers steeds meer voor. Daarbij definieert het streekplan bijvoorbeeld nog niet in welke gemeenten precies zo'n taakstelling gerealiseerd moet worden. In mijn amendement gaat het om twee situaties. Allereerst om de gemeenten via de PKB in de gelegenheid te stellen zo'n taakstelling te vervullen ± in de huidige situatie zijn dat de Vinex-locaties ± en aanvullend om datgene wat via streekplanaanwijzingen wordt gedaan. Ik heb daarvoor de woorden gekozen die ik in een aantal streekplannen heb aangetroffen en in andere niet. In mijn visie krijgt zo'n wet in de toekomst een werking waarbij provinciale besturen in het streekplanwerk ± en dan zijn wij precies op het goede schaalniveau ± er rekening mee zullen houden, dat deze verwoording tot gevolg kan hebben dat gemeenten van de WVG gebruik kunnen maken. Anders gezegd, ik kon geen betere woorden

Esselink

vinden om mijn bedoeling tot uitdrukking te brengen maar ik sta ervoor open als de minister er nog eens scherp naar wil kijken. Wellicht is er een nog scherper omliggende verwoording te vinden.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik begrijp dus goed dat het niet om aantallen gaat maar om een woord dat in een streekplan kan worden vastgelegd, los van de inhoud. Het gaat dus om het woord en wij mogen zelf de inhoud bepalen?

De heer **Esselink** (CDA): Uit uw interruptie moet men niet kunnen afleiden dat het een vrijblijvend schieten worden. Een streekplan, en zeker de streekplanteksten, komen met grote zorgvuldigheid tot stand. U zult zich dat zeker herinneren. Zij komen met die zorgvuldigheid tot stand met het oog op wetgeving die er ligt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het amendement leidt, volgens de heer Esselink, niet tot vrij willekeurig schieten. Het is wel duidelijk wie aan zet is. In een PKB wordt in veel gevallen niet exact naar gemeenten gedefinieerd. Er wordt een verstedelijkingsrichting aangegeven. Ook in een streekplan wordt niet in alle gevallen exact naar gemeenten gedefinieerd. Dat heeft de heer Esselink net ook al gezegd. Mijn zorg is dat het amendement van de heer Esselink kan leiden tot nogal wat verwarring over de vraag welke gemeenten het voorkeursrecht kunnen gebruiken. Kan de heer Esselink dat toelichten? Het amendement van de heer Esselink geeft daar geen volstrekte helderheid over.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Wanneer een wet eenmaal tot wet is geworden, gaat zij een rol spelen in de activiteiten die provinciebesturen met grote regelmaat ondernemen met betrekking tot de streekplannen. Men zal dan in de verwoording van de tekst van het streekplan ook rekening houden met het gegeven dat deze wet er is en met het feit dat een gemeentebestuur aan de verwoording het recht kan ontnemen om van de Wet voorkeursrecht gemeenten gebruik te maken. Dat is niet bijzonder. Het gebeurt vaker bij wetgeving dat men er na verloop van tijd rekening mee houdt. Ik kon geen betere verwoording vinden die

mijn bedoelingen tot uitdrukking brengt. Maar als mevrouw Verbugt een betere verwoording vindt, dan ben ik daarvoor te vinden. Uitsluitend verwijzen naar de PKB is mij te weinig. Laat dat helder zijn.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik heb in het amendement op stuk nr. 10 gepoogd om dat beter te verwoorden en meer duidelijkheid te krijgen. Ik lever de heer Esselink dat hierbij kant en klaar aan, als boter bij de vis. Als ik de heer Esselink goed begrijp, is zijn amendement gericht op streekplannen die nog ontwikkeld c.q. vastgesteld moeten worden. Dat betekent echter dat er in de huidige situatie toch nog veel onduidelijkheid kan blijven bestaan. Streekplannen worden niet ieder jaar vastgesteld. De onduidelijkheid blijft ook lange tijd bestaan.

De heer **Esselink** (CDA): Neen, dat is niet het geval. Voor het gehele Nederlandse grondgebied zijn er geldende streekplannen. In een aanzienlijk aantal van die plannen is de terminologie aan te treffen die ik ook heb gebezigd. Daar zijn ook altijd kaarten bij waarop met pijlen, ballen of sterren wordt aangegeven waar taakstellingen vallen en waar zij worden gezocht. Die maken een onderdeel uit van de streekplanvaststelling. Er kan dus onder het huidige stelsel van streekplannen geen misverstand zijn over de vraag welke gemeenten voor het voorkeursrecht in aanmerking komen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Dan stel ik toch vast dat de uitleg die de heer Esselink er nu aan geeft verder gaat dan de uitleg waarmee hij zijn betoog begon. Ik zie dus nog steeds een marge. Welke gemeenten mogen precies het voorkeursrecht gebruiken? Ik begon mijn interruptie met de stelling dat de PKB niet naar gemeenten definieert. Het streekplan doet dat ook niet in alle gevallen, zoals de heer Esselink zelf aangaf. Dan blijft er toch nog een hele tijd een onduidelijke situatie over.

De heer **Esselink** (CDA): Neen, uit mijn woorden kan niet worden afgeleid dat ik van oordeel ben dat streekplannen niet exact aangeven welke gemeenten ± soms samenwerkend, want er worden soms regio's aangegeven ± in aanmerking komen voor toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarover

kan naar mijn oordeel geen misverstand bestaan. Ik hoor ook graag wat de minister daarvan vindt. Ik doe hiermee een oprechte poging om aan de gesignaleerde nood tegemoet te komen. Daarbij heb ik een afweging gemaakt tussen het eigendomsrecht en het op voorhand alle gemeenten in de gelegenheid stellen. In overleg met derden wordt een verwoording gekozen. Die is per definitie, evenals elk ander amendement, hier aan kritiek onderhevig en zo hoort het ook. Wij voeren overleg met elkaar om tot een zorgvuldige wetgeving te komen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Mijn fractie heeft met hetzelfde probleem geworsteld. Wij hebben gemeend dat te moeten oplossen door bij koninklijk besluit de gemeente aan te wijzen. Heeft de CDA-fractie die mogelijkheid ook overwogen?

De heer **Esselink** (CDA): Ik heb die overwogen, maar haar niet in het amendement opgenomen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Betekent dat dat u die weg niet wilt opgaan?

De heer **Esselink** (CDA): Het zou een vorm van centralisatie zijn. Het Rijk geeft dan een aanwijzing. Aan zoiets had en heb ik geen behoefte.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! De benadering van de heer Esselink spreekt mij erg aan. Zij past goed bij het doel van de wet waarover wij vandaag spreken. In aansluiting op vorige vragen is mijn vraag aan hem nog: heeft hij een poging gedaan om zijn amendement te kwantificeren? Kan hij bij benadering aangeven hoe de verhoudingen komen te liggen?

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb die poging niet gedaan. Wel heb ik op grond van telefonische navraag bij een tweetal provincies de indruk, dat je het gros van de bouwtaakstellingen met mijn amendement "vangt". Dit is ook een kwantificering, maar niet in het aantal gemeenten.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Teneinde het amendement van de heer Esselink goed te kunnen begrijpen, wil ik hem nog een paar vragen stellen. Hij spreekt over een opvangtaakstelling. Daar

Esselink

kan ik mij veel bij voorstellen. Veenendaal vangt bijvoorbeeld de heuvelrug op. Dat behoort ook bij de opvangtaakstelling. Er zijn echter nog andersoortige dingen. Ik denk nu aan de contouren die rondom gemeenten in het Groene Hart worden getrokken. Binnen die contouren mogen de gemeenten bouwen. Dat punt is duidelijk bij de behandeling van de Vinex aan de orde geweest. Hoe moet ik nu het amendement van de heer Esselink beoordelen in het licht van de mogelijkheid om te bouwen binnen een contour die ingesteld is op grond van restrictief beleid? Daarbij kan men zich overigens van alles voorstellen. Ik noem: snelle koop, stromannen, speculatie enzovoorts. In dergelijke gevallen gaat het namelijk om het om het laatste stukje waarop iets mag. Graag hoor ik, gelet op het gestelde in zijn amendement, hierover de mening van de heer Esselink.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Dit is een reële vraag en mijn voorstellingsvermogen gaat die zeker niet te boven. Laten wij eens man en paard noemen, bijvoorbeeld de gemeente Gouda. Het gaat namelijk bij deze wet om het aanduiden van gemeenten en niet om contouren. De gemeente Gouda en de gemeente Alphen a/d Rijn hebben in het kader van het geldende streekplan op dit moment een bouwtaakstelling. Die moeten zij binnen gestelde contouren realiseren. In mijn denken zouden die twee gemeenten op grond van de streekplanteksten die op dit moment gelden, in aanmerking moeten komen voor het gestelde in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Ik ga nog even door met mijn vraagstelling en noem Bodegraven. Daar wordt ook gebouwd, niet altijd even fraai, maar er wordt gebouwd. Daar bestaat ook forse druk op de woningmarkt. Hoe denkt de heer Esselink over deze gemeente? Wij zouden natuurlijk door kunnen gaan met andere voorbeelden, maar ik wil graag een beeld van de situatie hebben.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb thans niet voor ogen hoe de definities in het voor Bodegraven geldende streekplan luiden. Daarom kan ik deze vraag nu niet beantwoorden, echt niet. Laat ik helder zijn:

zojuist heb ik al gezegd, dat ik niet vind dat de centrale overheid deze vraag moet beantwoorden. De streekplantekst geeft een goede duiding en anders wel de bijbehorende kaart die deel uitmaakt van het besluit. De streekplantekst zegt dus voor welke gemeenten wel en voor wel gemeenten niet een bepaling geldt. De situatie van Bodegraven ken ik gewoon niet.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Waar gaat het mij om? Dat is de vraag: wat is het wezen van het amendement van de heer Esselink? Daarbij denk ik aan de grensvlakken die daarbij aan de orde zijn. Daarom heb ik een gemeente als voorbeeld genoemd en gevraagd hoe je met de situatie daar zou moeten omgaan. Bij een kleine gemeente is een bouwplan van dertig, zestig huizen iets van een behoorlijke omvang. Is voor de heer Esselink zoiets ook aan de orde of zegt hij: nee, dat gaat mij te ver? Daarover staat natuurlijk iets in het streekplan.

De heer **Esselink** (CDA): Gemeenten die met het streekplan een reële bouwtaakstelling krijgen ± dat zijn lang niet alle gemeenten ±...

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Maar ik denk ook aan ingestelde contouren.

De heer **Esselink** (CDA): Het is de bedoeling van mijn amendement die gemeenten binnen het bereik van de Wet voorkeursrecht gemeenten te trekken.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! De heer Esselink zei net dat hij het niet wilde centraliseren. Hij kiest dus niet voor een KB-invalshoek. Waarom kiest hij nu niet voor de gemeenten, maar voor het tussenniveau? Wat is daar het goede aan, vergeleken bij gemeenten die dat natuurlijk ook moeten uitvoeren?

De heer **Esselink** (CDA): Naar mijn oordeel is het de wetgever die op dit moment de afweging moet maken tussen het eigendomsrecht en het van toepassing verklaren van de Wet voorkeursrecht gemeenten op titel van het algemeen belang. Wij treden namelijk in een recht, hoe sterk je daar ook aan moge hechten. Mevrouw Verbugt heeft net,

ideologisch geladen, aangegeven hoe liberalen daar kennelijk aan hechten. Ik vind dat je die grens over kan gaan, maar dat je dan als wetgever wel in de wet de criteria moet neerleggen op titel waarvan een gemeente binnen het bereik van de wet wordt gebracht. En dat moet je zo scherp mogelijk doen. Ik heb daar een tekst voor ingeleverd die in zijn verwoording op provinciaal niveau ten dele zijn invulling vindt, omdat wij bouwtaakstellingen en het geven van opvangfuncties niet uitsluitend op centraal niveau doen. Sterker nog, dat hebben wij zeer beperkt gedaan. Wat mij betreft ± ik heb dat ook in het debat over het ruimtelijke beleid aangegeven ± worden wij daar nog terughoudender in. En dan moet ik wel in de tekst van de wet neerslaan dat het provinciaal bestuur zich op grond van de criteria van de wet bewust moet zijn van het feit dat het in zijn streekplan ook min of meer het bereik van de Wet voorkeursrecht gemeenten regelt.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): De dingen die volgens u op provinciaal niveau moeten gebeuren, kunnen daar dan ook kennelijk het beste gebeuren. Waarom kunnen gemeenten die afweging eigenlijk niet even goed maken? Zij zijn toch het meest betrokken bij het algemeen belang in die situatie in de regio of in de plaats. Zij kunnen de afweging in feite het beste maken.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Naar mijn stellige overtuiging moet je gemeentebesturen niet in een positie brengen waarin zij te gemakkelijk de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing kunnen verklaren. Ik zie natuurlijk wel dat er sancties zijn opgenomen in het systeem, maar de volgorde moet goed blijven. Een gemeente moet een goed en tijdig planologisch beleid voeren. Dat is een eerste vereiste. Zij moet ervoor zorgen dat de planologische schaarste, die de hoofdreden is van de opdrijving, niet ontstaat. Het Rijk moet dat ook. Het Rijk is daar, terugkijkend met de kennis van vandaag, echter ook niet goed mee bezig geweest. Voor provinciale besturen geldt dit zo nu en dan eigenlijk ook. Welnu, langs die lijn moet je maximale druk opbouwen. Ik vind dat je de Wet voorkeursrecht gemeenten niet te gemakkelijk voor een ieder moet

Esselink

openstellen. Naast de wat fundamentele benadering dat de wetgever die afweging moet maken, is er ook nog de wat pragmatische benadering dat wij het hen niet te gemakkelijk moeten maken. Het is namelijk een aanvullend instrument, meer niet. Wij moeten daar ook niet meer van maken. Als je opvraagt in hoeveel gevallen die grote mogelijkheid die gecreëerd is, is toegepast in de stadsvernieuwingsgebieden, dan hoor je dat dit slechts in een handjevol is. Wij moeten dus ook niet doen alsof morgen via de Wet voorkeursrecht gemeenten colleges van B en W en de raden in rijen van drie de wet op deze wijze gaan toepassen. Daarom vind ik dat het nauw steekt hoe wij dit met elkaar regelen. Ik heb daar een redenering voor opgebouwd en die heb ik aan de Kamer voorgelegd. Ik ben benieuwd wat een ieder daarvan vindt.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het is inderdaad juist dat het een aanvullend middel is. Juist omdat het een aanvullend middel is, meen ik dat je erop moet vertrouwen dat het gemeentebestuur dat middel goed toepast. Dat is in ieder geval mijn mening. Ik begrijp dat u dat vertrouwen niet voor 100% hebt en dat u hier dus meer sturing aan wilt geven en het op een ander niveau wilt leggen.

De heer **Esselink** (CDA): In het vervolg van mijn betoog zal ik er nog een paar zinnen aan wijden.

De Wet voorkeursrecht gemeenten richt zich niet op de grondeigenaren die niet mee willen werken, maar op potentiële kopers die via aankoop zich een positie willen verwerven in de realisering van het plan op een wijze die niet strookt met de planuitvoering die de gemeente voor ogen staat. Zij willen, althans de gemeente vermoedt dat, zich niet voegen in het gemeentelijk plan. Dat zal in de regel blijken uit onderhandelingen die aan transacties voorafgaan. Waar de Wet voorkeursrecht gemeenten ook niet in de eerste plaats voor bestemd is, is het beperkt houden van de grondprijzen. Dat laatste zal vooral moeten gebeuren door te zorgen voor voldoende planologische ruimte om te bouwen. Dan kunnen de bouwkosten en vooral de verkoopprijzen via gezonde concurrentie in de hand worden gehouden. De grondprijzen

ontwikkeling speelt daarbij, zoals uit de nota naar aanleiding van het verslag blijkt, een ondergeschikte rol. Of, zoals de regering zegt: "De mogelijke prijsopdrijving (tengevolge van schaarste) heeft een relatief beperkte invloed op de hoogte van de stichtingskosten/verkoopprijzen van woningbouw." Het drukken van ongewenste prijsstijging van grondprijzen zal niet in de eerste plaats via dit wetsvoorstel plaatsvinden, maar vooral door het tijdig en in voldoende mate beschikbaar hebben van bouw mogelijkheden. Uiteraard heeft de Wet voorkeursrecht gemeenten een matigende invloed op de prijzen als die ver uitgaan boven de marktprijzen, maar het is niet de hoofdopzet van deze wet, wel een niet onbelangrijk gevolg ervan in situaties waarin die van toepassing is.

Het schrappen van de mogelijkheid van het verkopen van grond in openbare verkoop als het voorkeursrecht van toepassing is, illustreert nog eens hoe diep het wetsvoorstel ingrijpt in de werking van de grondmarkt en hoe het het eigendomsrecht beperkt. Wat vindt de regering van de gedachte om lid 3 van artikel 10 in aangepaste vorm te handhaven en om de gemeente het recht te geven zichzelf te stellen in de plaats van de koper, uiteraard alsdan tegen de op de vrije markt ontstane prijs? Mevrouw Verbugt heeft daarover een redelijk uitvoerig amendement ingediend. Een prijs dus die in de openbare verkoop tot stand is gekomen onder het beslag dat de gemeente in de plaats van de koper kan treden. Een dergelijke openbare verkoop geeft in elk geval de werkelijke marktprijs van het onroerend goed aan, inclusief dat beslag. Het zal toch al moeilijk vallen nog van een marktprijs te spreken in gebieden waar het voorkeursrecht langdurig van toepassing is. Je moet je een situatie voorstellen waarin zo'n voorkeursrecht wellicht wel tien jaar tot vijftien jaar geldt, eerst in de voorfase en daarna in de realiseringsfase. Dan wordt het lastig om nog van een marktprijs te spreken.

Met name in de voorfase, zolang er dus nog geen bestemmingsplan is, dient de tijd waarin het voorkeursrecht kan worden gevestigd, zo kort mogelijk te zijn. Dit op grond van de afweging tussen algemeen belang en eigendomsrecht. Met de vestiging verplicht de gemeente zich naar onze

mening zo snel mogelijk tot een perfecte planologische regeling te komen. De maximale termijn van zes jaar die de voorfase kan omvatten, vinden wij te lang. Daarom de vraag of de mogelijkheid van verlenging van de termijn van twee jaar met een jaar, zoals vermeld in artikel 2, beslist onontkoombaar is. Het moet toch mogelijk zijn een structuurplan binnen twee jaar om te zetten in een ontwerp-bestemmingsplan? Dat is toch geen heksentoer? Graag krijg ik een reactie van de minister hierop. Om het zo scherp mogelijk te stellen, heb ik ter zake een amendement ingediend om de verlengingstermijn te schrappen.

Een zelfde vraag geldt voor de termijn van twee jaar die in artikel 8 wordt uitgetrokken om te komen tot een ontwerp-structuurplan. Een besluit het voorkeursrecht te vestigen, zal door de gemeenteraad niet lichtvaardig worden genomen. Men heeft dan toch al voor ogen wat er met het desbetreffende gebied moet gebeuren. Dat vast te leggen in een ontwerp-structuurplan moet toch, zeker als geen MER nodig is ± dat is in een groot aantal gevallen het geval ± binnen een jaar kunnen gebeuren.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): U zegt dat in de meeste gevallen de MER niet nodig zal zijn. Ik wijs erop dat een MER nodig is ingeval van meer dan 100 woningen.

De heer **Esselink** (CDA): Neen, neen, meer dan 4000 woningen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Meer dan 100 ha.

Minister **De Boer**: Meer dan 2000 woningen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Er is al onduidelijkheid over. Het gaat er ook in uw amendement om, het voorkeursrecht te geven aan de gemeenten met een grote bouwtaak. Ik ga ervan uit dat de MER in de meeste gevallen toch wel nodig zal zijn. Waarom denkt u nu ineens dat dat niet zo zal zijn? Dat lijkt mij niet in overeenstemming met de werkelijkheid.

Mijn tweede vraag hangt hier nauw mee samen. De regering heeft in de nota naar aanleiding van het verslag heel duidelijk aangegeven die twee jaar nodig te hebben in verband met de MER. De termijn van

Esselink

twee jaar was heel bewust gekozen. U verrast de Kamer nu met een nieuw voorstel en zegt dat het ook korter kan. Op grond van welke overwegingen twijfelt u aan de opvattingen van de regering, zoals zij deze in haar antwoord heeft neergelegd? Ik zie deze niet als politiek maar meer als feitelijk.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! De regering motiveert de termijn van twee jaar vanuit de opvatting dat er een MER nodig is in sommige gevallen. De minister gaf bij interruptie al aan dat dat 2000/4000 is. Dat ligt eraan of de locatie in een of twee delen uiteenvalt volgens het MER-besluit. Het gaat dus om zeer grote locaties. Uit mijn toelichting heeft mevrouw Verbugt kunnen afleiden dat in mijn denken het voorkeursrecht ook gevestigd kan zijn in gemeenten met kleinere locaties. Daar speelt die MER niet. Daar kan naar mijn oordeel gemakkelijk \pm want men weet wat men wil \pm binnen één jaar gekomen worden tot zo'n plan. Ik heb daar in de schriftelijke voorbereiding ook naar gevraagd. Daar is geen reactie op gekomen anders dan de verwijzing naar de MER. De wens om tot beperking van die termijn te komen is dezelfde die u hebt. Als je het voorkeursrecht gaat vestigen als gemeentebestuur in een situatie waarin je het structuurplan, het bestemmingsplan nog niet geproduceerd hebt, zodat het dus niet anders is dan een lijntje op een kaart, dan verplicht je jezelf om een maximale inspanning te leveren. Ik vind dat je daar dan als wetgever ook de minimale ruimte bij moeten leggen om zo snel mogelijk \pm en dat kan heel snel zoals ik uit ervaring weet \pm te komen tot een ontwerp-structuurplan, c.q. een ontwerp-bestemmingsplan.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Dan blijft toch de vraag of de heer Esselink niet te ruimhartig zegt dat de MER niet nodig is. Ik ben daar nog niet zo van overtuigd, tenzij ik de strekking van het amendement dat hij zojuist heeft toegelicht en waarbij hij de werking van het instrument voorkeursrecht beperkt, veel te eng heb opgevat. Ik hoor daarom graag het antwoord van de minister.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! De heer Esselink zegt wat

te gemakkelijk dat je van een structuurplan zo een bestemmingsplan moet kunnen maken en dat dat niet zoveel gedoe is. Het is een gigantisch gedoe. Het kost ontzettend veel tijd. Laat de heer Esselink maar eens kijken naar een situatie waarin het een beetje gecompliceerd is, bijvoorbeeld het verleggen van de A2. Dat is niet gering. Je kunt dan wel een leuk structuurplan maken, maar er gaat geruime tijd over heen voor er dan bestemmingsplannen zijn. Dat is bij alle grote gecompliceerde locaties \pm en daar hebben we er echt een heleboel van \pm een groot probleem. Het punt is dat de heer Esselink het generaal weghaalt. Dat kan absoluut niet.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb net toegelicht waarom ik tot een inperking wil komen en waarom ik denk dat het kan. Voor de grote gevallen waarvan mevrouw Versnel nu als voorbeeld noemt de A2 verleggen, tast ik de termijn met mijn amendement niet aan. Ik laat juist daarvoor de termijn intact.

Voorzitter! Met de fiscale reparatiewet die vorig najaar tot wet is geworden is overdrachtsbelasting op economische-eigendomsoverdrachten verschuldigd geworden. Wanneer na verloop van tijd de juridische overdracht plaatsvindt, is opnieuw overdrachtsbelasting verschuldigd. Economische eigendom werd om verschillende redenen toegepast. Een ervan was het ontlopen van die dubbele belasting, indien onroerend goed in tijdelijk eigendom werd genomen, bijvoorbeeld bij projectontwikkeling.

Een andere reden is dat de uiteindelijke eigenaar dan nog niet bekend is. Met de overdrachtsbelasting op economisch eigendom in toekomstige woon- en werklocaties is praktisch een situatie geschapen waardoor de grondkosten met 6% zijn verhoogd, zo is mij verzekerd. Er komt 6% bij die niet verrekend kan worden. De enige die er beter van wordt, is de belastingkas. Om dat te ontlopen, zoekt men op dit moment nieuwe en steeds ondoorzichtiger sluiptwegen. Daarvoor worden constructies gemaakt, want het zijn niet voor niets ontwikkelaars. Dat is niet gewenst, net zo min als een extra verhoging van de grondkosten door deze onbedoelde dubbele overdrachtsbelasting gewenst is. Zowel gemeenten als ontwikkelaars

zijn bovendien van oordeel dat het samenvallen van dubbele dan wel enkelvoudige overdrachtsbelasting en BTW in de opleveringsfase, als bouwgrond of als gebouw met ondergrond, niet redelijk is enodeloos prijsverhogend werkt.

Ik vraag de minister om de gehele problematiek van overdrachtsbelasting en BTW in de exploitatie van bestemmingsplannen en projectontwikkeling in kaart te brengen en de Kamer daarover te informeren. Bij de behandeling van de wetswijzigingen, vorig najaar, is daar ook naar gevraagd. Het betref fiscale wetten, die hier altijd in een weekje worden behandeld, en men is daar niet verder mee gekomen. Het lijkt mij goed dat wij vanuit onze verantwoordelijkheid kijken naar de drijvende krachten in dit geheel. Ik nodig de minister uit om dit in kaart te brengen. Zo nodig, vraag ik een kameruitspraak hierover, maar ik ga ervan uit dat de minister dit zal toezeggen.

Voorzitter! Terecht stelt de minister in de nota naar aanleiding van het verslag dat VROM een traditie heeft in het periodiek evalueren van het functioneren van wetten en regels. Er is ook een traditie in het snel repareren als onvolledigheid wordt geconstateerd. Zo beschouwd, is er aan een evaluatiebepaling in de wet geen behoefte. Echter, de Kamer heeft inmiddels ook een traditie opgebouwd, en wel in het invoegen van dergelijke bepalingen. Wetten blijven immers en politieke bestuurders en het beleid dat zij vertegenwoordigen, komen en gaan. Wat is er tegen een evaluatiebepaling, waarbij mijn voorkeur overigens uitgaat naar een termijn van vijf jaar, een termijn die wij vaak bij dat soort bepalingen hanteren?

Voorzitter! Ten slotte nog een vraag over de waardevaststelling bij minnelijke overdracht van onroerend goed vanuit de agrarische sector aan de overheid. Naar verluidt zijn de prijzen die betaald worden bij functieverandering naar wonen en werken wezenlijk hoger dan bij verandering naar natuur. Kan de minister \pm liefst schriftelijk, want het onderwerp ligt wat terzijde van dit wetsvoorstel \pm een overzicht verschaffen van door de overheid betaalde prijzen, vaak inclusief een schadevergoeding, in een zelfde periode, bijvoorbeeld vorig jaar, in dezelfde regio's? Er is informatie-materiaal bij het Centraal bureau

Esselink

voor de statistiek, het kadaster en het Bureau beheer landbouwgronden. Ik wil weten of het een reële klacht is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat is in het gehanteerde, dubbelhartige, systeem volstrekt vanzelfsprekend. Bij onteigening geldt de waarde van dat moment en de uitgaven voor het zich elders vestigen. Wordt het een natuurgebied, dan wordt de bestaande waarde gehanteerd, dus landbouwgrond houdt die waarde. Wordt het stedelijk gebied, dan is de interesse veel groter en betaalt men vier keer zo veel. Dat is de praktijk.

De heer **Esselink** (CDA): Dat is de kant van de minnelijke overdracht. Ik had het ook op uw manier kunnen zeggen, maar ik heb het wat vriendelijker gesteld. De Onteigeningswet kan in beide situaties van toepassing zijn, dan zowel bij de realisering van natuurgebieden als bij het realiseren van woon- en werklocaties. Naar mijn oordeel is dezelfde systematiek van waardebepaling, die vastligt in de Onteigeningswet, van toepassing. Zo is het mij althans uitgelegd en als het niet zo is, hoor ik dat graag.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Als landbouwgrond wordt onteigend en een natuurfunctie krijgt, geldt in de Onteigeningswet de vervangingswaarde voor landbouw. Maar wanneer wordt onteigend in stedelijke gebieden, wordt er met de marktprijs rekening gehouden. Dat is de fundamentele oneerlijkheid die erin zit.

De heer **Esselink** (CDA): Voor mijn gevoel ± maar ik hoor het wel van de minister als het anders is ± heeft de Onteigeningswet maar één systeem van waardebepaling en dat is "het" systeem. Het Bureau beheer landbouwgronden, optredend namens de overheid, hanteert wellicht een andere benadering en gaat uit van de marktwaarde van de grond, zonder overigens te kijken waar de man of vrouw moet blijven.

Voorzitter! De CDA-fractie stemt in met het wetsvoorstel, maar meent dat de reikwijdte ervan beperkt moet worden tot de gemeenten die een opvangfunctie of bouwtaakstelling hebben. Afweging tussen het algemeen belang, de realisering van bouwplannen voor wonen en werken zoals de gemeente dat wil, en het

private belang van de grondeigenaar geeft naar ons oordeel de wetgever niet de vrijheid om alle gemeenten de mogelijkheid te bieden, in te grijpen in het eigendomsrecht door de verhandelbaarheid van onroerend goed te beperken. Waar het algemeen belang aanwezig is, moet naar mijn oordeel de mogelijkheid wel worden geboden.

□

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Alle menselijke activiteiten zijn grondgebonden. Landjepik en oorlogen om het bezit van grond zijn dan ook een oud verschijnsel. Zelfs nu nog varen oorlogsschepen uit om kralenrotsjes in zee te betwisten.

Grond is in Nederland schaars. Wie grond in eigendom heeft, kan daar mooie sier mee maken. Door de geschiedenis heen is het bezit van grond verbonden geweest met macht. In de Middeleeuwen hadden de grondbezitters zelfs de absolute macht over de mensen die de grond bewerkten: de horigen en lijfeigenen. Die tijd ligt achter ons, maar landjepik is nog steeds een slecht gebruik. Men trekt niet meer met vlag, vaandel en tromgeroffel ten strijde om andermans grond te veroveren. Nu gaat het geruisloos, via slimme financiële transacties. Er is sprake van economisch eigendom en er hoeven geen overdrachtskosten te worden betaald, en plotseling merkt een gemeente dat de grond van een ander is. Is er op deze manier eenmaal grond in eigendom verworven, dan heeft de nieuwe eigenaar een sterke positie, zeker als er aan die grond behoefte is voor gebruik in het algemeen belang, bijvoorbeeld woningbouw en wegen.

Macht verbonden aan het enkele bezit van grond is dus nog niet verdwenen. Grond is voor de SP zoiets primairs dat het eigenlijk van de gekke is dat privébezit uit louter kortzichtig eigenbelang nog kan bestaan. Grond hoort daarom gewoon gemeenschapsbezit te zijn. De VVD stelt dat dit een aantasting zou zijn van het particulier eigendomsrecht. Dat is zo, maar ik zeg daarop dat moet worden gekozen: of aantasting van het particuliere eigendomsrecht of aantasting van het gemeenschappelijke eigendomsrecht. Als ik moet kiezen, kies ik toch voor gemeenschappelijk eigendomsrecht, zeker als het om grond gaat.

De gemeenschappelijke gevolgen van een mogelijkheid om grond louter en alleen uit eigenbelang te verwerven, als object van winstbejag of om daarmee een grotere invloed te krijgen op wat er met de grond kan gaan gebeuren, zijn groot. De wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten, opdat deze schadelijke gevolgen worden beperkt, komt te laat en is onvoldoende. In het afgelopen jaar zijn wij herhaaldelijk geconfronteerd met berichten over prijsopdrijving van grond op bouwlocaties. Er zijn gevallen bekend waarin landbouwgrond is verkocht voor 500.000 per ha, terwijl de geldende prijs voor landbouwgrond op 100.000 per ha ligt. Rond Amersfoort was de prijs zelfs rond de 700.000 per ha. Hierover heeft de VVD een opmerkelijk standpunt ingenomen, heb ik zojuist gehoord. Het verwerven van grond om op te bouwen, ook door projectontwikkelaars, ziet de fractie van de VVD niet als speculatie. Toch is het de bedoeling van de projectontwikkelaar door de grond te kopen de vrije mededinging, de open inschrijving, te ontlopen. Kortom, hij probeert de vrije marktwerking te ontlopen, waarvan juist de VVD zo'n voorstander is. Ik vind het een merkwaardig standpunt. Als projectontwikkelaars op die wijze met dat doel grond kopen, noemt mevrouw Verbugt dat geen speculatie. Het is het gewoon wel!

In het uitbreidingsplan Smitshoek bij Rotterdam bleek plotseling dat 600 ha grond waar de spruiten nog op stonden van economische eigenaar was veranderd. Aegon verzekeringen en de bouw- en handelsmaatschappij Adriaan van Erk, die niets met spruitenteelt te maken hebben, hebben via deze slimme constructie van economische eigendom, stilletjes zonder zelfs maar overdrachtsbelasting te moeten betalen, het recht verworven op de grond waar de bouw van 9000 woningen gepland is.

Volgens bestuurder Vleggeert van de stadsregio Rotterdam zal een nieuwbouwwoning in het Barendrechtse plan Smitshoek gemiddeld 20.000 duurder zijn tengevolge van die grondspeculatie. Huurwoningen zullen onvermijdelijk ook duurder worden. Naar schatting zal een woning 12.000 duurder uitpakken. Dat betekent dat de huur 1000 per jaar hoger zal zijn. Tel uit je winst voor de sociale woningbouw.

Poppe

Sociale woningbouw, toch al minimaal bedeed in de nieuwe plannen van de staatssecretaris voor de Vinex-gebieden, komt dus nog veel meer onder druk te staan. Gemeenten en woningzoekenden zijn op deze manier de gevangenen van projectontwikkelaars en grondspeculanten. Wij betalen nu de prijs voor het feit dat de fractie van het CDA in 1977 de hervormingsplannen van het kabinet-Den Uyl voor de grondpolitiek heeft tegengehouden. De vorige staatssecretaris, de heer Heerma, ook van het CDA, heeft veel overhoop gehaald in de volkshuisvesting, maar hij heeft nagelaten een regeling in de Vinex-nota op te nemen om speculatie met grond te voorkomen. Dat is niet zo verwonderlijk, want het CDA is nog steeds de partij van de zo vrij mogelijke handel in hectaren.

Voorzitter: Weisglas

De heer **Poppe** (SP): De heer Esselink zegt in het Agrarisch Dagblad van 20 juni 1995: "Het voorkeursrecht voor gemeenten vormt een inbreuk in het eigendomsrecht en de werking van de vrije markt." Ik heb dat zo even ook aangetoond. Als je het laat lopen, is het weer een aantasting van de vrije markt bij openbare inschrijving voor woningbouw. Ik vervolg zijn citaat: "Het moet daarom beperkt worden tot noodsituaties. Het voorstel van het kabinet om deze wet voor alle gemeenten te laten gelden, schiet te ver door."

Er moeten dus eerst noodsituaties ontstaan. Ik zeg juist dat je die moet voorkomen. Als er een noodsituatie is, zit je niet goed. Dat is fout. Er moeten dan weer allerlei toeters en bellen bedacht worden om iemand uit de nood te halen. Dit is een vervelende nood, waar een groot deel van de gemeenschap bij betrokken is.

Wij moeten vaststellen dat de Wet voorkeursrecht gemeenten als het gaat om het verwerven van grond in eigendom voor de gemeenschap rijkelijk laat is en niet ver genoeg gaat. In die gevallen waarin grond via slimme transacties al van boer naar speculant is overgegaan, heeft de gemeenschap het nakijken. Dit kan tot op de dag van vandaag nog plaatsvinden.

In de memorie van toelichting wordt uit registeronderzoek geconstateerd dat de afgelopen jaren in een aantal voor de uitvoering van

de Vinex van belang zijnde gebieden grond in belangrijke mate juridisch dan wel economisch in handen van derden terecht is gekomen. Op de vraag van de fracties van SP en SGP om een actueel overzicht van de schade te geven, kan het kabinet niet ingaan. Wij hebben geen antwoord gekregen. Dat betekent dat wij moeten gissen naar het effect van deze late ingreep. De wet wordt te laat ingevoerd. Hoe meer grond al verkocht is, hoe geringer het effect van de voorgestelde wet.

De constatering van het kabinet in de nota naar aanleiding van het verslag dat het voor de uitvoering eenvoudiger geweest zou zijn indien het voorkeursrecht al in de Vinex-locaties had kunnen worden toegepast, is des te wranger. Dat had natuurlijk wel gekund. Daarom vraag ik de minister waarom dat door het vorige kabinet niet gedaan is. Met name de fractie van de Partij van de Arbeid ± ik denk aan het kabinet-Den Uyl met zijn voorstel in 1977 ± draagt een grote verantwoordelijkheid voor deze misleun. Heeft de fractie van het CDA in de vorige kabinetsperiode deze mogelijkheid (weer) geblokkeerd? Ik hoor graag van de minister of die mogelijkheid uitgezocht is.

Wat het PvdA/CDA-kabinet wel gedaan heeft, is het afbouwen van de objectsubsidies voor sociale woningbouw. Daarmee heeft de overheid, zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau, haar leidende en regisserende rol op het gebied van de ruimtelijke ordening en de sociale woningbouw weggegeven. De regie is overgenomen door particuliere projectontwikkelaars en bouwondernemers. Daarmee is ook het voordeel voor strategische grondaankopen en grondspeculatie weer toegenomen; die werden daar dus door bevorderd.

De SP is er voorstander van om de rol van de overheid aanzienlijk te versterken en om de gemeenten een voorkeursrecht te geven. Natuurlijk moet zo'n voorkeursrecht gelden voor alle gemeenten en niet alleen voor een beperkt aantal Vinex-gemeenten. Het moet zo ruim mogelijk zijn. Verder zijn wij het er mee eens om B en W de mogelijkheid te geven om in een vroeg stadium een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen. Zo kunnen gemeenten gebruik maken van een voorkeursrecht daar waar speculanten en projectontwikkelaars hun slag nog niet geslagen hebben. Het is dus

alleen maar het afstoppen van wat al fout is gegaan. Het wetsvoorstel biedt echter geen oplossing voor de prijsopdrijvingen die op de huidige nieuwbouwlocaties al hebben plaatsgevonden. Eigenlijk zouden gemeenten het recht moeten krijgen om grond van speculanten te kopen tegen de waarde van de grond voordat de bouwplannen voor die grond bekend gemaakt werden. Dat zou maatschappelijk wel zo netjes zijn, maar daarvoor moet de hele Onteigeningswet op de helling. Dit wetsvoorstel sluit, voor wat betreft de bepaling van de waarde van de grond, namelijk aan bij artikel 40b t/m artikel 40f van de Onteigeningswet. Amendering van dit wetsvoorstel is in die zin dus niet mogelijk, zonder dat ook de Onteigeningswet wordt geamendeerd en aangepast. Het kan dus niet en dat spijt mij vreselijk. De vraag blijft dus: gaat de regering ook de Onteigeningswet wijzigen, zodat de huidige gevolgen van prijsopdrijving door speculatie kunnen worden aangepakt?

Dit wetsvoorstel is slechts een klein stapje in de goede richting, maar pakt de bestaande prijsopdrijving niet aan. Dat is teleurstellend. Men begrijpt hoe ik over de amendementen van de VVD-fractie en van de CDA-fractie denk.

□

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! Al tien jaar kennen wij in Nederland het voorkeursrecht voor gemeenten, het recht van gemeenten om als eerste grond aan te kopen die op de markt wordt aangeboden. Het blijft merkwaardig dat gemeenten dit voorkeursrecht alleen kunnen gebruiken in die gebieden waar het ± vanwege het veelal versnipperde eigendom ± nauwelijks effectief en efficiënt kan worden ingezet, namelijk in stadsvernieuwingsgebieden. Het kan niet worden gebruikt in gebieden waar dit keihard nodig is, namelijk in de buitenstedelijke gebieden. Dat is echt aan niemand uit te leggen.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de afgelopen jaren van veel kanten is gepleit voor uitbreiding van de werkingsfeer van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Veel gemeenten, veel wethouders ± van alle politieke partijen, ook heel sterk vanuit het CDA en ook vanuit de VVD ± en ook de RAVO en de VNG hebben zich daarvoor ingezet. Ook

Van der Burg

de PvdA-fractie was en is hiervan altijd een groot voorstander. De afgelopen jaren hebben wij daar in de Kamer ook meermalen voor gepleit. Wij zijn dan ook blij dat dit kabinet en deze minister met het voorstel zijn gekomen om het toepassingsbereik van het voorkeursrecht uit te breiden naar het gehele gemeentelijke grondgebied. Waarom vindt de PvdA-fractie dat zo noodzakelijk? Om welke maatschappelijke belangen gaat het nou eigenlijk?

De heer **Poppe** (SP): In de vorige regeerperiode zijn die Vinex-locaties aangewezen. Dit kabinet vindt het spijtig dat dit systeem van voorkeursrecht daarop niet is toegepast. Uw partij zat in dat kabinet en u zegt zojuist dat u het altijd hebt bepleit; waarom nou net op dat moment niet?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Wij hebben het voortdurend bepleit. Het is alleen niet gelukt.

De heer **Poppe** (SP): O, wie heeft het dan tegengehouden? Niet de PvdA in het vorige kabinet.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Nee, dat kunt u wel zeggen.

De heer **Poppe** (SP): Wie zou dat dan geweest zijn?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dat is een retorische vraag.

Om welke maatschappelijke belangen gaat het nu eigenlijk? Bij de realisering van ons ruimtelijk-ordenings- en volkshuisvestingsbeleid lopen wij al jaren tegen een aantal problemen aan. Allereerst de schaarste van de bouwgrond. Schaarste, niet alleen omdat Nederland klein is en wij het met bijna 16 miljoen mensen moeten delen, maar ook omdat wij heel bewust een restrictief bouwbeleid willen voeren om Nederland leefbaar te houden. Ik denk aan het Groene Hart maar ook aan diverse andere waardevolle gebieden, die wij willen beschermen en niet willen laten bebouwen. Dit vergt een zorgvuldige afweging van gebieden waar wel en niet gebouwd mag worden.

Deze min of meer publieke afweging maakt het niet moeilijk om te voorspellen op welke gronden gebouwd zal worden. Het aankopen kan dus beginnen. Projectontwikke-

laars, bouwondernemingen maar ook anderen die puur uit speculatief oogmerk kopen, kunnen aan de slag gaan. Daardoor wordt de onroerend-goedmarkt in ongereide gebracht. Ik geef toe dat niet duidelijk te onderscheiden is wanneer er sprake is van gewone aankoop en doorverkoop, en wanneer van speculatie; een en ander loopt door elkaar. Maar in ieder geval wordt de onroerend-goedmarkt daardoor verstoord. De prijsvorming heeft op een gegeven moment niets meer te maken met de reële ontwikkelingswaarde maar uitsluitend nog met de toekomstige bouwclaims.

De Vinex-gronden zijn volgens berekeningen van het adviesbureau Kolpron Consultants op deze wijze al ruim 4 mld. in waarde gestegen. En de gevolgen daarvan zijn duidelijk. Uiteindelijk betalen de huurders en de kopers in deze gebieden voor de winsten. Volgens de raming zijn de kosten hierdoor zo'n \pm 20.000 tot \pm 50.000 per woning hoger geworden. Als gemeentelijke overheid kom je bij deze concurrentieslag vrijwel altijd te laat.

De heer **Esselink** (CDA): Kan mevrouw Van der Burg aangeven hoe zij aan die fantastisch hoge cijfers komt? Zij suggereert dat tengevolge van bovenmatige grondtransacties de kosten per woning \pm 20.000 tot \pm 50.000 hoger zouden zijn dan gewenst is.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dit zijn cijfers uit de regio Rotterdam.

De heer **Esselink** (CDA): Ik zou graag een stuk zien, want dat is een heel grote regio. En of het een stads-provincie wordt, hebt u in de hand.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het is altijd heel moeilijk om te onderscheiden wat nu precies waardoor komt, maar je ziet wel dat de prijzen geweldig gestegen zijn en dat de eigendom van grond in verschillende handen over is gegaan. Daaruit is een en ander te concluderen.

De heer **Esselink** (CDA): U suggereert: \pm 20.000 tot \pm 50.000 per woning in de Vinex-locaties \pm u generaliseert immers \pm tengevolge van prijsopdriving. Als u dat soort suggesties in de groep gooit, moet u ze wel waarmaken en man en paard noemen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): De gegevens komen van de regio Rotterdam, en ik zie dat de heer Poppe ze zelfs bij zich heeft.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik ben ook verbaasd over deze cijfers. Er hebben eerder grote getallen gecirculeerd toen het ging om de tekorten per woning als gevolg van het Vinex-beleid. Is mevrouw Van der Burg daar niet mee in de war?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Nee. Het betreft de extra kosten die in de stichtingskosten van de woningen moeten worden meegenomen. Het is altijd heel moeilijk om exact te zeggen of het door speculatie komt, zoals u zelf al hebt aangegeven. De grenzen zijn moeilijk aan te geven, maar de grondprijs is daar zo gigantisch gestegen dat, omgerekend naar woningen, dit soort bedragen eruit komt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Kan mevrouw Van der Burg misschien aangeven welke marge zij in haar hoofd heeft als zij komt tot bedragen per woning tussen de \pm 20.000 en \pm 50.000? Dat moeten wel gigantische extra marges zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het zijn extra marges, omdat de grond in verschillende handen is overgegaan.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Hoe groot zijn die dan?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik heb de gegevens hier niet bij de hand, die zou ik moeten halen. In ieder geval is het zo dat, uiteindelijk, vergeleken met normale grondkosten, deze cijfers nu zijn gepresenteerd voor de extra kosten.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik zit ook een beetje tegen die getallen aan te hikken. De regering heeft in de nota naar aanleiding van het verslag geschreven dat de kosten van de ruwe bouwgrond anders liggen dan die voor bouwrijpe grond en dat de grondkosten 4% tot 5% van het totaal van de stichtingskosten uitmaken. Dan komt u wel op waanzinnige woningen, om het zo maar even aan te duiden. Ergens klopt er iets niet.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Wij zullen dat nog eens bekijken.

Van der Burg

Overigens geldt dit niet uitsluitend voor de sociale woningbouw. Het ligt breder.

Als gemeentelijke overheid kom je bij deze concurrentieslag vrijwel altijd te laat. Het voorkeursrecht kan in deze ontwikkeling prijsdempend werken. Hoe sterk dit is, is niet te voorzien. In ieder geval zullen grondtransacties met een speculatief oogmerk worden ontmoedigd en bemoeilijkt. Dat dit werkt, blijkt uit het recente onderzoek van De Wolff, De Jong en Pluijmers, getiteld "Recht op voorrang".

Voorzitter! Nu is aankoop door gemeenten geen absolute must, maar ook om een andere reden is een verdeling van grondeigendom van belang, namelijk ten behoeve van een evenwichtige onderhandelingspositie tussen gemeenten en bouwondernemingen. Via samenwerking van publieke en private partijen zijn verstedelijkingsplannen te realiseren. Maar om in de huidige situatie de verstedelijkingsopgave, nu en in de toekomst, op het gewenste kwantitatieve en kwalitatieve niveau waar te kunnen maken, is naar de mening van de PvdA-fractie een regisserende rol van het gemeente/regiobestuur absoluut onmisbaar. De kwaliteit van de nieuwbouwgebieden kan anders onder druk komen te staan. Een derde knelpunt is de versnippering van de grondeigendom. Die versnippering leidt tot vertraging in de uitvoering.

Voorzitter! Wij zien deze processen voor onze ogen gebeuren in diverse Vinex-locaties. Ik begrijp dan ook werkelijk niet dat de VVD (gelet op haar amendementen) de winst van enkele bouwondernemers en speculanten hoger waardeert dan bijvoorbeeld de meerkosten voor huurders en kopers en de kwaliteit van wonen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik moet hierop even reageren, want dit is niet de kern van de discussie. Ik weet niet hoe de PvdA-fractie hierover denkt, maar wij zijn van mening dat het gaat om beperking van het eigendomsrecht. Als je een eigendom hebt, is een van de rechten dat je het kunt verkopen aan wie je wilt en tegen een prijs die wordt bepaald door vraag en aanbod. Daarop wordt inbreuk gemaakt en daar gaat het om. U voert argumenten aan die niet aan de orde zijn en die een verkeerd beeld scheppen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dat vindt u, maar dat vinden wij niet. Het gaat om het algemeen belang. Bij de afweging tussen privébelangen en maatschappelijke, algemene belangen spelen deze elementen een rol. Iedere keer gaat het om die afweging. De VVD en de PvdA waarderen dit verschillend, zoals wel blijkt. Ik geef aan wat voor ons belangrijke elementen zijn. Deze leiden voor ons uiteindelijk tot de beslissing dat het voorkeursrecht voor gemeenten absoluut noodzakelijk is, willen wij het beoogde evenwicht bereiken.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik stel vast dat wij het evenwicht anders bepalen en dat het evenwicht voor u op een andere plaats ligt dan voor ons. Dat zullen wij verder in het debat nog wel uitpraten.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik denk dat zeker.

De heer **Van den Berg** (SGP): Mevrouw Van der Burg sprak over "absoluut noodzakelijk". Wat is die absolute noodzaak in gebieden waarin helemaal geen sprake is van ruimtelijke taakstellingen vanuit de vastgestelde ruimtelijke kaders? Kunt u dat toelichten?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Zelfs in gebieden waarin kleinere gemeenten zijn gelegen speelt woningbouw een rol. Ook daar vinden aankopen door derden plaats, wat uiteindelijk de realisatie van woningbouw bemoeilijkt. Dat gebeurt niet in alle gevallen. Ik denk dat het per geval verschillend is. Wij kunnen hier niet precies beoordelen waar het wel en waar het niet aan de orde is. Ik vind dat de keuze op gemeentelijk niveau het beste gemaakt kan worden. In een aantal gevallen speelt in kleine gemeenten dezelfde problematiek als in grotere gemeenten met een specifieke bouwopgave een rol, zij het op veel kleinere schaal.

Voorzitter! De conclusie van de PvdA kan er dan ook maar één zijn: prijsbeheersing, het voorkomen van forse winsten voor enkelen ten koste van toekomstige huurders en kopers en de overheid, het voorkomen van versnippering van de bouwgrond en daardoor uitvoeringsvertraging en de veiligstelling van de kwaliteit van de verstedelijkingsplannen maken voor de PvdA-fractie uitbreiding van de

werkingssfeer van het voorkeursrecht noodzakelijk.

Weliswaar is het wat laat, maar nog niet te laat. Nog circa 17,5% van de Vinex-gronden moeten naar alle waarschijnlijkheid nog worden aangekocht. Ook hebben diverse kleinere gemeenten, zij het in veel geringere mate, ook bouwopgaven. Maar bovendien staan toekomstige bouwopgaven voor de deur.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Ik ken het percentage van 17,5 voor gronden die nog aangekocht moeten worden niet. Is het mevrouw Van der Burg bekend hoeveel grond al in handen van de reeds genoemde projectontwikkelaars en andere speculanten is?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): In de nota naar aanleiding van het verslag heeft de regering exact opgeschreven hoe volgens haar nu de situatie ten aanzien van de Vinex-locaties is. De heer Poppe kan het gewoon nalezen; ik heb het daar ook uit. Uiteindelijk kom je op 17,5% van die grond die nog niet in andere handen is overgegaan.

De PvdA-fractie ondersteunt het wetsvoorstel, maar het mag en kan niet blijven bij het voorkeursrecht. De kosten van algemene voorzieningen waar iedere bouwonderneming/grondeigenaar van profiteert, voorzieningen van openbaar nut, plankosten en toezicht etc., de grondexploitatiekosten, blijven voor een belangrijk deel ten laste van de overheid. Via overeenkomsten zijn op vrijwillige basis privaatrechtelijke afspraken te maken over de kostenverdeling. Maar het publiekrechtelijk afdwingen, als dat nodig blijkt, van het totale kostenverhaal is op dit moment niet mogelijk. Het huidige baatbelastingstelsel in de Gemeentewet schiet in dat opzicht tekort. Gevolg is dat de overheid voor een belangrijk deel voor de grondexploitatiekosten van verstedelijkingsplannen opdraait.

Een ander nadeel van het huidige baatbelastingstelsel is dat er geen kostenverevening mogelijk is tussen de verschillende gronden binnen een groter plangebied, binnen een regionaal plangebied. Bij de schriftelijke voorbereiding heeft de PvdA-fractie de noodzaak hiervan al kenbaar gemaakt. Het kabinet zou met voorstellen komen. Kan de minister zeggen wanneer deze

Van der Burg

voorstellen de Kamer bereiken? Wij dringen aan op spoed!

De PvdA-fractie kan verder instemmen met de verbeteringen en procedurele vereenvoudigingen ten opzichte van de huidige regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten. De slagvaardigheid wordt vergroot, met name ook vanwege de mogelijkheid om op een eerder moment het voorkeursrecht te vestigen. Dat is winst!

Zoals gezegd zijn vanwege ons restrictief beleid de verstedelijkingsmogelijkheden schaars en dus "voorspelbaar". Het vroegtijdig en adequaat inzetten van het voorkeursrecht is derhalve essentieel.

Op een aantal onderdelen van het wetsvoorstel wil ik wat dieper ingaan, allereerst de mate waarin het toepassingsbereik van het voorkeursrecht wordt verruimd. In het wetsvoorstel krijgen alle gemeenten de mogelijkheid om voorkeursrecht te vestigen. De PvdA-fractie is het eens met het voornemen van het kabinet om het niet te beperken tot de Vinex-gebieden. Deze gebieden vormden in de publieke discussie wel de directe aanleiding, maar zeker niet de enige noodzaak. Nieuwe woningbouwlocaties zullen binnen afzienbare tijd nodig zijn; ik heb dat net al aangegeven. Bovendien hebben ook de middelgrote en kleinere gemeenten bouwtaken, zij het in geringere omvang. Maar de problematiek waarmee zij soms te maken hebben is in wezen dezelfde. Gezien het verleden moeten we voorkomen dat wij waar achter feitelijke ontwikkelingen aanlopen.

De angst voor lichtvaardig gebruik door gemeenten achten wij niet reëel. De aanwijzing van "voorkeursrechtgebieden" is met veel waarborgen omkleed in de wet. Binnen beperkte termijnen moeten immers plannen gereed zijn en door de gemeenteraad aanvaard. Bovendien is er sprake van een plicht tot schadevergoeding in het geval de gemeente onjuist heeft gehandeld, bijvoorbeeld als uiteindelijk de plannen niet worden uitgevoerd. Kortom, lichtvaardig gebruik wordt gestraft. Het zal duidelijk zijn dat de fractie van de PvdA het amendement op stuk nr. 10 van de VVD niet zal steunen om de toepassing voor de uitleggebieden te beperken tot de gemeenten die in het kader van de PKB zijn aangewezen voor bijzondere bouwopgave, met andere woorden de Vinex-gebieden. Wij spannen dan

weer het paard achter de wagen. Bovendien zullen kopers hun zinnen gaan zetten op andere voorkeursrechtvrije gemeenten. Dat leidt tot verplaatsing van de problematiek en niet tot een oplossing. Dezelfde nadelen kleven overigens ook aan het amendement van het CDA, zij het in mindere mate.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik begrijp eigenlijk niet goed waar die vrees van mevrouw Van der Burg vandaan komt, want zij gaat er zomaar van uit, dat als men geen grond krijgt in een voorkeursrechtgebied, men naar een ander gebied zal gaan waar die grond wel voorhanden is. Dat betekent nog niet dat daar gebouwd mag worden, want dat kan toch alleen daar waar een bestemmingsplan dat aangeeft?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Mijn vrees is precies wat ik heb gezegd. Indien het vanwege het voorkeursrecht moeilijk wordt om gronden aan te kopen in gemeente A, dan zal men wellicht kijken in de omgeving, of heel ergens anders, waar men wel te bebouwen gronden kan kopen zonder de mogelijkheid van voorkeursrecht. Er komt dus een concentratie naar andere gebieden en dat vind ik het gevaarlijke van uw amendement. Men verschuift het probleem.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Denkt u dat al die gemeentebesturen in de gebieden waar geen voorkeursrecht is, plotseling het bouwverbod gaan opheffen in hun bestemmingsplan?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Nee, zeker niet. De gemeenten zullen heel goed afwegen wanneer zij dat gaan doen. Maar over een bouwverbod praten wij niet eens. Er zijn toch diverse gemeenten met bouwopgaven die bijvoorbeeld staan in het streekplan en dus bekend zijn. Wanneer projectontwikkelaars of anderen het moeilijk krijgen in Vinex-gebieden waarom zouden zij dan niet naar andere gebieden gaan?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Maar volgens u gaat het er dan niet om dat gemeenten een bouwverbod opheffen. Volgens mij gaat het daar juist wel om. Omdat u dat ontkent, ziet u een probleem dat er niet is.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Maar er is geen bouwverbod. Waar

haalt u dat vandaan? Er zijn mogelijkheden buiten de Vinex-gebieden om te bouwen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Maar u mag toch niet overal in een bestemmingsplan bouwen? Dat mag toch alleen waar het bestemmingsplan dat aangeeft?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ja natuurlijk.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): U zegt dat die gemeentebesturen alleen heel verstandige beslissingen nemen, maar u bent nu niet consequent als u denkt dat ze op dit punt geen verstandige beslissingen nemen en overal het bouwverbod zullen opheffen. Dat laatste zou betekenen dat overal gebouwd kan worden.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Nee, ze gaan niet overal het bouwverbod opheffen. Gemeenten hebben hun eigen plannen, in relatie tot de streekplannen, waar ze kunnen bouwen. Natuurlijk zijn die gebieden op een gegeven moment bekend, want de schaarste aan ruimte geldt voor heel veel gemeenten. De ruimte waar je nog kan bouwen is gering. In de praktijk blijkt zelfs dat gemeenten strategisch werken om te voorkomen dat projectontwikkelaars of andere kopers op een gegeven moment de grond kopen. Daar zit nu juist het probleem. Ik ben vreselijk bang dat als wij alleen maar de Vinex-gebieden in de voorkeursrecht-situatie kunnen brengen en niet de andere gebieden, de projectontwikkelaars er als bijen op de honing op afkomen. Zij zullen hun aandacht gaan verschuiven, want je komt er zo achter, of via het streekplan of via bestemmingsplannen of via zaken die in voorbereiding zijn, waar gebouwd kan worden. Die verschuiving zal heel snel plaatsvinden.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Maar ik begrijp het nog steeds niet, voorzitter. Mevrouw Van der Burg zegt dat gemeentebesturen bevreesd zijn dat aannemers en projectontwikkelaars gronden kopen in een bestemmingsplan. Er zijn nogal wat gemeenten die daar heel blij om zijn, vooral de gemeenten die een passief grondbeleid voeren.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het klopt dat het heel erg zal verschillen per gemeente. Gemeenten zullen,

Van der Burg

naar mijn idee, zelf die beslissing moeten nemen. De ene gemeente zal een actief grondbeleid willen voeren en dan moet je de mogelijkheid geven om dat actieve beleid te voeren. Andere gemeenten zullen het wellicht laten zoals het is en afwachten. Dat is het verschil per gemeente. Wij moeten het vertrouwen in de gemeenten hebben dat zij er op een goede manier mee omgaan.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Dat vertrouwen heb ik wel en daarom deel ik uw vrees niet.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het vertrouwen moet er zijn dat zij op een gegeven moment dat voorkeursrecht goed, op de juiste plekken zullen inzetten. Dat vertrouwen heb ik in de gemeentebesturen. Het is heel wat anders als wordt gezegd: wat maakt het uit, laat de gronden beschikbaar zijn voor iedereen. Zo gaat dat niet. Dan zet je de deur open voor allerlei ontwikkelingen die de overheid, de gemeenschap uiteindelijk niet wil en die mogelijk ook meer geld kosten.

Voorzitter! Mijn tweede punt betreft het respecteren van bestaande rechtsverhoudingen. Hoe is het te voorkomen dat het voorkeursrecht wordt gefrustreerd door al dan niet "verdekte" eigendomsoverdrachten? Wij vinden het met het oog op de rechtszekerheid op zichzelf juist dat bij vestiging van het voorkeursrecht bestaande rechtsverhoudingen gerespecteerd worden. Dit geldt ook voor opties, mits deze officieel zijn ingeschreven in openbare registers. Maar in artikel 10 worden ook andere eigendomsoverdrachten ontzien, bijvoorbeeld als gronden, om het maar huiselijk te zeggen, binnen de familie blijven of als er sprake is van overeenkomsten die blijkens een notariële akte of geregistreerde onderhandse akte zijn gesloten. Met beide, maar zeker met de laatste, heb ik veel moeite. Zijn deze uitzonderingen niet fraudegevoelig, zo vraag ik de minister. Met name ben ik hierover ongerust, omdat tussen de aanwijzing van een gebied als voorkeursrechtgebied en het in werking treden twee dagen kan zitten. De inwerkingtreding is daags na dagtekening van het B en W- of het raadsbesluit in de Staatscourant. Contracten zijn snel gesloten. Dat weet iedereen. Met welk doel is artikel 10, tweede lid,

onder e, opgenomen? Geeft het niet te veel ruimte? En waarom kan het in werking treden van het voorkeursrecht niet met terugwerkende kracht plaatsvinden? Gelukkig is in artikel 26 wel een vangnet ingebouwd. Als blijkt dat een rechtshandeling is verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar in deze wet geregelde voorkeurspositie, kan de gemeente een verzoek doen aan de rechter om deze nietig te verklaren. Het zal overigens niet eenvoudig zijn voor gemeenten om dit te bewijzen. Daarom vraag ik de minister, op al deze vragen uitvoerig in te gaan, Immers, voorkomen is beter dan genezen. Ook in dit geval.

Ik kom bij mijn derde punt, voorzitter, namelijk het moment waarop de gemeente het voorkeursrecht kan vestigen. De PvdA-fractie is het eens met het kabinet dat dit in een vroeg stadium moet kunnen gebeuren. Naarmate dit later plaatsvindt, heeft het des te minder effect. Het moment dat het college van B en W het voornemen heeft om een structuurplan op te stellen is een goed moment. Dat kan alleen als plannen in voorbereiding zijn die de gemeenteraad aanvaardbaar zal achten. Anders wordt het risico voor B en W te groot dat de plannen uiteindelijk worden getorpedeerd en mogelijk schadevergoedingen door mensen worden geëist. Met de gekozen eerste mogelijkheid van vestiging van het voorkeursrecht heeft het kabinet naar onze mening een mooie balans gevonden. Het amendement van de VVD wijst de PvdA-fractie dan ook af. Met het kiezen van een later moment van vestiging ontkracht je in feite het voorkeursrecht. Dat is kennelijk de bedoeling van de VVD. Zeker in combinatie met het voorstel tot het zeer beperkte toepassingsbereik is het een nog sterkere ontkrachting van het recht van voorkeur. Ik kan het niet anders begrijpen dan dat de VVD het vrije koopgedrag van speculanten hoger waardeert dan hoge huren en koopprijzen van veel mensen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Hierop moet ik toch reageren. Mevrouw Van der Burg zegt dat de VVD voor speculanten werkt. Dat is absoluut niet de strekking van mijn betoog geweest. Ik begrijp ook niet waar een dergelijke karikatuur op gebaseerd is. Waar gaat het mij om?

Ik heb geprobeerd de Kamer uit te leggen, dat we hier bezig zijn met wetgeving en dat het voor mijn fractie buitengewoon belangrijk is dat wij de rechten in verband met eigendom in de wet voldoende waarborgen. Daar gaat het om.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dat begrijp ik, maar zojuist hebben wij geconstateerd dat er verschillen zijn in de wetgeving van het algemene belang ten opzichte van het particuliere belang. Overigens, heb ik niet gezegd dat het uitsluitend om speculanten gaat. Ik heb gezegd dat het ~~de~~ om speculanten gaat. U weet ook niet precies waar de grenzen liggen.

Voorzitter! Met dit wetsvoorstel heeft het kabinet een mooi, paars compromis gevonden. Enerzijds heeft het aandacht besteed aan het belang van enkelen en anderzijds aan het algemeen belang. Enerzijds heeft het gedacht aan de overheid en anderzijds aan de markt.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Hoe is het mogelijk dat mevrouw Van der Burg, na alles wat hier over weer is geroepen, dit zegt en dat doet met deze bewoordingen? Dat begrijp ik echt niet. Wat is het mooie, paarse aan datgene wat mevrouw Verbugt en zij hier te zamen aan toneelspel opvoeren?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik spreek van een mooi, paars compromis. Als u goed naar mij had geluisterd, zou u geweten hebben dat daarmee wordt aangegeven wat hier heeft plaatsgevonden.

De heer **Poppe** (SP): Betekent dit dat de Partij van de Arbeid zich in het vorige kabinet door het CDA verschrikkelijk door de mangel heeft laten halen?

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Toen is het er niet van gekomen en deze keer wel. Ik meen dat steeds duidelijker is geworden wat het maatschappelijk belang is van het vestigen van het voorkeursrecht.

De heer **Poppe** (SP): Maar ik verbaas mij hierover. Uw en mijn woorden zijn vrijwel dezelfde als we willen aangeven waarvoor we staan. Blijkbaar is in het vorige kabinet alles erg fout gelopen. Nu is de helft van de grond voor veel te hoge prijzen verpatst en daardoor kunnen wij

Van der Burg

eigenlijk niet meer aan sociale woningbouw doen. Dat is toch een beetje de schuld van de Partij van de Arbeid. Nu kunt u zich sterk maken voor het restje. Dat vind ik prima, want beter een half ei dan een lege dop. Een beetje zelfkritiek kan echter geen kwaad, want tjonge jonge, wat zijn we laat.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het is jammer dat we hiermee te laat zijn. Dat ben ik helemaal met u eens. Wij hadden deze regeling eerder moeten opstellen, maar dat is niet gebeurd. Laten we dan nu zo snel mogelijk de Wet voorkeursrecht gemeenten aannemen, zodat die ook zo snel mogelijk effect kan hebben. Er is namelijk nog veel te bouwen. We zijn nog niet in alle gevallen te laat.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Ik wil even tegen de heer Poppe zeggen, dat niet alleen de Partij van de Arbeid en de VVD in het kabinet zitten. Ook D66 zit daarin. En het kabinet oordeelt anders dan de VVD.

De heer **Poppe** (SP): Toen ik sprak over het door de mangel halen, had ik het over het vorige kabinet.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dit is ook een goede reactie op de interruptie van de heer Esselink.

Voorzitter! Het is dus, volgens de beeldspraak van mevrouw Verbugt, een mooie jas voor alle seizoenen. Ik hoop dat de VVD-fractie nog eens heel goed nadenkt en haar partijgenoten in het kabinet zal volgen.

□

De heer **Van den Berg** (SGP): Mijnheer de voorzitter! De citeertitel van de wet die wij thans behandelen, zou niet direct doen vermoeden dat het in essentie gaat om een wettelijk kader dat zeer directe en ingrijpende gevolgen kan hebben voor de burgers. Toch is dat het geval. Het gaat in de kern om mogelijkheden tot inperking van eigendomsrechten in verband met onroerende zaken. Bij het vaststellen van een wettelijke kader, maar evenzeer bij het in de praktijk hanteren van het instrumentarium, moet terdege bedacht worden dat het hierbij gaat om een zeer gevoelige zaak. Wie maar enigszins kennis neemt van de parlementaire geschiedenis met

betrekking tot het voorkeursrecht of in bredere zin met betrekking tot het grondbeleid, komt tot de ontdekking dat die gevoeligheid er in politiek opzicht zeker is. Dat is al aangehaald. Zelfs kabinetten kunnen daarover struikelen, hoewel dat op dit punt voltooid verleden tijd lijkt. De scherpe kanten zijn wel wat van het dossier, maar de principiële aspecten zijn terdege aanwezig. Dat blijkt vandaag wel in dit debat.

Voorzitter! Het wetsvoorstel is mede een uitvloeisel van de nota Grondbeleidinstrumentarium en de uitvoering van de Vinex van 31 maart 1994. Daarmee wordt tegelijk duidelijk dat het wettelijke instrumentarium van het voorkeursrecht nauw verband houdt met de uitvoering van de Vinex. Daarop kom ik nog terug.

Overigens mogen we constateren, dat de slotbehandeling van dit voorstel deze week wel een aanzienlijk snellere procedure laat zien dan de behandeling van het oorspronkelijke wetsvoorstel, het voorstel van 1977. Dat werd eerst in oktober 1980 verder behandeld. Gelukkig gaat nu de procedure wat sneller. Hoewel, volgens mij zijn we eigenlijk al te laat. Hierop kom ik straks nog wel terug.

Voorzitter! Ten principale wil ik benadrukken \pm en dat vloeit voort uit wat ik al heb gezegd \pm dat zeker bij toepassing van het instrument voorkeursrecht sprake moet zijn van de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Het gaat immers om gerechtvaardigde belangen van grondeigenaren. Het voorkeursrecht pleegt een inbreuk op het eigendomsrecht. Ook ik onderken trouwens dat dat recht zeker niet onbepaald is. Wie daar echter van uitgaat, zal beseffen dat de toepassing van het voorkeursrecht met terughoudendheid moet plaatsvinden. Aan de andere zijde staat daar de opdracht die gemeenten hebben om binnen zekere termijn een bepaalde bouwopgave te realiseren of te doen realiseren. Ook dat erkennen wij voluit als een groot maatschappelijk belang. De wijze waarop de gemeente met betrokkenen omgaat, ook wat de grondverwerving betreft, is essentieel voor de mate waarin de gemeentelijke doelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Ik zeg dat, omdat de gemeente in dezen eigenlijk een dubbele positie heeft. Enerzijds is zij rechtstreeks belanghebbende; anderzijds moet zij ook in bepaalde

kaders onderscheiden belangen kunnen afwegen. Dat is een toch wat moeilijke positie; dat kan het althans zijn. In dat kader merk ik op dat ik niet zo enthousiast ben over de stelling dat gemeenten zich zo actief op de grondmarkt moeten begeven. Het zal in sommige gevallen onvermijdelijk zijn, maar om dat nu als een soort kerntaak van de gemeentelijke overheid te beschouwen, gaat mijn fractie in ieder geval veel te ver. Juist vanwege haar positie moet de gemeente ook belangen afwegen en niet alleen maar eigen belangen dienen. En daar zit een mogelijk conflict in. Mede daarom vinden wij dat gemeenten zeer terughoudend moeten omgaan met de toepassing van het instrument voorkeursrecht.

Voorzitter! Hiermee kom ik op het toepassingsbereik. De mogelijkheden voor toepassing van het voorkeursrecht zijn tot nu toe beperkt geweest tot stadsvernieuwingsgebieden. Gezien het feit dat de komende jaren een forse inspanning moet worden gepleegd om nieuwe bouwlocaties te realiseren in het kader van de Vinex, acht de regering een verruiming van de reikwijdte van het voorkeursrecht noodzakelijk. De SGP-fractie kan hiervoor zeker begrip opbrengen. Met toepassing van het voorkeursrecht kan worden bevorderd dat woningbouw binnen de gestelde financiële randvoorwaarden kan plaatsvinden, omdat de grondprijs niet buitenproportioneel kan stijgen. Wij zijn het op zichzelf wel met de regering eens dat de ontwikkelingen aangaande het ruimtelijk beleid in bredere zin, een slagvaardig gemeentelijk instrumentarium vereisen. Dat is te meer van belang, wanneer gemeenten binnen een zekere termijn bepaalde verstedelijkingsopgaven moeten zien te realiseren.

Hierin ligt echter tegelijkertijd besloten dat mijn fractie niet overtuigd is van het feit dat alle gemeenten over het voorkeursrecht zouden moeten kunnen beschikken. Ik heb dat bij interruptie ook al even met mevrouw Van der Burg besproken. Waar geen sprake is van een zodanige verstedelijkingsopgave als die waarover ik sprak, is het voor ons bepaald niet evident, integendeel, dat die gemeenten ook moeten beschikken over het voorkeursrecht. Met de regering vinden wij dat het voorkeursrecht als een aanvulling op de bestaande instrumenten moet

Van den Berg

worden beschouwd en als een steun in de rug voor de uitvoering van de verstedelijkingsopgave. Ik denk aan de begrippen "stroomlijning" en "versnelling" die in de nota naar aanleiding van het verslag worden genoemd. Daarom ± ik zeg het nogmaals ± zijn zij echter niet per definitie bestemd voor alle gemeenten.

Voorzitter! Dit betekent dat mijn fractie het voorliggende wetsvoorstel in deze vorm moeilijk acceptabel vindt. Wij vinden dat inperking van de ruimte die het wetsvoorstel biedt, geboden is. Wij hebben dan ook met veel belangstelling kennis genomen van het feit dat zowel de VVD als het CDA op dit punt amendementen hebben ingediend. Overigens moet ik zeggen dat beide amendementen voor ons ook bezwaren hebben. De inperking gaat niet even ver in beide amendementen, maar die richting steunen wij wel. In het amendement van mevrouw Verbugt komt het fenomeen van het koninklijk besluit voor. Dat is voor ons een toch wat moeilijk punt. Dat levert niet alleen vertraging op, maar ook centralisatie. Overigens is dat amendement qua omschrijving van de gevallen waarin het voorkeursrecht zou moeten worden toegepast, het helderste.

Dat is weer het nadeel van het amendement van collega Esselink. Hij gebruikt begrippen, zoals opvangfunctie, bouwtaakstelling enzovoort, die geen specifiek gedefinieerde wettelijke begrippen zijn. Hij draait de zaak een beetje om. Hij hoop dat, door die begrippen in de wet te leggen, dit in de praktijk vanzelf voldoende begrensd begrippen worden. Dat vind ik echter een moeilijk uitgangspunt voor wetgeving. Als wij hier besluiten over wetgeving, dan moeten de begrippen helder zijn. Waar ik bang voor ben, is dat er naar aanleiding van dit amendement nogal wat discussie zal gaan plaatsvinden over de vraag in welke gevallen het voorkeursrecht nu wel of niet toepassing kan vinden. Kortom, de begrippen zijn in mijn ogen niet volstrekt helder. Ik kan mij allerlei discussies voorstellen, ook in mijn eigen woonomgeving, over de vraag wanneer er nu wel sprake is van een opvangfunctie en een bouwtaakstelling en wanneer niet. Het streekplan geeft daar, ruimtelijk gezien, ook niet altijd evenveel helderheid over. Het komt ook voor dat meer gemeenten gezamenlijk een

taakstelling hebben in een streekplan. Is het dan altijd evident dat zij dan ook gezamenlijk een voorkeursrecht moeten of kunnen hebben? Welnu, al dat soort vragen rijzen bij dit amendement. Ik vind het jammer dat er op dit moment geen helderder amendement voorligt. Eerlijk gezegd, zie ik vanuit mijn eigen positie nu geen betere mogelijkheid om die inperking juridisch helder te omlijnen, terwijl dat eigenlijk wel nodig is. Misschien dat hier in de loop van het debat nog helderheid over komt.

Voorzitter! Bij onze conclusie dat het voorkeursrecht er alleen zou moeten zijn voor gemeenten met een verstedelijkingsopgave, doet zich ook de vraag voor in hoeverre het instrument nog betekenis kan hebben voor de realisering van bouwlocaties in de in de Vinex aangewezen gebieden. De planologische procedures daarvoor zijn inmiddels in de meeste gevallen al in een vergevorderd stadium, zodat voor die gebieden het vestigen van een voorkeursrecht geen zin meer heeft, aangezien de marktpartijen hun posities al hebben ingenomen. In de schriftelijke voorbereiding hebben wij op dat punt al een vraag gesteld. Wij vonden de beantwoording wat aan de magere kant. Gewezen wordt op de reële mogelijkheid dat verruiming van het toepassingsbereik achter de feitelijke ontwikkelingen aanloopt. Met andere woorden, is dit wetsvoorstel, als wij het althans over die gebieden hebben, geen mosterd na de maaltijd? In de stukken wordt toch de conclusie getrokken dat het wetsvoorstel wel degelijk betekenis heeft voor de Vinex-gebieden. Maar op welke manier is mij nog niet helemaal helder. Wil de minister het nog eens precies uitleggen?

Ook het effect van dit wetsvoorstel is overigens niet geheel helder. Over de prijsdempende effecten van het voorkeursrecht is nauwelijks iets bekend. Er kan alleen worden verondersteld dat toepassing van het voorkeursrecht een prijsdempende werking zal hebben. Wat dit betreft heeft het instrument slechts het voordeel van de twijfel, terwijl overigens gezien het aandeel van de grondprijzen in de totale stichtingskosten van woningen in de verschillende prijsklassen, de betekenis van het instrument ook weer enigszins moet worden gerelativeerd.

Ondanks de constatering dat het voorkeursrecht bij het uitvoeren van de verstedelijkingsopgave een belangrijk instrument kan zijn, blijft onverkort overeind dat volgens onze fractie de grondprijs moet worden vastgesteld op basis van de werkelijke marktwaarde van de onroerende zaak, in uiterste instantie conform de criteria van de Onteiningswet. Ik heb toch goed begrepen dat dit ook door de regering wordt erkend? Als ik de passage in de nota naar aanleiding van het eindverslag zo mag uitleggen, dan zijn wij daarmee tevreden.

De voorstellen aangaande vervroegde vestiging van het voorkeursrecht vinden wij op zichzelf wel een verbetering, overigens binnen de begrenzing die ik al eerder aangaf, namelijk alleen daar waar dat beslist nodig is voor de verstedelijkingsopgave. Wij voegen er wel aan toe dat deze mogelijkheid ook onzes inziens pas mag worden benut indien er door de gemeente een deugdelijke planologische afweging is gepleegd. Vandaar dat het VVD-amendement op dat punt ons wel aanspreekt.

De beantwoording in de nota naar aanleiding van het eindverslag over de termijnen vinden wij niet helemaal bevredigend.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De heer Van den Berg zegt dat het amendement van de VVD hem wel aanspreekt. Ik wijs hem erop dat dit amendement uitgaat van toepassing van het voorkeursrecht vanaf het moment van het ontwerpbestemmingsplan. Kan de heer Van den Berg mij aangeven hoeveel Vinex-gebieden nu al een ontwerpbestemmingsplan hebben, waarvoor het voorkeursrecht zal kunnen gaan gelden? Tegelijkertijd spreekt de heer Van den Berg over dit instrument in termen van mosterd na de maaltijd. In feite hanteert hij een dubbele redenatie.

De heer **Van den Berg** (SGP): Neen. Ik heb gezegd dat het de vraag is in hoeverre het instrument nog effectieve toepassing kan vinden wanneer je het betreft op de Vinex-gebieden. Wij hebben het nu echter over een wetsvoorstel waarvan de regering zegt dat het ook een breder bereik moet hebben en in alle gevallen moet kunnen functioneren. Het moet betrekking hebben op alle gemeenten. Welnu, daar ben ik

Van den Berg

het niet zo mee eens, maar zo luidt het wetsvoorstel wel. Dus bekijk ik het punt van de vervroegde vestiging van het voorkeursrecht tegen die achtergrond en stel ik daarover vervolgens een kritische vraag. Dat is volstrekt niet met elkaar in strijd. Het gaat ook niet om de vraag wat ik wil, maar om de vraag wat de regering wil.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): U spreekt een oordeel uit over het amendement van de VVD. Volgens dat amendement kan het voorkeursrecht pas starten bij het ontwerpbestemmingsplan. Verder zegt u dat het instrument als zodanig veel te laat komt voor de Vinex-gebieden. Bovendien is er het gegeven dat er nog nauwelijks ontwerpbestemmingsplannen zijn met betrekking tot die gebieden. Ik moet dan ook constateren dat uw gedachtengang in dezen absoluut niet klopt.

De heer **Van den Berg** (SGP): Neen, dat ben ik niet met u eens. Als u zo doorredeneert, kun je je de vraag stellen waar wij die wet ~~te~~ berhaapt voor nodig hebben. Die discussie heb ik hier niet aangezwengeld. Daar zou je dan inderdaad op terecht komen, maar dat bedoel ik natuurlijk helemaal niet. Ik bekijk dit juridische instrument sec op zijn merites, ook al ben ik het op bepaalde punten niet eens met de opzet van het wetsvoorstel. Mijn opmerking daarbij is dat er sprake had moeten zijn van inbedding in een planologisch kader. Ik kan niet inzien wat daar mis mee is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Het is in zoverre mis dat wij ook moeten kijken naar de uiterst recente geschiedenis. Wij moeten met onze beide voeten op de grond staan. Wat betekent het wanneer bijvoorbeeld ditzelfde voorkeursrecht drie jaar geleden was neergelegd? Dan had het volgens u met uw waardering voor het VVD-amendement nog niet toegepast kunnen worden.

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! Ik kan mij die vraagstelling voorstellen. Daar heeft mevrouw Versnel op zich gelijk in, maar dat neemt de essentie van deze vraag niet weg. Ik vind dat een essentieel punt. Ik heb net gezegd dat we die termijnen ook goed moeten bekijken.

De intentie van mijn opmerking is juist, al zou mevrouw Versnel dat misschien niet verwachten, dat mijn fractie in de schriftelijke voorbereiding gevraagd heeft welke bezwaren er zijn tegen eventueel ook een verlenging van de wettelijke termijn van twee jaar. Dat is dus mogelijk in de gevallen waarin dit instrument wel toegepast moet worden. Ik verneem graag nog eens van de regering welke bezwaren er zijn tegen de verlenging van die wettelijke termijn en op grond waarvan deze voorgestelde termijn toereikend wordt geacht. Nogmaals, dit geldt binnen de kaders die ik zojuist heb gesteld wat de toepasselijkheid van het wetsvoorstel en de planologische afweging betreft. Op dit punt ligt er overigens, zo heb ik begrepen, een amendement van de RPF waar wij sympathiek tegenover staan.

Voorzitter! Reeds enkele malen is een regeringsstandpunt over een baatbelasting nieuwe stijl of over een grondacceptatiebelasting in het vooruitzicht gesteld. Deze vraag is zonet ook door mevrouw Van der Burg gesteld. Ik zal er niet te diep op ingaan. Waarom blijft dit zo lang uit en wanneer kunnen deze stukken worden verwacht?

Voorzitter! Ik sluit af. Ik wil nogmaals de zorgvuldigheid benadrukken die bij dit thema nodig is. Ik heb een aantal kritische kanttekeningen geplaatst bij het wetsvoorstel vanuit de erkenning van de noodzaak om het eigendomsrecht ook tot zijn recht te laten komen. Ik ben het er daarnaast mee eens dat ook de gemeenten die daarvoor planologisch de opdracht hebben, hun taakstelling moeten kunnen volvoeren, maar niet zonder meer alle gemeenten. Daar ligt een stuk van mijn kritiek. Ik ben bang dat wij daarmee het evenwicht dat noodzakelijk is in deze gevoelige materie, zouden kwijtraken.

□

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Je zou kunnen zeggen dat het voorliggende wetsvoorstel enige relatie vertoont met het door de regering gevoerde beleid bij de kansspelen. Een van de kernpunten van het wetsvoorstel is immers de gemeenten een beter instrument in handen te geven om ongewenste speculatie tegen te gaan. Laten we wel wezen: het prijzengeld voor de

spelers kan hoog zijn. We achten het door de regering in het wetsvoorstel voorgestelde preventiebeleid in algemene zin gewenst. Dat laat onverlet dat toepassing van het voorkeursrecht een inbreuk op de normale eigendomsverhoudingen betekent. Er moet daarom wel sprake zijn van gewichtige redenen alvorens het normale eigendomsrecht kan worden aangetast.

Naar de mening van de RPF-fractie kan daarvan in het licht van algemene belangen zoals een duurzame ruimtelijke inrichting en een goede en betaalbare volkshuisvesting in de huidige situatie sprake zijn. Gemeenten moeten daarbij aan een aantal voorwaarden voldoen en voor een besluit tot vestiging van het voorkeursrecht is een zorgvuldige democratische besluitvorming in de gemeenteraad noodzakelijk. Wij beoordelen het geven van een grotere reikwijdte aan de Wet voorkeursrecht gemeenten daarom in beginsel positief. Tegelijkertijd erkennen wij ook dat er van dit instrument geen wonderen verwacht moeten worden. Gemeenten zullen in de toekomst alert moeten blijven en creatief moeten inspelen op het grondbeleid. Het voorkeursrecht kan hierbij een nuttige functie vervullen. Dit recht moet worden beschouwd als een aanvulling op de minnelijke aankoop enerzijds en onteigening anderzijds. Terecht wijst de regering op de regiefunctie van de gemeenten waar sprake is van bouwtaakstellingen. De gemeentelijke overheid blijft uiteindelijk verantwoordelijk voor de integraliteit van planontwikkeling. De regering stelt in de nota naar aanleiding van het verslag in een fraaie formulering dat de gemeenten niet op lichtvaardige wijze het voorkeursrecht dienen te vestigen. Om daar zicht op te houden, zijn dan volgens ons wel vormen van monitoring en evaluatie noodzakelijk. De reikwijdte wordt met dit voorstel vergroot, maar moet gezien de gevoelige verhouding tussen privaat eigendom en publieke verantwoordelijkheid wel een heldere begrenzing hebben. De regering kiest ervoor de reikwijdtevergroting van het voorkeursrecht van toepassing te laten zijn op alle gemeenten. Kan de minister nog eens uiteenzetten waarom de regering de mogelijkheden niet heeft beperkt tot die gemeenten die in een of andere vorm een regionale opvangtaak te vervullen hebben? Collega Esselink

Stellingwerf

heeft op dit punt een amendement ingediend. Ik ben erg benieuwd naar de reactie van de regering op dit amendement. Dat beperking van het toepassingsbereik tot gevolg zou hebben dat gemeenten weer achter de feiten aanlopen, zoals de minister in de schriftelijke beantwoording aangeeft, is uiteraard een gevaar. Maar gaat dat ook op voor al die gemeenten die in wezen alleen behoeven te voorzien in een zeer beperkte groei ten behoeve van de natuurlijke aanwas van de eigen bevolking? Er was tot op heden toch geen sprake van wezenlijke problemen? Is het gevaar dat de VNG schetst, namelijk, dat een beperking van het voorkeursrecht tot gemeenten met bouwtaken of, in de optie van het CDA, met een dergelijke taakstelling, naar alle waarschijnlijkheid tot effect zal hebben dat de druk op de grondmarkt zich verplaatst en zich concentreert op gemeenten met geringere bouwtaken?

Mijnheer de voorzitter! Met de regering menen wij dat het bestaande instrumentarium te kort schiet, bijvoorbeeld ten aanzien van het binnen de daarvoor gestelde tijd realiseren van de Vinex-opgave en ten aanzien van het realiseren van acceptabele grondprijzen. Iedereen erkent wel dat deze wetswijziging in wezen twintig jaar te laat komt. De grote klappers in de stedelijke regio's zijn allang gemaakt en kunnen niet meer worden teruggedraaid. Die situatie heeft er in veel gevallen toe geleid dat gronden op basis van strategische motieven werden aangekocht, doorverkocht of werden vastgehouden. Uiteindelijk konden vele projecten vervolgens slechts met forse bedragen uit de stadsvernieuwingspot ± gemeenschapsgelden ± worden gerealiseerd. Zo bezien, is er in het verleden heel wat min of meer speculatief gedrag gesubsidieerd.

Grondtransacties met een speculatief oogmerk, gedaan in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties, zullen dankzij het nieuwe regime kunnen worden teruggedrongen en wellicht voorkomen. Ik heb begrepen dat in de loop van de huidige procedure opties niet versneld kunnen worden ingeschreven in de openbare registers, omdat de huidige wettekst dit niet toestaat. Ik ga er dus van uit dat daarmee voortzetting van

speculatief gedrag onder die figuur onmogelijk is geworden.

Mijnheer de voorzitter! Het voorkeursrecht heeft ook nadelen. Ik noem de noodzaak voor een gemeente om voldoende juridische kennis in huis te hebben, de ambtelijke capaciteit die bijbehorende procedures vergen en de onzekerheid aangaande het financiële beslag. In de schriftelijke voorbereiding worden deze punten slechts aangestipt. Ik ga ervan uit dat de voordelen ruimschoots tegen deze nadelen opwegen. Daarbij komt dat de keuze om gebruik te maken van het geboden voorkeursrecht ook bij de gemeente ligt; decentralisatie dus, die ons op zichzelf aanspreekt. Men hoeft geen gebruik te maken van een verkregen recht.

Mijnheer de voorzitter! De bewindsvrouw staat, zo blijkt uit de schriftelijke voorbereiding, negatief ten opzichte van een verandering van de maximale termijn van twee jaar tussen de vestiging van het voorkeursrecht en het moment van het ter inzage leggen van een ontwerp-structuurplan of -bestemmingsplan tot drie jaar. In sommige complexe gevallen is een verlenging tot drie jaar naar onze mening echter gewenst. Te denken valt aan bovengemeentelijke belangen of situaties waarvoor een milieu-effectrapportage is vereist. Ik heb op dit punt een amendement ingediend, waarin als basis twee jaar wordt genomen, maar als uitzondering een termijn van drie jaar wordt gesteld.

Ik ben erover verheugd dat artikel 26 de mogelijkheid biedt, een constructie nietig te verklaren, waarbij sprake is van een feitelijke levering of een zodanige belasting van de desbetreffende onroerende zaak dat de gemeente aan de uitoefening van het voorkeursrecht niet kan toekomen en de bestemming niet of op een te laat tijdstip wordt gerealiseerd. De suggestie van de VNG van een meldingsplicht van economische-eigendomsoverdrachten in voorkeursgebieden, wordt door de regering op grond van doelmatigheidsoverwegingen afgewezen. De VNG ziet daarentegen een meerwaarde in een grotere doorzichtigheid van de onderhandse grondmarkt en in het bieden van een aanknopingspunt om, zo nodig, van artikel 26 gebruik te kunnen maken. Kan de gemeente op die manier niet

beter haar regierol vervullen? Heeft het standpunt van de VNG niet een snelle realisering van de bestemmingsplannen tot gevolg? Zo ja, waarom ziet de regering dat dan niet als een winstpunt?

Mijnheer de voorzitter! Ik stel een vraag over de relatie van dit wetsvoorstel met de Wet bijzondere bepalingen provincie Rotterdam. In het model van de stadsprovincie kan het provinciaal bestuur een gemeentebestuur op grond van artikel 4.1 en nog enkele leden overrulen. Dreigt de Wet voorkeursrecht gemeenten voor de gemeenten die in de stadsprovincie komen te liggen geen dode letter te worden? De mogelijkheden voor de provincie Rotterdam zijn namelijk niet begrensd. Men kan, als men dat wil, onbeperkt ingrijpen.

Mijnheer de voorzitter! Het verbaast mij dat de minister in de schriftelijke voorbereiding nogal terughoudend is ten aanzien van het fenomeen groundbank. Waarom moeten wij daar niet te veel van verwachten? Waarom zouden gemeenten in een te afhankelijke positie kunnen komen? In het kader van de herstructurering van de tuinbouw heb ik, in navolging van LTO Nederland, het rapport "Nederland tuinbouwland", gepleit voor de oprichting van een groundbank. Niet dat de rijksoverheid dat moet doen, maar er kan een samenwerkingsverband worden gecreëerd. Juist in de huidige situatie liggen er volgens mij kansen voor een groundbank. Sociaal beleid, herstructurering van de sector en kansen voor ruimtelijk beleid kunnen op die manier bij elkaar worden gebracht en zie daar wat misschien nog nooit is vertoond: in bepaalde situaties blijkt dat de landbouwsector er zelfs om zit te springen. En dan zeggen wij weer: laten wij het toch maar niet doen.

Mijnheer de voorzitter! Positief is dat de regering onze suggestie tot het houden van een evaluatie heeft overgenomen. In de nota naar aanleiding van het verslag wordt dit toegezegd. Op dit punt hebben wij echter geen nota van wijziging mogen aantreffen, dus wij hebben deze ommissie door middel van een amendement gerepareerd. Tegen collega Esselink zeg ik dat wij uiteraard bereid zijn om de periode op vijf jaar te stellen als dat door de Kamer zinnig wordt geacht.



Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Het doel van de Wet voorkeursrecht gemeenten is tweeledig: versterking van de regisserende rol van de gemeenten en verbetering van de onderhandelingspositie op de grondmarkt. Het is een hulpmiddel en geen doel in zichzelf.

De wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten is te meer nodig door de wijziging van de positie van de gemeenten op de grondmarkt, sinds het begin van de jaren tachtig. Toen ontwikkelden de gemeenten grondgebied voor een nieuwe uitleg meestal zelf via aankoop en werd de Wet voorkeursrecht gemeenten beperkt tot de stadsvernieuwingsgebieden. Hadden zij toen maar wat verder gekeken en wat meer ruimte gecreëerd dan op het eerste gezicht nodig was of wenselijk leek. Dan was de situatie bij de nieuwe uitleg van de Vinex aanzienlijk beter verlopen. Maar helaas was dat niet zo. Grondpolitiek was een beetje een vies woord, waar een aantal politieke trauma's uit het verleden aan gehecht waren.

Het is eerder zo dat juist de ervaringen met de Vinex, de aankoop door marktpartijen en soms door speculanten, alsmede de ontstane problemen voor de gemeentelijke regie alsnog de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten verbreed hebben naar de nieuwe uitleg. Het verbaast mij overigens toch dat er alleen maar gegevens uit oudere rapporten over de feitelijke grondeigendom en de prijzen in de Vinex-gebieden voorhanden zijn. Zij worden door het Rijk niet geëvalueerd. Waarom eigenlijk niet? Dat moet toch kunnen bij het kadaster, waar de geautomatiseerde opslag flink heeft toegeslagen? Alleen de onderhandse deals en de aparte economische eigendom, die niet zijn vervat in een akte en staan ingeschreven in de openbare registers, onttrekken zich aan de waarneming. Nu kunnen dat heel relevante transacties zijn, maar er is toch heel wat waar te nemen, bijvoorbeeld ook de "stromannen-aankopen". Niet wie er achter zit is duidelijk, maar wel de prijs. En de prijs is juist van belang, ook al maakt de prijs van ruwe bouwgrond slechts 4% tot 5% van de stichtingskosten van woningen uit. Het vereist al ieders inspanning om nog een bereikbare sociale woning-

bouw op de Vinex-locaties mogelijk te maken.

Met in het achterhoofd de ervaring van de regieproblemen en de beperkte gemeentelijke onderhandelingspositie op de grondmarkt van de Vinex-gebieden, zou het dan ook van kortzichtigheid getuigen om weer nieuwe beperkingen in te voeren, hetzij naar soort gemeente, hetzij naar soort uitleg of planfiguur. Ook nu ondervinden gemeenten zonder Vinex-gebieden problemen met hun uitbreidingslocaties, bijvoorbeeld de regionale opvangkernen. Voorts kunnen wij niet weten welke ontwikkelingen eraan komen. En dan zou het wederom wel eens zeer treurig kunnen zijn dat niet de volle mogelijkheid is geschapen voor alle gemeenten. Want het maken van een nieuw wetsvoorstel duurt altijd langer dan wordt gedacht. Dat is ook met dit wetsvoorstel het geval, zeker als ik reken vanaf het moment dat minister Alders volmondig "ja" antwoordde op mijn schriftelijke vraag of het voorkeursrecht gemeenten niet uitgebreid zou moeten worden naar de nieuwe uitleg. Dat was op 25 februari 1993, en nu is het februari 1996. In dat opzicht heeft de fractie van D66 dus geen enkele behoefte aan het amendement van de VVD, dat ten doel heeft de reikwijdte te beperken tot gemeenten met een landelijke bouwtaakstelling. Ik zal later in mijn betoog ook aangeven dat de wet niet zo in elkaar zit dat een gemeente het zich kan permitteren om op frivole wijze met het voorkeursrecht om te gaan.

Voorzitter! Het is goed om te bedenken dat iedere grondeigenaar die niet wil verkopen, geen last heeft van de wet voorkeursrecht. Hij kan natuurlijk wel een onteigeningsprocedure aan zijn broek krijgen als hij de gedachte bestemming niet of niet tijdig weet te verwezenlijken. Alleen als hij wel wil verkopen, kan de gemeente het voorkeursrecht toepassen, indien dat tenminste gevestigd is. Verkoop van boeren aan boeren valt hierbuiten, mits maar uiteindelijk wordt voldaan aan de bestemming. En als dat een agrarische bestemming is, kan de gemeente het voorkeursrecht niet eens vestigen.

Voorzitter! Het is opvallend dat de Raad van State bij dit wetsvoorstel dat de grondpolitiek betreft, zo weinig te melden heeft. Dat is wel

een goed teken met betrekking tot de opzet en de consistentie van de wet. Het enige punt van kritiek is eigenlijk de rechtvaardiging van een nog in te dienen wetsvoorstel betreffende het kostenverhaal in een situatie dat de marktpartijen de voornaamste eigenaar zijn van de grond in de nieuwe uitleg. Het gaat dan niet zozeer om de regiefunctie van de gemeente. Het gaat erom de kosten te kunnen verhalen die uitstijgen boven hetgeen geregeld is in artikel 42 Wet op de ruimtelijke ordening, door de voorschriften van de exploitatieverordening en het aandeel in de kosten van openbaar nut die ten laste gebracht kunnen worden van gronden die door deze voorzieningen kunnen worden gebaat: de baatbelasting.

Deze regeling blijkt onvoldoende voor tal van algemene voorzieningen waarvan de directe baten lastig zijn aan te tonen per specifieke grondeigenaar, maar die wel de kwaliteit van de wijk bepalen en daarmee de opbrengst. Daar bovenop fungeren de bestuurlijke afspraken ten behoeve van regionale vereveningen en grondexploitatievereveningen waarop de RARO wijst. Hoewel de fractie van D66 het met de regering eens is dat wij niet moeten wachten met dit wetsvoorstel over het voorkeursrecht totdat er meer inzicht is in het kostenverhaalsrecht, vinden wij het toch wel erg jammer dat zelfs de contouren nog niet op tafel liggen.

Het kostenverhaalsrecht kan aansluiten bij een deel van de huidige praktijk waarin gemeenten en grondeigenaren zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor de ontwikkeling van een uitleggegebied en daartoe de gronden in een grondenpot stoppen. Dit is als idee tamelijk populair geworden, en terecht, omdat geen van de grondeigenaren tevoren zeker weet wat de exacte bestemming van het eigen grondgebied wordt.

Aan de grondenpot worden zogenaamde trekkingsrechten gehecht, al naar gelang hetgeen elk der deelnemers in de grondenpot heeft gestopt. Er kan ook sprake zijn van gezamenlijke doelstellingen, gezamenlijke ontwikkeling en van gezamenlijke deling van kosten buiten het eigen ontwikkelingsdeel. Dat is het ideale model. Maar het ideale model komt vaak maar gedeeltelijk tot stand. Er kunnen ook onwillige eigenaren tussen zitten die

Versnel-Schmitz

door een regeling van het kostenverhaal ofwel bij de les getrokken worden doordat zij deel gaan nemen aan de grondenpot, ofwel hun part aan het totaal moeten betalen. Dat is dan wel terecht. Want ook de eigenaar die niet mee wil doen aan een grondenpot profiteert van de kwaliteit van de wijk als geheel en van de regionale afspraken.

Wij zijn dus voor het verhalen van de kosten, als stok achter de deur om de verwezenlijking van het bestemmingsplan ook in financiële zin mogelijk te maken. In die lijn behoeft een wetsvoorstel voor het verhalen van kosten niet al te moeilijk te zijn. De minister doet er in de nota naar aanleiding van het verslag nogal ontwikkend over. Ik citeer: "Het kabinet onderzoekt de mogelijkheid, gemeenten bij passieve grondexploitatie dezelfde mogelijkheden te geven als bij actieve grondexploitatie." Deze doelstelling en tijdsbepaling zijn te vaag. De fractie van D66 dringt opnieuw aan op een spoedige indiening van het wetsvoorstel. Wanneer kunnen wij dat verwachten?

Voorzitter! Hoewel de Raad van State weinig heeft aan te merken op de wet, is het stelsel van termijnen tamelijk ingewikkeld en niet altijd even logisch. Ik begin met te zeggen wat er wel logisch is.

Wel logisch is de kern van het systeem, namelijk dat het besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het bestemmingsplan direct verbonden wordt met de vestiging van het voorkeursrecht voor onbepaalde tijd totdat het bestemmingsplan geregeld is. Van daar uit wordt naar voren gerekend. Het ontwerp-bestemmingsplan dat door B en W wordt vastgesteld, regelt het voorkeursrecht voor een termijn van vijf maanden, totdat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dat komt overeen met de termijn van de Wet ruimtelijke ordening: een maand ter inzage, waarna het bestemmingsplan binnen vier maanden moet zijn vastgesteld.

Nog weer eerder kan de gemeenteraad het structuurplan vaststellen, waarbij het voorkeursrecht voor twee jaar geldt met een mogelijke verlenging van een jaar. Het voorafgaande ontwerp-structuurplan, vastgesteld door B en W, heeft een geldigheidsduur van maximaal vijf maanden. De situatie is dus gelijk aan die bij het bestemmingsplan.

Ten slotte, helemaal aan het begin van de route, direct na het vaststellen van een PKB op rijksniveau of van een streekplan op provinciaal niveau, of zelfs daaraan voorafgaand, kunnen B en W het voorkeursrecht vestigen dat dan maximaal acht weken geldig is en direct gevolgd moet worden door een raadsbesluit waardoor een voorkeursrecht van maximaal twee jaar wordt gevestigd. Nu moeten B en W dat ook niet te snel doen in dat voorstadium, want anders lopen zij later vast in het proces van het tijdig klaar hebben van ontwerp-structuurplan en structuurplan. Vaak zal er een MER gemaakt moeten worden. Ook tijdig archeologisch onderzoek is bepaald geen luxe gebleken. Door de naadloze aansluiting met het ontwerp-structuurplan en het structuurplan kunnen deze activiteiten eigenlijk gewoon doorlopen. Dat is natuurlijk wel van belang. De termijnen luisteren nauw. Het is dan ook zaak om daar zeer exacte voorlichting over te doen geschieden. Heeft de minister daar al plannen voor? Ik vraag dat omdat vrijwel alle fracties, inclusief de onze en trouwens ook de VNG en zaten te hannesen met de termijnen in de wettekst. Daarom ontzettend veel dank, minister, voor de duidelijke uiteenzetting in de nota naar aanleiding van het verslag.

Ik heb een probleem en ik kom op het problematische deel van de termijnen en met de ongelijke termijnen die gelden als het voorkeursrecht vervalt. Indien de gronden vervallen waarop het voorkeursrecht van tijdelijke aard gevestigd is, mogen ingevolge artikel 9 gedurende twee jaar deze gronden niet opnieuw onder het voorkeursrecht gebracht worden. Dat geeft een systeem aan, maar waarom wordt in artikel 12 dan een termijn van drie jaar genoemd, waarbinnen de verkoper geen last heeft van het voorkeursrecht, indien B en W niet tijdig en dat wil zeggen: binnen acht weken en reageren op het aanbod tot verkoop van de eigenaar? Hoewel die termijnen ook in de huidige nog vigerende wet staan, vraag ik de minister waarom dat niet meteen gelijk getrokken is. Of zijn er daarvoor diepe gronden die ik niet kan bevroeden? Ik wil op deze vragen graag een duidelijke reactie, opdat wij zo nodig kunnen amenderen. Ik vind dat wij moeten proberen om het, waar het de termijnen

betreft, zo simpel mogelijk te maken, als er tenminste geen andere gegronde redenen zijn om termijnen te laten verschillen.

Als de verkoper verzoekt om een deskundigenadvies, krijgen B en W twee weken om dit verzoek aan de rechtbank te doen. Dat kan ik mij voorstellen, want anders wordt er maar getraineed. Als het deskundigenadvies er echter ligt, hebben B en W vier weken om te besluiten om het voor die prijs te doen en of niet en of om een oordeel aan de rechter te vragen. Lopen wij zo niet het gevaar dat er bij gebrek aan tijd te gemakkelijk en te vaak naar een oordeel van de rechter gevraagd wordt? Is gelijktrekken met de termijn van acht weken voor reageren op het aanbod van de verkoper en zie artikel 12 en qua termijn niet reëler en bovendien eenduidiger ten aanzien van dit wederom vol termijnen zittende wetsvoorstel?

Voor alle duidelijkheid: op zichzelf is er geen bezwaar tegen termijnen en sancties als B en W of gemeenteraad daar slordig mee omgaan, maar als het enigszins mogelijk is, verdient het de voorkeur om zoveel mogelijk termijnen in hun duur te stroomlijnen. Kan de minister echt goed onderbouwen waarom er verschil tussen deze genoemde termijnen bestaat? Als dat niet zo is, wil zij dan met een nota van wijziging komen? Ik had daar natuurlijk ook allerlei amendementen voor kunnen neerleggen, maar dit zijn geen heel zware politieke punten; het zijn praktische punten, waarvan ik zeg: minister, kijk ernaar binnen het systeem van de wet. Om het even duidelijk te zeggen: ik vind dat dit echt aan de minister is.

Op zichzelf zit het systeem van de wet goed in elkaar. Alles wat vóór de vestiging van het voorkeursrecht aan grondtransacties geregistreerd is in de openbare registers behoudt zijn positie. Dat is ook correct. Toch zijn er wat haken en ogen. Ik noem twee problemen, allereerst de datum van vestiging van het voorkeursrecht. Stel: B en W doen hun besluit of het raadsbesluit plaatsen in de Staatscourant. Pas de dag erna is het voorkeursrecht gevestigd. Optienemer, koper en verkoper zijn vanaf dat moment op de hoogte. Zij regelen het even snel bij de notaris, die een on-line-verbinding heeft met het kadaster, waardoor zij de gemeente net een slag voor zijn. Kan dat? Zou het niet beter zijn om de

Versnel-Schmitz

datum van ingang te binden aan het feitelijke besluit van B en W of gemeenteraad? Ook dat besluit is namelijk openbaar.

Nu is het wel zo dat in lid 3 van artikel 2 staat: "Het besluit vermeldt tevens volgens de kadastrale registratie de namen van de eigenaren van de in de aanwijzing opgenomen onroerende zaken en van de rechthebbenden op beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen". Op het moment dat het besluit genomen werd, was die transactie van het laatste nippertje echter nog niet gedaan, laat staan ingeschreven; dat was echter wel het geval op het moment van publikatie in de Staatscourant. Wat geldt nu? Het moment van het besluit van B en W of de raad met waarschijnlijk verouderde gegevens of de dag na publikatie met mogelijk andere gegevens? Sterker nog: wat gebeurt er als beide inschrijvingen op dezelfde dag bij het kadaster arriveren? Wie krijgt de voorkeur? Of is het zo dat een dergelijke handelwijze, een soort verrassingsaanval, gezien moet worden als een rechtshandeling die verricht is met de kennelijke strekking om afbreuk te doen aan het belang van de gemeente bij haar in deze wet geregelde voorkeurspositie, ingevolge artikel 26?

In deze casus ben ik er nog van uitgegaan dat er sprake zou zijn van registratie in de openbare registers overeenkomstig artikel 10d, tweede lid. Maar in onderdeel e van dat zelfde artikel wordt gesteld dat het ook voldoende is als er sprake is van een overeenkomst die blijkens "een notariële akte of een geregistreerde onderhandse akte" is gesloten voor de afloop van de "krachtens of overeenkomstig artikel 4, vierde lid, geldende termijn", dus daags na de publikatie in de Staatscourant. Hier is dus geen sprake van registratie in de openbare registers. Wat is het nut van dit onderdeel van artikel 10, tweede lid? Is het eigenlijk niet een heel gevaarlijk onderdeel? Daardoor kan immers een van de waarborgen van het systeem, de registratie in de openbare registers, waarvan de vorm is vervat in een akte, onderuitgehaald worden. Kunnen wij het eigenlijk niet beter schrappen? Graag een heel duidelijke reactie, opdat wij alsnog een amendement in kunnen dienen.

Voorzitter! In het algemeen kan worden gezegd dat de ligging en

vooral de bestemming van een stuk grond de waarde ervan bepalen. De bestemming wordt uiteindelijk geregeld in het bestemmingsplan, dat door de democratisch gekozen gemeenteraad wordt vastgesteld in het algemeen belang. Daarmee bepaalt de lokale overheid de waarde van de grond. De grondwaardestijging komt echter niet bij de gemeente terecht maar bij de toevallige eigenaar, die daar niets voor heeft hoeven doen; hij wordt slapend rijk. Eigenlijk zou de waarde betaald moeten worden naar de bestemming van de grond zoals die was voordat er werd gedacht over bouwen. Want in andere gevallen, waarin de waarde in de bestaande situatie hoger is dan die bij de toekomstige bestemming wordt ook de hogere waarde betaald, bijvoorbeeld in een onteigeningstraject.

Stel nu dat die toevallige eigenaar met behoud van de juridische eigendom en waarde de vestiging van het voorkeursrecht de helft van zijn grond in optie heeft gegeven aan een ontwikkelaar of een speculant voor 25 per vierkante meter. Die is nog niet betaald; dat gebeurt heel vaak in dergelijke zaken. Overige grondkopers in het gebied hebben 40 per vierkante meter betaald. Na de vestiging van het voorkeursrecht wil de toevallige eigenaar de andere helft van zijn eigendom aan de ontwikkelaar verkopen. De gemeente staat op het voorkeursrecht. De verkoper vraagt aan een deskundige om advies betreffende de prijs, want hij heeft inmiddels ook over andermans prijzen gehoord. Hoe zal nu de prijs naar redelijkheid bepaald worden in het vrije economische verkeer? Krijgt hij dan ook 40 per vierkante meter als de reële waarde in het vrije economische verkeer? Of wordt er gerelateerd aan de prijs uit het optiecontract van de economische eigendom en komt het dus neer op 25 per vierkante meter?

Voorzitter! Ik ontvang hierover graag duidelijkheid van de minister, want als de prijs uitkomt op die 40, blijft er van de dempende waarde heel weinig over.

De kwestie van de waardevermeerdering door een nieuwe bestemming, het feit dat die waardevermeerdering niet terecht komt bij degene die de bestemming in het algemeen belang bepaalt, en het feit dat derden daar behoorlijk van kunnen profiteren, zitten mij niet lekker. En daar verandert dit

wetsvoorstel niet veel aan. Ik wil nog wel toegeven dat het gevestigde gebruik en de jurisprudentie daar nu eenmaal debet aan zijn.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Dit zit mevrouw Versnel niet lekker. Dat stemt mij enigszins zorgelijk, want in dit wetsvoorstel wordt ervan uitgegaan dat de waarde wordt bepaald op basis van de Onteigeningswet. Volgens die wet wordt de waarde bepaald aan de hand van de verkeerswaarde, in dit geval de verkeerswaarde-min. Mag ik uit de zorgen van mevrouw Versnel opmaken dat de fractie van D66 problemen heeft met de verkeerswaarde-min en terug wil naar de gebruikswaarde?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): O nee, mevrouw Verbugt, waar wij een probleem mee hebben, heb ik net uitvoerig uitgelegd. Mijn fractie heeft er problemen mee dat de stijging van de grondwaarde, die ontstaat doordat de gemeenschap, de vertegenwoordigers van de burgers, de gemeente dus, wijzigingen aanbrengt in een bestemmingsplan, niet toekomt aan die zelfde gemeente, tenzij ze volledig eigenaar is van het hele gebied. Ik heb er problemen mee dat die stijging toekomt aan de toevallige eigenaren. Ik heb altijd moeite met dingen waardoor mensen gigantische bedragen zomaar binnengeschoven krijgen, zonder dat zij er iets voor gedaan hebben. Dat probleem leg ik gewoon even op tafel. Laat ik een voorbeeld geven. Wij hebben beiden een stuk grond in Zoetermeer en de gedachte bestaat de HSL daartussen te laten lopen. Aan mijn kant is sprake van uitbreiding van Zoetermeer-Oost en aan uw kant van het Bentwoud. In de praktijk krijgt u de vervangingswaarde volgens de Onteigeningswet en ik krijg een mooie prijs. Dat vindt u niet leuk.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik stel weer vast dat mevrouw Versnel en dus de fractie van D66 problemen hebben met de verkeerswaarde als grondslag voor de onteigening.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Het gaat om de verkeerswaarde die gebaseerd is op de bestemming welke op het moment van verkoop geldt. Maar dat is niet aan de orde. De Onteigeningswet wordt altijd uitgelegd ten voordele van degene

Versnel-Schmitz

die onteigend wordt, zowel wanneer de grond meer waard is geworden als wanneer de grond minder waard is geworden. De realiteit is dat ik, omdat ik aan de goede kant van Zoetermeer zit, 40 per vierkante meter krijg uitgekeerd en u een tientje. Zo zit dat.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Wij kunnen hier lang en breed over debatteren, maar ik denk niet dat dit het goede moment daarvoor is.

De **voorzitter**: Dat hebt u goed begrepen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik maak mij zorgen over de opstelling van D66 als het gaat om de waardegrondslag in het kader van de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): U luistert absoluut niet naar wat ik zeg. Maar dat maakt niet uit, hoor.

Voorzitter! Uit het verslag valt duidelijk af te lezen dat de VVD problemen heeft met de aantasting van het eigendomsrecht. Die aantasting is naar mijn mening beperkt, omdat het voorkeursrecht pas geldt, wanneer de eigenaar wil gaan verkopen. Dus de eigenaar zet zelf de eerste stap, terwijl hij heel goed weet dat zijn eigendom ligt in een gebied waar het voorkeursrecht gevestigd is.

De waardebeoordeling geschiedt naar de waarde in het vrije economische verkeer, desgewenst op basis van een deskundigenadvies of een uitspraak van de rechter daarover. De eigenaar, die vrijwillig tot verkoper wordt, heeft alleen niet meer de vrije keus van de koper! Dat is een beperkt nadeel ten opzichte van het algemeen belang om het plan te realiseren. Een plan dat door de gemeenteraad zo belangrijk wordt gevonden, dat er een voorkeursrecht op gevestigd wordt.

Bovendien, op wiens eigendom richt de VVD zich, op dat van de boer die wil verkopen, of op dat van de aanstaande woningbezitter? Voor die aanstaande woningbezitter is het nu toch echt tijd om daadwerkelijk te kunnen gaan wonen in een huis dat redelijk aan de prijs is. En daar komt weer niets van terecht als de gemeente geen regie kan voeren over het plan. Want juist voor het voeren van die regie is dit wetsvoorstel. Ik zou zelfs zover willen gaan

om te zeggen: als de VVD haar kiezers wil bedienen, komen er meer kiezers in koopwoningen op een weiland dan die ene boer. Maar dat zal ik maar niet zeggen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Dat lijkt mij heel verstandig, want het gaat de VVD erom dat eigendomsrechten in de wet voldoende worden gewaarborgd en dat, als daarop inbreuk gemaakt moet worden in het algemeen belang, dit niet in grotere mate gebeurt dan nodig is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Uw standpunt was wat dit betreft duidelijk. Ik probeer er alleen wat harder tegenaan te gaan.

Voorzitter! Ik gaf al aan dat de fractie van D66 geen enkele behoefte heeft aan het amendement van de VVD dat ten doel heeft de reikwijdte te beperken tot gemeenten met een landelijke bouwtaakstelling. Deze opvatting heeft de VVD tenminste al aangegeven in het verslag. Maar van de andere amendementen geen spoor! Het amendement om het voorkeursrecht te beperken ± ik ga het nu bewijzen, dus even goed luisteren, want anders gaan wij heen en weer praten op niets af ± tot het bestemmingsplan is naar de mening van de fractie van D66 gewoon destructief. Daarmee ontvalt de zin aan deze wetswijziging. Het betekent namelijk dat pas in een zeer laat stadium, vanaf het ontwerpbestemmingsplan, het voorkeursrecht gevestigd kan worden. Kijken wij naar de Vinex-situatie, dan zien wij dat er nog vrijwel geen bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Dat betekent dus dat naar de opvatting van de VVD op de meeste Vinexlocaties ook nu geen voorkeursrecht gevestigd kan worden. Merkwaardig genoeg stelt ook de VVD in het verslag: "Is de regering met de leden van de VVD-fractie van mening, dat het beoogde instrument van meet af aan reeds als beperking heeft dat het op veel Vinex-uitbreidingslocaties te laat komt, omdat er veel transacties inmiddels hebben plaatsgevonden?"

Met andere woorden, ten tijde van het verslag vond ook de VVD, met vele andere fracties in de Kamer, dat er toch echt van af het bestemmingsplan een voorkeursrecht geregeld zou moeten zijn, want ook toen waren er vrijwel geen bestemmingsplannen. Een forse politieke ommezwaai en misschien kan die verklaard worden!

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik heb in het verslag een vraag gesteld: komt het wetsvoorstel niet te laat voor de Vinex-gebieden? Daarop antwoordde de regering: nee. Daarom heb ik dus een amendement gemaakt. Het is dus helemaal logisch en in lijn.

Als mevrouw Versnel meent dat de VVD een ommezwaai heeft gemaakt, adviseer ik haar toch om de Handelingen te lezen die horen bij de vaststelling van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Wij praten hier over een wetswijziging. Eerder is de wet door zowel de Tweede als de Eerste Kamer behandeld. Lees daar de inbreng van de VVD! Dan zal zij ervaren dat die haarfijn aansluit bij de houding die wij nu in de Kamer aannemen. Daar zit geen licht tussen, daar zit geen draaiing in. Ik kan uit het betoog van mevrouw Versnel alleen maar vaststellen, dat zij draait.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Het interessante is natuurlijk, dat wij degene die toen sprak vanmiddag in deze zaal hebben kunnen zien zitten. Wat dat betreft, heeft mevrouw Verbugt het gerepareerd. Ik heb echter te maken met een forse tijd daarna, het moment waarop zij net een verslag heeft geschreven. Dat was in 1995, vorig jaar, een paar maanden geleden. Zij heeft toen een vraag gesteld. Waarom stelt zij zo'n vraag, als zij weet dat de bestemmingsplannen nog niet helemaal gemaakt zijn en zij al van plan is om een dergelijk amendement te maken? Nergens in het verslag vraagt zij, of de regering het eigenlijk niet met haar eens is dat het wetsvoorstel beperkt moet worden tot het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan aan de orde is. Dat is een volstrekt normale situatie als je van plan bent met zo'n destructief amendement te komen, waardoor de hele wet in feite weg is. Als je dat wilt doen, moet je dat aankondigen in het verslag. Dat heeft mevrouw Verbugt niet gedaan. Ik wil dat heel duidelijk neergezet hebben. Ik heb alle stukken van haar inbreng in het verslag daar zeer zorgvuldig op bekeken.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik heb vier pagina's kritische vragen gesteld over dit wetsvoorstel, dus in dat opzicht ben ik zeer verbaasd dat de boodschap niet bij mevrouw Versnel is doorgekomen. De positie van het structuurplan en van het

Versnel-Schmitz

bestemmingsplan heeft een wezenlijke rol gespeeld in de VVD-inbreng destijds, bij de totstandkoming van de wet zoals zij nu luidt. Alles wat wij toen door middel van amendementen hebben kunnen bereiken, wordt met dit wetsvoorstel ontkracht. Kunt u zich voorstellen dat mijn fractie bezwaar heeft? Dit is toch geheel in lijn?

Over het bestemmingsplan heb ik in het verslag vragen gesteld, omdat ik mij ernstig zorgen maakte dat de inbreng die de fractie van de VVD eerder heeft geleverd onder druk zou komen te staan. Het antwoord van de regering is, dat alle gemeenten in het buitengebied een geldig bestemmingsplan hebben. Dan is het structuurplan helemaal niet nodig!

De **voorzitter**: Ik zie het vuur onder uw beider betoog steeds hoger opblazen. Het is zeven uur. Op donderdag vergaderen wij formeel tot uiterlijk half zeven. Ik zou u allen willen vragen, buitengewoon beknopt te zijn in interrupties. Over een minuut of twee laat ik geen interrupties meer toe. U hebt allen nog een tweede termijn en de minister heeft zelfs nog een eerste termijn.

De heer **Poppe** (SP): Wij hebben nog 11,5 uur de tijd tot half zeven!

De **voorzitter**: Het hele Nederlandse volk weet dat u de leukste thuis bent, maar deze interruptie is niet nodig.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb een vraag!

De **voorzitter**: Nee, u krijgt het woord niet. Het woord is aan mevrouw Versnel.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Waar wij mee te maken hebben is, dat wij niet bij iedere wet waarover ooit is gesproken in de Kamer en die op een gegeven moment gewijzigd wordt, behoeven na te gaan wat destijds is gezegd en waarover destijds amendementen zijn voorgesteld. Het is de plicht van een kamerlid om in het verslag te stellen, van plan te zijn om met bepaalde punten zeer kritisch om te gaan. Mevrouw Verbugt heeft daar geen aanduiding voor gegeven. Het is een volstrekt duidelijke zaak. Ik heb het hele verslag erop gespeld en het is niet te vinden.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Misschien is het verstandig als mevrouw Versnel het nog eens leest, want de aantijgingen die zij aan het adres van de VVD maakt, zijn absoluut niet aan de orde. Ik vind dat zij polariserend bezig is in de richting van de VVD. Dat is absoluut niet terecht en ik wil haar adviseren om de Handelingen te lezen die destijds een rol hebben gespeeld bij de vaststelling van de wet. Ik vind de parlementaire geschiedenis belangrijk. U zult dan zien hoe consequent de VVD is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): U bent achteraf consequent geworden en niet tijdens het verslag.

De heer **Poppe** (SP): Ik moet vaststellen dat de kloof nu duidelijk zichtbaar wordt. Er is al eens een regering over gestruikeld en ik ben dus benieuwd. Indien onverhoopt het destructieve amendement van de VVD het haalt ± ik heb niet alle koppen kunnen tellen omdat niet iedereen aan het debat deelneemt maar die kans is niet geheel uitgesloten; het zal duidelijk zijn dat ik tegen zal stemmen ± wat doet D66 dan nog in zo'n coalitie?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik ga ervan uit dat de regering het wetsvoorstel dan intrekt.

De heer **Poppe** (SP): Dat hoor ik dan graag van de minister.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Het derde amendement van de VVD waardoor de gemeente in feite gebonden kan worden aan de gerealiseerde prijs bij openbare verkoop, lijkt op het eerste gezicht misschien wel aardig, maar het is ronduit vragen om manipulaties en deals op de veiling. Het is een open deur voor georganiseerde speculanten die afspreken om de winst en het verlies ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde te delen of die tevoren met de verkoper een deal sluiten. Hoe dan ook, de gemeente is de klos. Ofwel de gemeente betaalt te veel, ofwel de gemeente moet er vanwege de zeer hoge prijs vanaf zien. Dat is niet het dienen van het algemeen belang maar van manipulaties. Dat laatste is zeer onverstandig en die weg moeten wij niet volgen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mevrouw Versnel suggereert dat een amende-

ment van de VVD leidt tot manipulaties en ik wil daar door middel van een zeer korte vraag op reageren. Vindt zij dat marktwerking vies is?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Absoluut niet! Maar als u iets weet van grond en van grondveilingen en van de manier waarop het daar toe gaat, dan weet u dat wat ik beschrijf een situatie is die zeer zeker voorkomt. Dat moet u eens goed in uw hoofd zetten, want die vorm van marktwerking functioneert niet zoals u het in uw ideale plaatje ziet gebeuren.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter! Ik wil mevrouw Verbugt een vraag stellen. Is zij er niet vies van dat mensen op een verschrikkelijke manier hun zakken vullen ten koste van de woningnood?

De **voorzitter**: U mag antwoorden mevrouw Verbugt maar u hoeft niet te antwoorden.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik heb het woord niet en ik zou de heer Poppe willen vragen, zijn vraag te herhalen.

De heer **Poppe** (SP): Is mevrouw Verbugt er niet vies van, dat mensen de kans krijgen om op een verschrikkelijke manier de zakken te vullen door te speculeren met grond waardoor de huisvesting onbetaalbaar wordt?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik stel vast, dat de heer Poppe hier een situatie schetst die niet overeenkomt met de werkelijkheid. Daar wil ik het bij laten.

De heer **Poppe** (SP): Dan kent u de werkelijkheid niet.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Ik wil mevrouw Versnel vragen of zij van mening is dat haar benadering van het probleem erg vruchtbaar is. Wat is eigenlijk haar doel met deze scherpe uitval naar de VVD?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Aan de ene kant vindt ik dat dit wetsvoorstel goed in elkaar zit en aan de andere kant worden er ongehoorde aanvallen gepleegd door een coalitiepartner op het wetsvoorstel waarmee het kabinet, waar haar partij ook deel van uitmaakt, heeft ingestemd. Ik wil heel duidelijk

Versnel-Schmitz

stellen, dat dit een volstrekt andere kijk is op hoe je met dergelijke zaken omgaat. Natuurlijk is het heel mooi om naar vijftien jaar terug te verwijzen. Mij zegt dat niets.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Wij hebben in dit huis dualisme. De regering regeert en de Kamer controleert. Daar wil ik het bij houden.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Maar mevrouw Verbugt verwijst naar vijftien geleden en zegt dat zij zo consistent is. Ik zeg, dat diezelfde consistentie ook in het VVD-smaldeel in het kabinet zou moeten zitten. De tijden zijn veranderd mevrouw Verbugt, echt veranderd, volstrekt anders dan vijftien jaar geleden! Daar ben ik mijn verhaal mee begonnen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik blijf erbij: er is dualisme.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ja. Dat is waar en dat is mooi.

Voorzitter! Het wetsvoorstel zit in de hoofdzaak goed in zijn checks and balances. De gemeente krijgt duidelijke mogelijkheden bij de ontwikkeling van de bouwtaak. De gemeente krijgt die mogelijkheden tijdig, namelijk wanneer het serieus wordt een plan tot bouwen te ontwikkelen. De termijnen zijn zo strak bepaald dat een gemeente het wel uit haar hoofd laat in het wilde weg een voorkeursrecht te vestigen, want de straf is fors, namelijk de onmogelijkheid het voorkeursrecht gedurende een aantal jaren ter plekke te vestigen. In die gevallen is de gemeente ook nog schadelijktig ten opzichte van de verkopers, bij wie het voorkeursrecht uitgeoefend is. De naadloze overgang tussen het B en W-besluit en het raadsbesluit, waartegen burgers bezwaar kunnen aantekenen in de onderscheiden stadia van besluitvorming over de vestiging van het voorkeursrecht, biedt duidelijkheid en zekerheid aan belanghebbenden. De fractie van D66 waardeert dat.

Ook de uitoefening van het voorkeursrecht op grote schaal binnen het gebied zal niet direct verstandig zijn. De gemeente als groot-grondeigenaar loopt financieel risico. De gemeente moet zeer goed nadenken over wat er nodig is om de regie over de nieuwe uitleg daadwerkelijk te kunnen voeren. Het

is dus bepaald niet zo dat de gemeente met dit wetsvoorstel in de hand tot een monopolist wordt! De openbare registers, en dus ook het kadaster, spelen een belangrijke rol bij de vestiging van het voorkeursrecht. Daar worden de eigendommen en de opties geregistreerd, mits in een akte vervat. Ik verwijs naar artikel 10. Daar wordt het voorkeursrecht geregistreerd, zie artikel 4. En daar komen uiteindelijk ook de mededelingen van het vervallen van het voorkeursrecht terecht, die overigens ook vereist zijn op de desbetreffende gemeentelijke stukken en eveneens aan de desbetreffende eigenaren moeten worden meegedeeld. Ik verwijs naar artikel 5. Volgens mij is het daardoor een sluitend systeem, afgezien dan van het onderdeel e, van lid 2, van artikel 10. Ik sprak daar eerder over.

Zelfs kun je stellen dat deze wet een opschonende werking zal hebben ten aanzien van allerlei ondershandse grondovereenkomsten die aan het openbare zicht onttrokken worden, maar die in de praktijk een grote invloed kunnen hebben op de mogelijkheden tot feitelijke realisering van een door de democratisch gekozen volksvertegenwoordiging gewenste bouwplanrealisatie. Hoe dan ook, de evaluatie van dit wetsvoorstel zal buitengewoon zinnig zijn. Een aparte bepaling kan. Maar VROM evalueert gelukkig altijd alles, dus ook zonder bepaling komt dat wel goed, mits inderdaad na vier jaar. Maar dat is ook de gewoonte.

Ik rond af. Ik heb het zeer gewaardeerd dat de minister heeft willen voldoen aan een gewone praktische vraag van mijn kant, namelijk om de gehele tekst van de Wet voorkeursrecht gemeenten, zoals die er met de voorgestelde wijzigingen uit zou zien, te willen sturen aan de Kamer. Ik zou haar eigenlijk willen verzoeken dat standaard te doen bij wetswijzigingen, opdat het inzicht en het overzicht voor de Kamer optimaal zijn vanaf de indiening en opdat vooral het zoek naar wat nu precies wel en wat nu net niet wijzigt, tot het verleden kan gaan behoren. Bij voorbaat mijn hartelijke dank.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: De minister zal

volgende week antwoorden, naar verwachting woensdagmiddag.

Sluiting 19.10 uur

□

Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter ter zake gedane voorstellen:

1. vijf brieven van de voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal, met de mededeling dat zij in haar vergadering van 30 januari 1996 de haar door de Tweede Kamer toegezonden voorstellen van wet, gedrukt onder de nummers 24186, 24176, 24312, 24400-A, 24307 en 24400-XII, heeft aangenomen.

De voorzitter stelt voor, deze brieven voor kennisgeving aan te nemen;

2. de volgende brieven:
een, van de minister van Justitie, over ~~de~~ van de verdachten in de VSB-kluisjeszaak (24400-VI, nr. 31);
een, van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, over rijksmuseumale instellingen (24247, nr. 5);
een, van de minister van Financiën, over de consequenties van het nieuwe begrotingsbeleid (24517, nr. 5).

Deze brieven zijn al gedrukt en rondgedeeld;

3. de volgende brieven:
een, van de minister van Verkeer en Waterstaat, over de Westerscheldeveerdiensten 1995;
een, van de minister van Economische Zaken, ten geleide van het AWT-advies nr. 23 Regionaal technologiebeleid.

De voorzitter stelt voor, deze brieven door te zenden aan de betrokken commissies ter afdoening en niet te drukken;

4. de volgende brieven:
een, van Jac. Glas, over de neergang en ondergang van Fokker;
een, van H. Visser, over de Grondwet.

Deze brieven liggen op de griffie ter inzage. Kopie is gezonden aan de betrokken commissies.