



Mevrouw De Boer, Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

daar wordt dan de beslissing tot toetreding met tweederde meerderheid genomen. Dat betekent dat Nederland zijn prijs heeft betaald, terwijl tevoren vaststaat dat de waar niet geleverd wordt.

Ik vind het niet verantwoord om na het beleid dat de regering ontvouwd heeft en in het verlengde daarvan de toekomst doordenkend, ineens die grote "knik" in het beleid aan te brengen. Ik kan dat niet verantwoorden. Ik kan geen verantwoordelijkheid dragen voor de situatie die dan zal ontstaan, zowel gezien vanuit het Nederlands belang in brede zin als vanuit het Nederlands belang in enge zin. Nederland zal er inderdaad \pm en niet ten onrechte \pm op worden aangesproken. Men kan zeggen dat wij daar een mooi verhaal voor hebben, maar het debat daarover zullen wij wel verliezen.

Voorzitter! Ik heb de ambassadeur de heer Van Weezel geïnstrueerd om morgen in de meest duidelijke termen te wijzen op de noodzaak om Rusland te houden aan de verplichtingen die zijn aangegaan bij de toetreding en aan te dringen op effectieve toepassing van de verschillende controlemechanismen. Tevens zal hij vragen om een diepgaande bespreking van de situatie na de Russische toetreding op de agenda van de ministerie

bijeenkomst in mei op te nemen. Ik zal dat zelf doen.

Voorzitter! Ik moet dit zeggen, want anders zou ik volstrekt ongeloofwaardig worden zowel in Nederland als in het buitenland, waar ik de eer heb dit land te vertegenwoordigen. Ik zal de lijn volgen die door ons is aangekondigd, gevolgd en door mij gisteren verdedigd. Ik betreur het nogmaals in de positie te komen op zo'n punt "contrair te moeten gaan". Ik betreur het ook dat ik het risico loop van een verkeerde beeldvorming omdat ik dat andere standpunt verdedig. Ik betreur het eveneens dat er geen enkel begrip is voor de verlegenheid waarin de Nederlandse regering wordt gebracht, ook niet bij een regeringspartij.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Van Middelkoop.

De heer **Van Middelkoop** (GPV): Voorzitter! Het komt niet al te vaak voor dat een minister met zoveel woorden aan de Kamer meedeelt dat hij geen uitvoering zal geven aan een motie. Dat is nu wel gebeurd. Ik heb er behoefte aan nu van de indiener van de motie, de heer Blaauw, of van de heer Bolkestein te vernemen of zij genoegen nemen met de verklaring van de minister, dat hij de motie niet

uitvoert. Als dat het geval is \pm en dat vrees en verwacht ik \pm vraag ik mij af waarom de VVD-fractie, coalitiepartner van deze minister, deze motie toch in stemming heeft gebracht.

De heer **Bolkestein** (VVD): Mijnheer de voorzitter! De minister heeft volstrekt duidelijk aangegeven welke overwegingen hem ertoe hebben gebracht om deze motie niet uit te voeren. Wij betreuren dat, maar wij kunnen niet anders dan ons bij zijn beslissing neerleggen.

De heer **Van Oven** (PvdA): Voorzitter! Niet alleen het feit dat Rusland niet voldoet aan de voorwaarden om toegelaten te worden tot de Raad van Europa heeft mij ertoe gebracht om de motie van de heer Blaauw te steunen; het gaat mij met name om de vrees dat het gebrek aan rechtsstatelijke traditie, gecombineerd met de geweldige bevolkingssomvang, het mensenrechtensysteem van Straatsburg zal perverteren. Een en ander zal niet alleen een enorme toevloed aan zaken opleveren; ook moet ervoor gevreesd worden dat Rusland niet in staat is om uitspraken van het Hof van Justitie op dit ogenblik uit te voeren. Dat risico heb ik niet voor mijn rekening willen nemen.

De **voorzitter**: Ik neem aan, dat er verder geen behoefte is aan stemverklaringen achteraf.

Ik stel voor, de brief op stuk nr. 24598 voor kennisgeving aan te nemen.

Daartoe wordt besloten.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (24235).**

(Zie vergadering van 1 februari 1996.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

Minister **De Boer**: Voorzitter! In eerste instantie wil ik de kamerleden

De Boer

bedanken voor hun buitengewoon uitvoerige en deskundige inbreng. Het is belangrijk om met elkaar te constateren dat wij ernaar moeten streven om het voorliggende wetsvoorstel uit de schaduw van het verleden te halen. Dit wetsvoorstel moeten wij vooral beoordelen op basis van het heden en met het oog op de toekomst.

De Wet voorkeursrecht gemeenten is destijds op aandrang zowel van bestuurlijke zijde als van de zijde van het parlement ontstaan om de positie van de gemeentebesturen in het rechtsverkeer betreffende onroerende goederen te versterken bij de grondverwerving ten behoeve van de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid. Dat is de kern van het wetsvoorstel. Deze oorspronkelijke doelstelling van de wet staat ook vandaag nog steeds in het middelpunt van de discussie. Het gaat er in het wetsvoorstel om, gemeenten een instrument in handen te geven dat hen in staat stelt hun verantwoordelijkheid waar te maken voor een tijdige en evenwichtige uitvoering van het ruimtelijk beleid in ons land.

Het karakter van het instrument voorkeursrecht wordt met dit voorstel tot wijziging van de wet dan ook niet aangetast. Dat betekent dat het voorkeursrecht \pm eenvoudig gezegd \pm alleen door een gemeente kan worden gebruikt indien de eigenaar vrijwillig zijn grond te koop aanbiedt en de gemeente die grond vanwege de uitvoering van een bestemmingswijziging nodig heeft. De verkoper krijgt in dat geval voor zijn grond de normale marktprijs. Is die bestemmingswijziging gerealiseerd, dan vervalt uiteraard het voorkeursrecht. Dat is en blijft de basis van het voorkeursrecht.

Het hier aan de orde zijnde voorstel tot wijziging is erop gericht dit instrument aan te passen aan de omstandigheden waarin de gemeenten vandaag de dag verkeren bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Maar het gaat uiteraard niet alleen om het moment van de dag, het gaat ook om de toekomst. Wij zijn ook bezig met wetgeving die in de toekomst effect zal moeten blijven sorteren.

Hoe kan het voorkeursrecht een bijdrage blijven leveren aan een betere uitvoering van een gemeentelijk ruimtelijk beleid op basis van de PKB nationaal ruimtelijk beleid en de streekplannen, dat weer tot

uitdrukking komt in de bestemmingsplannen? Dat is de cruciale vraag waarop wij een antwoord hebben gegeven.

Het is volstrekt duidelijk dat de huidige wet in de praktijk niet voldoet. Uit de diverse onderzoeken waarnaar is verwezen in de stukken die zijn gewisseld met de Tweede Kamer, blijkt dat de wet niet kan worden toegepast in de gebieden waar dat juist het hardst nodig is. In 1985 is de wet alleen van toepassing verklaard voor de zogenaamde stadsvernieuwingsgebieden, en daar hebben wij het nu niet meer over. De wet is voor de praktijk ook veel te ingewikkeld. Het gevolg daarvan is dat de gemeenten die de wet het meest nodig hebben, deze niet kunnen toepassen, omdat zij niet voldoet aan wat zij tot een oplossing willen brengen.

Het vorige kabinet zag die noodzaak tot wijziging ook al in. Mijn ambtsvoorganger en de toenmalige staatssecretaris van Volkshuisvesting hebben daarom na ampel overleg met de VNG besloten tot een verbetering van de huidige wet. Dat overleg heeft inderdaad heel veel tijd in beslag genomen, zeg ik tot de heer Poppe, omdat het zonneklaar was dat je niet over één nacht ijs kunt gaan met wijzigingsvoorstellen, na de hele voorgeschiedenis van deze wet.

Het vorige kabinet heeft zich dan ook mijns inziens terecht kritisch betoond over allerlei voorstellen om deze wet te wijzigen. Nu in allerlei onderzoek en overleg de noodzaak is aangetoond dat het voorkeursrecht er ook buiten de stadsvernieuwingsgebieden moet komen, vind ik dat wij niet langer moeten aarzelen. Natuurlijk is het jammer dat wij moeten constateren dat de gemeenten de wet niet volop hebben kunnen inzetten bij de Vinex-locaties, maar wij moeten oppassen dat wij niet in een kip-of-ei-discussie terechtkomen. De Vinex is aanleiding geweest om dit onderwerp op de agenda te plaatsen. Daaruit is gebleken hoezeer gemeenten behoefte hebben aan dit instrument. Maar ook na de Vinex is er leven, zou ik zeggen. Ook dan zal er behoefte blijven aan dit instrument. Ook dan zal er gebouwd blijven worden. Ik kom hier straks wat uitvoeriger op terug.

Zoals bekend heeft het vorige kabinet de Kamer op 31 maart 1994 een notitie toegestuurd over het grondbeleidsinstrumentarium en de

uitvoering van de Vierde nota extra. Door de Kamer is toen gereageerd met het verzoek, de wetswijziging met spoed ter hand te nemen. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik uiteengezet hoe dat is aangepakt. Ondanks het spoedeisende karakter wilde de regering met een evenwichtige en solide wijziging komen, die recht doet aan alle belangen. Ik prijs mij gelukkig dat de Raad van State zich, op een enkel ondergeschikt puntje na, heel goed in dit wetsvoorstel kan vinden. Mevrouw Versnel wees daar ook al op.

De conclusie uit de notitie van het vorige kabinet, dat het instrumentarium voor grondbeleid verbetering behoeft, gelet op de gewijzigde omstandigheden waaronder gemeenten thans ruimtelijk beleid moeten realiseren, wordt nog steeds door dit kabinet onderschreven. Ik vat de uitgangspunten van die verbeteringen graag samen. In de eerste plaats moet de gemeente voor een duurzame ontwikkeling haar regiefunctie bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid kunnen waarmaken. Dat is heel essentieel. In de tweede plaats moet het gemeentelijke grondbeleid dat in dienst staat van de uitvoering van het ruimtelijk beleid, in het huidige tijdsgewricht onderdeel zijn van een evenwichtige samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven om de ruimtelijke ontwikkeling in ons land in goede banen te leiden. Het bedrijfsleven, de markt, speelde in het verleden een veel minder dominante rol. Gemeenten moeten in staat worden gesteld hun verantwoordelijkheid daarin te kunnen waarmaken zonder dat zij gedictieerd worden door marktpartijen. Deze hebben vaak ook andere belangen.

De vraag is gesteld hoe het zit met het kostenverhaal als instrumentarium. Ik kan meedelen dat daaraan met de collega's van Binnenlandse Zaken en van Financiën hard gewerkt wordt. Ik ga ervan uit dat wij met de nodige voortvarendheid dat stuk over een aantal maanden aan de Kamer kunnen voorleggen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Kan de minister daarover iets exacter zijn? In mijn eerste termijn heb ik gezegd hoe belangrijk dat instrument is.

Minister **De Boer**: Wij rekenen op vier maanden. Dat betekent dat het

De Boer

stuk in ieder geval voor de zomervakantie bij de Kamer zal zijn.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik aarzelde nog even of ik deze vraag wel zal stellen. Ik weet namelijk niet of de minister iets meer zal zeggen over de richting die zij op wenst te gaan met het kostenverhaal. Kan zij daarover iets meer zeggen? Ik heb vorige week enige suggesties gedaan in mijn eerste termijn.

Minister **De Boer**: Ik zal er nog iets over zeggen. Als hetgeen ik daarover zeg, niet naar genoeg is van mevrouw Versnel, hoor ik dat wel.

Over een maand of vier komen wij dus met een notitie met daarin een proeve van een regeling tot kostenverrekening bij grondexploitatie. In de naamgeving "kostenverrekening" komt tot uitdrukking dat het hierbij niet gaat om een belasting, maar om een verrekening van werkelijk gemaakte kosten ten behoeve van de ontwikkeling van een bepaalde bouwlocatie.

Vandaag spreken wij met elkaar over de verbetering van het voorkeursrecht en dus niet over dit onderwerp. Het voorstel dat vandaag aan de orde is, komt in grote lijnen overeen met de zogenaamde proeve van het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten dat het vorige kabinet naar deze Kamer heeft gestuurd. De Kamer heeft daarvan kennis kunnen nemen, omdat wij het stuk als bijlage hebben meegestuurd. Deze notitie en de bijlage hebben brede steun ontmoet bij de adviesinstanties en het bedrijfsleven. Al deze adviezen wijzen op een ondersteuning van de richting die met de proeve is ingeslagen. De noodzaak het toepassingsbereik te verruimen, de verantwoordelijkheden van de gemeenten doorzichtiger te maken en het voorkeursrecht slagvaardiger te kunnen toepassen, is in grote lijnen onderschreven. Zowel gemeenten als marktpartijen ± dus ook marktpartijen, hoewel de een wat meer dan de ander ± zijn van oordeel dat met dit voorstel een bijdrage wordt geleverd aan meer rust op de grondmarkt, waardoor de uitvoering van het ruimtelijk beleid een grotere kans van slagen heeft.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De minister zegt dat de markt bijna overwegend achter dit voorstel zou staan. Kent de minister het stand-

punt van de Nederlandse vereniging van bouwondernemers?

Minister **De Boer**: Wij hebben twee adviezen binnengekregen: een van de Raad voor onroerend goed en een van de Neprom. Beide staan positief tegenover dit voorstel.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Maar de minister kent dus niet het standpunt van de Nederlandse vereniging van bouwondernemers, ook een partij in dezen?

Minister **De Boer**: Ik heb dat standpunt op dit moment niet voorhanden. Ik moet dus nee zeggen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik kan de minister daarover wel duidelijkheid verschaffen. Zij is tegen.

Minister **De Boer**: Ja. Ik heb ook gezegd dat de ene marktpartij er meer voor is dan de andere. Daarmee heb ik dergelijke opmerkingen willen voorkomen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dan wil ik mevrouw Verbugt vragen het verhaal van de bouwondernemers nog eens goed te lezen. Zij zeggen dat dit voorstel als ultimatum remedium wel mogelijk is.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De kern van het bezwaar van de bouwondernemers is dat als de overheid gaat ingrijpen in de markt, dit de gemeenten in een positie manoeuvreert dat het ene bouwbedrijf ten opzichte van het andere kan worden bevoorrecht. Want ook dan krijg je dat de vrije marktwerking en de concurrentie wegvallen. Dat bezwaar heb ik ook al kenbaar gemaakt in mijn verslag. Als mevrouw Versnel nu aan het zoeken is naar mijn inbreng, dan kan ik haar zeggen dat ik daar al naar heb verwezen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Toch blijft hun conclusie dat het als ultimatum remedium wel kan worden gebruikt, ondanks de bezwaren die zij noemen. Daar heeft u gelijk in. Ik vond juist de conclusie verrassend.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Misschien dat ik daar in mijn tweede termijn nader op in kan gaan.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66):

Het is gewoon een kwestie van een beetje selectief lezen.

Minister **De Boer**: Goed. Ik zal in ieder geval mijn tweede termijn gebruiken om dat stuk uitvoerig tot mij te nemen, zodat ik geheel op de hoogte ben van de ins en outs van dit stuk. Ik heb al gezegd dat er ook kritiek was op het oorspronkelijke voorstel. Daar wil ik even op ingaan.

Veel aandacht is uitgegaan naar de mate waarin het werkingsgebied van de wet kan worden verruimd. In de proeve werd, zoals de Kamer weet, gesproken over 26 stadsgewesten. De advisering daarover liep heel sterk uiteen. De teneur was vooral dat in de proeve gekozen werd voor een te krappe uitbreiding van het toepassingsgebied. Dat was de mening van de grootst mogelijke meerderheid in de RARO, in de RAVO, in het IPO en uiteraard de VNG. De regering heeft daarom besloten geen beperking meer aan te brengen en alle gemeenten in staat te stellen de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen. Ik kom daar straks uitgebreid op terug.

Er is ook veel gezegd over de slagvaardigheid van het instrument. De ervaring tot op heden is dat de wet zo ingewikkeld is dat gemeenten vanwege de noodzakelijke, langere democratische besluitvormingslijnen vaak achter het net vissen. Alles is dan reeds geregeld. Daarom moet men de mogelijkheden van de wet ongebruikt laten. Voor dat vraagstuk biedt het wetsvoorstel waar wij het vandaag over hebben eveneens een oplossing. Ook daar kom ik straks op terug.

Er zijn kritische kanttekeningen geplaatst bij de vrijstelling van de optie-overeenkomsten in de huidige wet. Daar is ook uitvoerig over gediscussieerd, omdat er aan de ene kant een zeer eenvoudige ontduikingsmogelijkheid in de wet lijkt te zitten en er aan de andere kant natuurlijk ook rekening moet worden gehouden met de in het normale rechtsverkeer gebruikelijke optie-overeenkomsten op onroerende zaken. De nu voorgestelde oplossing blijkt, ook naar het verslag van de Kamer te oordelen, breed gedeeld te worden. Het gaat dan uitsluitend om vrijstelling van optie-overeenkomsten die voor de vestiging van het voorkeursrecht in de openbare registers zijn opgetekend. Dat is een verbetering die recht doet aan alle belanghebbenden. In

De Boer

antwoord op een vraag van de heer Stellingwerf meen ik inderdaad dat wij hiermee de voortzetting van speculatief gedrag met opties de kop in drukken.

Samenvattend kan ik over dit onderdeel zeggen dat de belangrijkste verschillen tussen de proeve van het vorige kabinet en het vandaag ter tafel liggende voorstel zich beperken tot het toepassingsbereik van de gemeenten en de inwerkingtreding van het voorkeursrecht op voorstel van B en W vooruitlopend op een aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad.

Ik moet de Kamer zeggen dat het wetsvoorstel dat wij vandaag behandelen, ook relativering behoeft. Ik wil benadrukken welke functie het voorkeursrecht heeft in het gemeentelijke grondbeleid. Ik merk in de discussies dat er bij sommigen misschien wat vooroordelen tegen het instrument lijken te leven en dat er bij anderen wellicht te hooggespannen verwachtingen bestaan. Het voorkeursrecht is een onderdeel van een pakket maatregelen dat gemeenten ter beschikking staat bij de uitvoering van het grondbeleid. Het is een heel nuttige aanvulling op het bestaande instrumentarium en kan dus in combinatie met de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium de regisserende rol van de gemeente versterken. Daarmee kan er ook voor gezorgd worden dat de uitvoering van het ruimtelijk beleid beter gestalte krijgt. Het voorkeursrecht heeft dus een eigen plaats gekregen tussen enerzijds een minnelijke verwerving en anderzijds de onteigening. De minnelijke verwerving zal gewoon blijven doorgaan. Daar ben ik van overtuigd. De onteigening zal ook blijven doorgaan. Het is dus niet een vervanging van één van die twee instrumenten. De minnelijke verwerving zal naar mijn stellige overtuiging in de praktijk het belangrijkste instrument zijn waar gemeenten gebruik van blijven maken bij het verwerven van grond. Daarmee zal de gemeente zich actief op de markt begeven om de benodigde grond tijdig te verwerven, al dan niet met gebruikmaking van stromannen en -vrouwen. Vestiging van het voorkeursrecht kan voorkomen dat de gemeente bij haar verwervingsactiviteiten op vrij eenvoudige wijze wordt uitgespeeld tegen derden met speculatiemotieven die geen bijdrage leveren

aan de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid. Dat gaat vanuit andere oogmerken. De oorspronkelijke verkoper van de grond wordt hierbij niet benadeeld en de gemeente is gehouden de reële marktprijzen te betalen. Ik kom nog te spreken over vrijwilligheid en de reële marktprijzen. Bij de Kamer leek hierover onduidelijkheid te bestaan.

De heer **Poppe** (SP): Kan de minister uitleggen wat reële marktprijzen zijn?

Minister **De Boer**: Ik heb nog drie kwartier tekst. Ik kom daarover nog te spreken.

De heer **Poppe** (SP): Wij moeten weten wat een reële prijs is.

Minister **De Boer**: Dat komt nog. Dat beloof ik u.

Onteigening blijft eveneens een noodzakelijk instrument. Als het voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid vereist is dat bepaalde gronden in handen van de overheid moeten komen en de eigenaar is niet bereid tot verkoop of is niet bereid of niet in staat conform het bestemmingsplan aan de uitvoering mee te werken, dan is alleen onteigening de aangewezen weg. Het voorkeursrecht kan dan gewoon niet gebruikt worden. Toepassing van het voorkeursrecht is alleen aan de orde indien de eigenaar zijn grond vrijwillig wil verkopen.

Het voorkeursrecht maakt deel uit van wat in het jargon van het grondbeleid wordt genoemd het actieve grondbeleid. In de discussies wordt dat actieve grondbeleid veelal zwart/wit geplaatst tegenover het passieve grondbeleid, hoewel in de praktijk vaak mengvormen zichtbaar zijn. Gemeenten bezien meestal van geval tot geval of zij een actief dan wel een passief beleid willen voeren. De in principe vrije keuze wordt echter in belangrijke mate bepaald door de feitelijke situatie op de grondmarkt en de financiële belangen en de risico's die dit voor de gemeente met zich brengt. Niet zelden gaat het om een mix van beide instrumenten. Als de gemeente nu voor een actief grondbeleid kiest, dan betekent dat dat de gemeente ervoor kiest de regie van de uitvoering veel directer te beïnvloeden. De gemeente verwerft al dan niet met behulp van het voorkeursrecht de grond en zij kan haar kosten voor publieke voorzieningen

verrekenen. Dat kan via de uitgifteprijs of via de inbreng in een publiek-privaat samenwerkingsverband. Bovendien ± en dat is belangrijk voor de daadwerkelijke uitvoering van het ruimtelijk beleid ± kan zij ook door betere timing van de realisering in de hand te houden beter inspelen op allerlei fluctuaties in de woningmarkt. Wij moeten ons goed realiseren dat daar tegenover ook risico's voor de gemeente staan. Die kunnen leiden tot hoge financiële lasten waarmee ruimtelijke afwegingen onder druk komen te staan. Het voorkeursrecht kan wanneer het selectief wordt toegepast, deze risico's mitigeren, bijvoorbeeld als de gemeente zich beperkt tot de aankoop van strategisch gelegen gronden. Valt de keuze op passief grondbeleid, dan zal de gemeente haar kosten voor voorzieningen van algemeen nut via exploitatieovereenkomsten of via een op te leggen baatbelasting verhalen. Wij willen dat in de toekomst aanvullen of vervangen door een kostenverrekening bij de grondexploitatie. Vandaar dat het noodzakelijk is dat wij zo snel mogelijk met voorstellen bij de Kamer komen.

In vergelijking met het actieve grondbeleid brengt het passieve grondbeleid een minder groot financieel risico met zich. Voor de regie van de uitvoering van het ruimtelijk beleid is de gemeente bij een passief grondbeleid in belangrijke mate afhankelijk van de private partijen die de uitvoering ter hand nemen. Dat betekent dat de gemeente betrekkelijk weinig directe invloed kan uitoefenen op het moment waarop de bestemming wordt gerealiseerd en de wijze waarop het plan concreet wordt uitgevoerd. Daarvoor is de gemeente aangewezen op de toepassing van het vergunningstelsel uit de Wet op de ruimtelijke ordening en de Woningwet. Ik ben het met de heer Esselink eens dat indien de gemeenten het voorkeursrecht ter beschikking krijgen, zij daarvan een zeer selectief gebruik zullen maken. De enkele ervaringen die er tot nu toe mee zijn opgedaan, wijzen ook in die richting. Het is geen wondermiddel dat plotsklaps de verhoudingen op de grondmarkt drastisch zal veranderen of, zoals sommigen hopen, de grondprijzen zal brengen op het niveau van zeg maar twintig jaar geleden. Maar het is wel een instrument dat gemeenten in

De Boer

bepaalde omstandigheden tot grote steun kan zijn bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid.

Voorzitter! Ik kom nu tot de kern van het voorliggende voorstel. Je zou kunnen zeggen dat het voorstel gedomineerd wordt door drie V's, misschien zelfs wel vier, namelijk de verruiming van het toepassingsbeleid, de vervroeging van de mogelijkheid tot vestiging van het voorkeursrecht, de verduidelijking van de verantwoordelijkheden en, zo wil ik eraan toevoegen, de verbazing dat iemand het hiermee niet eens zou kunnen zijn.

In de nota naar aanleiding van het verslag ben ik uitvoerig ingegaan op de keuze om de Wet voorkeursrecht gemeenten niet te beperken tot bij of krachtens de wet aangewezen gebieden. Zoals in de nota is aangegeven, is de ervaring en is de verwachting dat een dergelijke beperking ertoe leidt dat wij binnen de kortste keren weer achter de feiten aanlopen. Voor de stadsvernieuwing kwam de wet eigenlijk te laat en heeft zij nauwelijks meer gewerkt toen de gemeenten in 1995 het instrument eindelijk konden toepassen. Voor de uitvoering van de Vinex komt het instrument in feite te laat om een substantiële bijdrage te kunnen leveren. Wellicht zal in bepaalde gevallen de vestiging van het voorkeursrecht in Vinex-locaties thans nog soelaas kunnen bieden om notoire speculatiegevallen ± en die zijn er nog ± de kop in te drukken.

De heer Van den Berg kan ik in dit verband meedelen dat ik mogelijkheden zie om in situaties, waarin gronden in Vinex-locaties gekocht zijn met het uitsluitende oogmerk om deze met winst door te verkopen, dit instrument te gebruiken. Het gaat dan om de gevallen waarin de huidige eigenaar geen voornemens heeft de bestemming te realiseren, maar de grond echt wil gebruiken voor doorverkoop. Indien de betrokken gemeente haar voorkeursrecht heeft gevestigd, zal deze eigenaar bij doorverkoop bij de gemeente terecht komen en kan voorkomen worden dat een voortgaande tussenhandel ± en dus ook een prijsopdrijvend effect ± blijft bestaan zonder dat het beoogde bouwplan binnen de gewenste termijn gerealiseerd wordt. Dat heb ik bedoeld met de rol die deze wet thans nog in Vinex-locaties kan spelen. Maar het zou natuurlijk effectiever zijn geweest voor de

uitvoering van de Vinex indien de gemeenten al een paar jaar geleden over dat instrument hadden kunnen beschikken.

Mevrouw Verbugt (VVD): Ik ben er heel verbaasd over dat de minister zegt: het zou zoveel beter zijn gegaan met de Vinex als de gemeenten eerder gebruik zouden hebben kunnen maken van het voorkeursrecht; dan zou het in ieder geval veel gemakkelijker zijn gegaan. Ik wijs erop dat er een ontwerp-wet voorkeursrecht gemeenten lag en dat het vorige kabinet heeft gemeend dat niet zomaar in werking te moeten stellen. Men had dus een veel eenvoudiger weg kunnen kiezen.

Minister De Boer: Ik draag geen verantwoordelijkheid voor de daden van het vorige kabinet. Uit alle stukken blijkt dat het vorige kabinet heel zorgvuldig heeft nagegaan, ook gezien de wat traumatische ervaringen die zijn opgedaan rond dit onderwerp, wat partijen willen, welke noodzaak aanwezig is, hoe het het beste zou kunnen worden gedaan en of het voorstel wel gedragen werd. Die zaken zijn goed geanalyseerd en op basis daarvan is in maart 1994 een proeve aan de Kamer toegestuurd.

Mevrouw Verbugt (VVD): Die proeve was gebaseerd op 26 Vinex-stadsgewesten, niet op alle gemeenten. U heb net gezegd: het vorige kabinet heeft de zaken allemaal heel goed geanalyseerd en is gekomen tot die gebieden. Eerder hebt u gezegd dat de Raad van advies voor de ruimtelijke ordening voorgesteld heeft tot een verruiming te komen. Alleen had de verruiming die deze raad voor ogen had, betrekking op de gemeenten met een substantiële verstedelijkingstaakstelling. Dat geldt niet voor alle gemeenten, zoals bedoeld in het onderhavige voorstel.

Minister De Boer: Ik kom straks uitgebreid op dit onderwerp terug. Uit mijn volgende opmerkingen zal duidelijk worden dat ik er buitengewoon veel waarde aan hecht dat wij geen onderscheid maken tussen gebieden waarin het voorkeursrecht geldt en gebieden waarin dat niet geldt.

De heer Poppe (SP): Mijnheer de voorzitter! Ik heb toch nog een vraag

over de reële grondprijs. De minister schetst net de situatie dat bij Vinex-gebieden ± ik meen ongeveer 50%, maar het zal ondertussen wel wat meer zijn ± al in handen is van nieuwe eigenaren. Zij hebben die gebieden gekocht, hetzij met als doel verkoop, winst maken en speculatie, hetzij om er zelf op te bouwen. In beide gevallen is er het voorkeursrecht van de gemeente om die grond in eigendom te krijgen. Wat is dan de reële prijs? Is dat de prijs die is betaald door de speculant of de projectontwikkelaar? Die prijs ligt vaak vijf tot zes maal hoger dan eerder het geval was. Of kan de gemeente toch bedingen dat de prijs van het land toen er nog spruitjes op stonden eigenlijk de reële gebruikswaarde is?

Minister De Boer: Neen. Dan gaan wij terug naar de tijd van de heer Den Uyl. Toen was die discussie aan de orde. Nu hebben wij het alleen over de reële marktwaarde. Dat betekent dat de waarde van de grond door een deskundige of taxateur moet worden vastgesteld; op basis van de reële marktwaarde wordt de grond gekocht. Ik heb zoëven al gezegd dat deze wet er niet voor zal zorgen dat er een druk komt op de grondprijzen en wij weer teruggaan naar de situatie van twintig jaar geleden. Het zal tegelijkertijd wel betekenen dat de excessen, die hier en daar voorkomen, kunnen worden voorkomen of dat men die de kop in kan drukken.

De heer Poppe (SP): Daar heb ik mijn twijfels over. De waarde van de grond nu wordt mede bepaald door de speculanten die de grond in grote hoeveelheden hebben gekocht. Dat geldt ook voor grond waarvoor nu bij wijze van spreken nog geen bestemming is. Als een taxateur een reële prijs wil vaststellen, kijkt hij ook naar de grondprijzen in bijvoorbeeld Amersfoort. Dan zitten wij toch behoorlijk mis. Dan moet er toch meer gebeuren, willen wij nog kunnen bouwen.

Minister De Boer: Daar kom ik dadelijk op terug. De systematiek van de grondprijsberekening is gebaseerd op de Onteigeningswet. De systematiek daarvan geldt ook voor deze Wet voorkeursrecht gemeenten. De "spruitjeswaarde" komt in ieder geval niet meer terug.

De Boer

Voorzitter! Op dit ogenblik proberen gemeenten problemen te omzeilen door een "schijnplanologie". Ik ken in ieder geval drie grote gemeenten in Nederland die dat doen. Dat doet men om grondspeculanten op het verkeerde been te zetten. Ik vind dat een begrijpelijke, maar een onjuiste gang van zaken. Afgezien van de vraag of wij hier niet langs de grenzen van behoorlijk bestuur scheren, zit in deze manoeuvres veel zinloze energie. De integriteit van ons ruimtelijke-orderingsstelsel wordt zo op het spel gezet. Ik kan mij de motieven van die gemeentebesturen zeer wel voorstellen. Ik ben met hen blij als het van tijd tot tijd leidt tot de situatie dat zij andere gronden kunnen verwerven tegen een lagere prijs en de speculant in zijn maag blijft zitten met gronden die hij uiteindelijk niet nodig heeft. Dit is echter niet de manier waarop wij in Nederland moeten omgaan met grondbeleid. De gemeenten die dat doen, doen dat niet omdat zij het een goede situatie vinden, maar omdat zij geen andere keuze hebben.

Nu zijn er twee amendementen die tot doel hebben het toepassingsbereik toch weer in te perken. Dat is met name het amendement van mevrouw Verbugt op stuk nr. 10 en voor een zeker deel geldt het ook voor het amendement van de heer Esselink, hoewel wij misschien nog moeten discussiëren over de interpretatie daarvan. De Kamer zal begrijpen dat ik met de huidige vorm van beide amendementen veel moeite heb. Deze wet zit zo in elkaar dat een verkoper van grond een ruimhartige onderhandelingspositie krijgt toebedeeld. Vrijwilligheid is het uitgangspunt. Iemand die niet wil verkopen, wordt ook niet met het voorkeursrecht geconfronteerd. Hij kan dus zijn normale eigendomsrecht uitoefenen. In deze wet gaat het alleen maar om de eigenaar die wil verkopen. Hij moet met de gemeente onderhandelen. Dus pas als hij wil verkopen, gaat hij in onderhandeling met de gemeente. Wil hij niet verkopen, dan houdt het op. Als er dan wordt onderhandeld, is de gemeente gehouden aan een prijs die in het vrije verkeer voor de grond wordt betaald. Die prijs kan op verzoek van de verkoper en op kosten van de gemeente onder toezicht van de rechtbank worden getaxeed, met een mogelijkheid tot beroep. De verkoper die het met de

prijs niet eens is, kan dan nog steeds afzien van verkoop. Hij is nog steeds vrij. Als de gemeente de prijs te hoog vindt, kan zij daarentegen niet zomaar afhaken. De verkoper die wel tevreden is, kan met succes eisen dat de grond tegen de door de rechtbank na taxatie vastgestelde prijs wordt afgenomen. Dat betekent een behoorlijk risico voor de gemeente.

Kortom, de verkoper heeft een alleszins goede positie en zal op de vrije markt zelden een koper aantreffen die zich zo aan de regels houdt als de gemeente. In die zin komt het mij ook voor dat het met de aantasting van het eigendomsrecht wel meevalt. Liever gezegd: ik vind wat hier en daar gesteld is, nogal overdreven. Daarbij komt dat het voor de gemeente geen sinecure is om de wet in de praktijk te hanteren. De gestelde termijn en de terechte waarborgen in de wet vergen een zeer alert gemeentelijk optreden en een goede en deskundige organisatie. Ik kan verwijzen naar ervaringen die de gemeente Amersfoort daarbij heeft opgedaan. Daar blijkt dat een gemeente de regels alleen kan hanteren als zij een behoorlijk deskundig apparaat heeft. Een gemeente zal zich wel tweemaal bedenken om zomaar het voorkeursrecht te vestigen. Mevrouw Versnel heeft daar in haar bijdrage op gewezen.

Vervolgens valt het mij moeilijk dat het motief voor de beperking van het toepassingsbereik toch steeds wat bevoogdend overkomt. Wij vragen heel veel van de gemeente. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid vragen wij voortdurend snelheid, kwaliteit en een hoog niveau. Wij stellen nogal wat eisen en dat moet ook. Zo zit ons stelsel in elkaar. Daar staat wel tegenover dat wij de gemeente ook de kans moeten geven daar op een efficiënte en effectieve wijze uitvoering aan te geven. Als dan het daadwerkelijk gebruik van de wet steeds gekoppeld wordt aan noodzakelijk langer lopende discussies over het ruimtelijk beleid op rijks- en/of provinciaal niveau, dan vrees ik dat wij de gemeente niet veel verder helpen. Ik wil daarom bij beide amendementen enkele kritische kanttekeningen plaatsen, waarop ik graag in tweede termijn een reactie verneem.

Met betrekking tot het amendement van mevrouw Verbugt op stuk nr. 10 merk ik op, dat het ertoe strekt

het toepassingsbereik van de WVG te beperken tot gebieden die in een PKB zijn aangewezen met een bijzondere bouwopgave. Deze gebieden zouden dan bij koninklijk besluit worden aangewezen als gebieden waar gemeenten het voorkeursrecht als geregeld in de gewijzigde Wet voorkeursrecht gemeenten kunnen toepassen. Het amendement roept wel een aantal vragen bij mij op.

Wat wordt, ten eerste, nu precies beschouwd als een bijzondere bouwopgave? Is dat bijvoorbeeld alleen een bepaald volume, zoals het in de Vinex-convenanten met de diverse stadsgewesten en BON-gebieden is overeengekomen of gaat het ook om veel kleinere bouwopgaven binnen nader vast te stellen locaties?

Een tweede vraag is hoe wij gemeenten in stadsgewesten die in overleg met de provincie een deel van de Vinex-taakstelling op zich hebben genomen, binnen het bereik van de wet kunnen brengen. Ik vind dat echt een probleem. Lukt dat niet, dan is de wet absoluut onvoldoende om zelfs maar tegemoet te komen aan de Vinex-taakstelling en daar was het ons allen, en toch ook de VVD, om te doen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik denk dat ik die duidelijkheid snel kan scheppen. Bedoeld zijn hier de bouwlocaties die voortkomen uit het PKB-beleid. Wij hoeven er weinig twijfel over te hebben welke dat zijn. Bovendien, als wij in het kader van de actualisatie nieuwe grote bouwlocaties aanwijzen, vallen die er vanzelfsprekend ook onder. In dat opzicht is er weinig onduidelijkheid. Bovendien komt mijn amendement niet uit de lucht vallen, maar sluit het gewoon aan bij de proeve die de vorige regering heeft voorgelegd aan de adviesorganen. In de adviezen daarover die zijn binnengekomen, zie ik geen reden om te zeggen dat dit niet zal werken.

Minister **De Boer**: Ongetwijfeld, mevrouw Verbugt, zult u veel contact hebben gehad met gemeentebestuurders. U zult veel contact hebben gehad met wethouders die ruimtelijke ordening of grondbeleid in hun portefeuille hebben. U zult veel contact hebben gehad ook met partijennoten-wethouders en u zult ± net zoals ik en velen van ons dat hebben ervaren ± gehoord hebben

De Boer

dat gemeentebestuurders unaniem ± ik heb geen enkele gemeentebestuurder gehoord die dat niet zei ± hebben gezegd: wij hebben buitengewoon veel behoefte aan dit instrument, niet omdat het de panacee is voor onze kwalen, maar omdat wij het van tijd tot tijd kunnen inzetten. Dat ten eerste.

Het tweede is dat het bepaald niet zo is ± ik kom daar straks nog op terug, bij de beantwoording van een aantal exacte vragen ± dat alleen maar Vinex-gebieden problemen hebben met het tijdig verwerven van de gronden. Er zijn gemeenten in Nederland die, ook aangegeven in streekplannen, een behoorlijke uitbreidingsmogelijkheid en een behoorlijke plancapaciteit hebben; ook daar zal grond voor verworven moeten worden. Het is vervelend om in de casuïstiek te duiken en dat zal ik niet doen, maar ik zou u zo zeker acht voorbeelden kunnen geven van gemeenten die een behoorlijke taakstelling hebben, omdat er gewoonweg uitgebreid moet worden, en die tegelijkertijd in een gebied zitten waar de grondsituatie redelijk onder druk staat en waar het interessant is om er als speculant tijdig iets binnen te krijgen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Als ik de minister zo hoor, zou ik de indruk krijgen dat speculatie een omvangrijk verschijnsel is, maar dat blijkt niet uit haar antwoord aan de Kamer, want daar stelt zij: er zijn incidentele gevallen, maar wij moeten het verschijnsel ook niet overdrijven.

Nu, als het gaat om gemeentebesturen die zo graag dit instrument hebben, dan ben ik dat met de minister eens: dat hoor ik ook. Maar de gemeenten zijn in dezen een belangenpartij en er zijn natuurlijk meerdere belangen in het geding. Het gaat ook om de positie van grondeigenaren en de verankering van hun recht. Het gaat ook om de positie van bouwbedrijven. Het gaat om veel meer dan alleen het belang van de gemeente. Kijk, wij zijn als politiek ingehuurd om die belangenafwegingen te maken en dat probeert natuurlijk iedere fractie, ook de VVD-fractie, op de haar eigen manier te doen. Ik vind ook dat wij dat recht hebben. Als wij alleen maar onze oren laten hangen naar wat de belangorganisatie wil, dan vind ik dat ons een heleboel ontgaat.

Minister **De Boer**: Ik verschil fundamenteel van mening met u, als u het hebt over het feit dat gemeentelijke overheden belangenorganisaties zijn. De gemeentelijke overheid behartigt maatschappelijke belangen, is daarvoor ook gekozen door ons en zit democratisch in elkaar. Daar vindt een stuk belangenafweging plaats. Wanneer een gemeente de plicht heeft om te zorgen dat er gebouwd wordt voor haar inwoners of dat er infrastructuur tot stand komt of wat dan ook, dan is die gemeente ook gehouden om dat op de meest efficiënte en meest effectieve wijze te doen. Op zo'n ogenblik vind ik het volstrekt verantwoord dat zij kijken naar een aantal mogelijkheden en de meest efficiënte en meest effectieve wijze te doen. Op zo'n ogenblik vind ik het volstrekt verantwoord dat zij kijken naar een aantal mogelijkheden en de meest efficiënte en meest effectieve wijze te doen. Waarbij, zoals ik zo even heb aangegeven, de verkoper absoluut niet het kind van de rekening is. U kunt over een heleboel zaken met mij van mening verschillen, maar u kunt er toch nauwelijks met mij van mening over verschillen dat de rechten van de verkoper in dit geheel buitengewoon goed gewaarborgd zijn.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Voor de helderheid in het debat zou ik mevrouw Verbugt het volgende willen vragen. Zij spreekt over de gemeenten die per PKB in feite zijn aangewezen voor een aanzienlijke bouwtaakstelling. Wat moet ik mij ervan voorstellen hoe een gemeente als Dordrecht of Amersfoort zich in dezen voelt, want zij komen als zodanig niet voor in de PKB, qua ruimtelijk beleid van nationaal belang. Niettemin hebben zij een zogeheten provinciale Vinex-taakstelling. Die valt er dus buiten, volgens haar gedachtengang?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Nu, als de bouwopgave herleid kan worden tot de PKB, dan valt hij eronder. Dat heb ik iedere keer gezegd en daar is ook geen onduidelijkheid over. U probeert nu onduidelijkheid te creëren die er niet is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik wil alleen maar duidelijkheid hebben, want ik wil weten wat uw amendement betekent. Uw amendement betekent volgens mij minder dan wat u nu zegt. U moet dan opletten waar het betreft de verwoording van uw amendement.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Nee, voorzitter. Ik heb in eerste termijn al uitvoerig toegelicht wat mijn amendement inhoudt. Ik heb gezegd ± dat is ook mijn probleem met het amendement van de heer Esselink ± dat wij nadrukkelijk, gerelateerd aan de PKB, de gemeenten willen benoemen die daaronder vallen. Als wij nu in deze Kamer zouden besluiten tot een aanpassing van de PKB, komen er misschien andere locaties in zicht. Die vallen er dan ook onder. Daar kan toch geen onduidelijkheid over bestaan! Over het amendement dat ik heb ingediend, is ontzettend goed nagedacht. Het bevat al die aspecten. U bent gewoon onduidelijkheid aan het zaaien, mevrouw Versnel. Die is er niet.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Het komt op het volgende neer. Als de provincie bedenkt dat de Vinex-taakstelling bij Amersfoort niet zo geslaagd is en deze daarom bij Veenendaal moet worden neergelegd ± ik noem maar wat ± dan moet het bij koninklijk besluit veranderd worden. Dat zegt u nu.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik kan het niet nog duidelijker maken dan ik al heb gedaan. Ik noem alle gemeenten die vallen onder de taakstelling. Via het koninklijk besluit kan een gemeente aan het lijstje worden toegevoegd of kan er een gemeente af worden gehaald. Dat is een heel eenvoudige en efficiënte manier om iets te veranderen. Dan kan er toch geen onduidelijkheid over bestaan, tenzij u absoluut niet wilt meedenken in deze richting en u absolute onduidelijkheid wilt creëren. En daar bent u mee bezig.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik vraag naar de helderheid, de bedoeling van het amendement. Ik ontdek daar loop-holes in. Ik ontdek daar ingewikkelheden in. Provincies kunnen ergens toe besluiten, waardoor de minister kan worden gedwongen om een koninklijk besluit te nemen. Dat lijkt mij vreemd. Ik wil op dit punt graag een scherp antwoord van de minister.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Even snel een PKB wijzigen, dat zal mevrouw Verbugt niet hard kunnen maken! Mede naar aanleiding van het amendement wil ik haar de volgende vraag stellen. Is er een

De Boer

verschil tussen aangewezen zijn voor een bijzondere bouwopgave en herleiden tot een PKB waarin zoets is geregeld?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): In de PKB is, zoals u weet, de verstedelijkingstaakstelling voor het land vastgelegd. Daarin wordt aangegeven waar zich in grote lijnen straks de grote bouwlocaties gaan ontwikkelen en waar het bouwproces zich zal concentreren. In dat opzicht is het helder. Het is glashelder. U zegt: een PKB even veranderen, doe je niet zo eenvoudig. Nee, natuurlijk niet. Maar ik heb met mijn amendement ook niet de intentie om de PKB te wijzigen. Ik noem in het amendement ook nergens "Vinex". Dan zou ik het namelijk dateren. En na de Vinex is er natuurlijk nog leven. Dan komt er weer een andere PKB. In dat verband ontstaan er dan ook andere mogelijkheden, waarbij de wet gewoon van toepassing blijft. Het is allemaal gevangen in de systematiek die ik heb aangegeven.

De **voorzitter**: Nu het amendement van verschillende invalshoeken is gezien en verkend, geef ik het woord aan de minister. Er is nog altijd een tweede termijn. De bedoelingen zijn over en weer helder.

Minister **De Boer**: Voorzitter! En ik was nog niet eens klaar met het stellen van vragen aan mevrouw Verbugt over haar amendement. Ik ben namelijk heel benieuwd naar het moment waarop volgens haar amendement het koninklijk besluit gepubliceerd zou moeten worden. Dat kan als de regering het eerste deel uitbrengt en als dus mede dankzij de noodzakelijke en gewenste open planprocedures alle duidelijkheid is gegeven over en alle ruchtbaarheid is gegeven aan de toekomstige locaties. Dat is een buitengewoon prettige handreiking die wij altijd beleggers en speculanten doen. Het kan ook zijn dat langer moet worden gewacht, namelijk op bijvoorbeeld de behandeling van het derde deel in de Tweede Kamer. Het kan ook zijn dat moet worden gewacht totdat het vierde deel door de regering is uitgebracht. Ik vrees dat je in alle situaties achter de feiten aan loopt. En een van de belangrijke aspecten van het wetsvoorstel is dat wordt gekomen tot snelheid, opdat de gemeente ± zoals iedere

marktpartij ± snel en efficiënt kan opereren op de grondmarkt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het pessimistische betoog van de minister verbaast mij.

De **voorzitter**: De minister poogt de vragen die in eerste termijn zijn gesteld, te beantwoorden. Ik realiseer mij zeer wel dat een antwoord van een minister altijd aanleiding kan geven tot veel opmerkingen. Daarom is er ook een tweede termijn. Laat de minister nu eerst haar betoog afronden. Het woord is aan de minister.

Minister **De Boer**: Voorzitter! Ik wil toch nog even met een voorbeeld komen. Ik hoop niet dat ik het mevrouw Verbugt daarmee erg moeilijk maak om op haar stoel te blijven zitten! Maar wij hebben natuurlijk een prachtig voorbeeld, namelijk de bouwlocatie Zenderpark. Hoe lang is er niet gediscussieerd over de vraag of de PKB herzien of geactualiseerd moest worden om die bouwlocatie mogelijk te maken? Toen hierover eenmaal in de Kamer besloten was, moest de PKB nog worden herzien. Ook al ging dat snel, ook al hadden wij het nog veel sneller gedaan, dan nog is het veel te traag geweest om de gemeente in staat te stellen via een KB het voorkeursrecht te vestigen. Kortom, ik geef aan wat er aan de hand is. Over het voorbeeld kan genuanceerd gedacht worden, maar het gaat om de procedure.

Verder wil ik graag weten of het in dit amendement gaat om alle PKB's of alleen de PKB's die betrekking hebben op de verstedelijking. Immers, wij hebben ook PKB's die te maken hebben met de groenstructuur. Ik denk bijvoorbeeld aan het structuurschema Groene ruimte en aan het SVV. Uit de voorgestelde wettekst begrijp ik dat het kan gaan om elke PKB waarin een bijzondere bouwopgave ligt besloten. Ik hoor het nog wel.

Ik kom op het amendement van de heer Esselink op stuk nr. 16. Afgezien van mijn fundamentele probleem met het inperken van het aantal gemeenten, kan ik met dit amendement materieel wat beter uit de voeten dan met het amendement op stuk nr. 10. Ik begrijp dat gemeenten op basis van rijksbeleid en provinciaal beleid de bevoegdheid krijgen om de wet toe te passen. Dat lost het

vraagstuk op dat ik zo even signaleerde inzake de Vinex-taakstelling, waarvoor de provincies de verantwoordelijkheid dragen. Het amendement roept echter meer onduidelijkheden op, die niet zijn weggenomen door het debat in eerste termijn.

Wat wordt precies verstaan onder een opvangfunctie of een bouwtaakstelling? Mag het Rijk respectievelijk de provincie dat zelf bepalen in zijn of haar ruimtelijk plan? Heeft niet iedere gemeente een bouwtaakstelling, hoe klein dan ook, op het ogenblik dat de gemeente in een streekplan figureert? In 99 van de 100 gevallen is dan sprake van uitbreidingslocaties. Zelfs gemeenten die onder restrictief beleid vallen, mogen, zij het zeer beperkt, meestal bouwen of vernieuwen. Overal wordt dus wel wat gedaan. Wat maakt het dan verder uit of die taakstelling zelfstandig, regionaal of in stadsgewestelijk verband aan de orde komt? Ik begrijp dat onderscheid niet goed. Of wordt misschien bedoeld dat bijvoorbeeld de provincie Noord-Brabant alle gemeenten in stadsregio's in haar streekplan aanwijst als voorkeursrechtgemeenten?

Ingewikkeld vind ik ook de selectie van voorkeursrechtgemeenten via het geldend ruimtelijk plan. In welke fase van de totstandkoming van dit plan kan een gemeente dan het voorkeursrecht toepassen? Als dat pas bij het definitieve plan aan de orde is, zitten wij weer met het oude probleem dat gemeenten achter het net vissen. Dan blijft er van de slagvaardigheid niet veel over. Op zo'n manier zetten wij de werking van de artikelen 8 en 8a feitelijk buitenspel. Volgens mij is dat niet de bedoeling. Ik hoor graag de visie van de heer Esselink op dit punt. Als het eerder gebeurt, voorzie ik ingewikkelde situaties rond de totstandkomingsprocedure van het ruimtelijk plan op basis waarvan de gemeente het voorkeursrecht toepast.

Naast mijn fundamentele probleem heb ik dus ook nogal wat vragen bij de praktische werkbaarheid van deze amendementen. Misschien valt er technisch nog wel wat op te lossen voor bestaande ruimtelijke plannen, maar voor nieuw ruimtelijk beleid ben ik bepaald niet optimistisch, terwijl het daar in dit wetsvoorstel natuurlijk wel om gaat. Voor nu vastgestelde bouwlocaties

De Boer

heeft het voorkeursrecht immers maar een beperkte werking.

Willen wij het voorkeursrecht als instrument serieus nemen en een volwaardige plaats geven in het gemeentelijke grondbeleid, dan moeten wij niet te benauwd zijn, dan moeten wij niet allerlei territoriale beperkingen aanbrengen op de reikwijdte van de wet. Doen wij dat wel, dan lopen wij in de toekomst tegen hetzelfde probleem aan dat wij ook bij de uitvoering van de Vinex al regelmatig in de Kamer zijn tegengekomen. Binnenkort hebben wij de actualisering van de Vinex te verwachten. Dit soort discussies zal daarbij een rol spelen.

De heer Stellingwerf stelde in dit verband dat gemeenten die alleen behoeven te voorzien in een zeer beperkte groei voor de natuurlijke aanwas van de eigen bevolking, geen problemen hebben. Voorzitter! Ik ben het helaas niet met hem eens. Dergelijke gemeenten hebben vaak voor een relatief klein oppervlak ook relatief kleine bouwteken, maar dat betekent niet dat er veel locaties beschikbaar zijn. Dit geldt met name voor gemeenten die liggen in een gebied met een grote druk. Neem de Randstad, waar van alles en nog wat aan de hand is, en daar hebben ook kleine gemeenten buitengewoon veel problemen met het tijdig realiseren van een ruimtelijk beleid, omdat de gronden niet tijdig in handen van de gemeenten kwamen. Dat vraagstuk is natuurlijk veel minder grootschalig dan bij de grote gemeenten, maar het is voor zo'n gemeente evengoed heel knellend.

De VNG heeft gezegd dat de druk op de grondmarkt zich zal verplaatsen bij een inperking van het voorkeursrecht tot bepaalde gemeenten. Voorzitter! Ik kan dat niet bevestigen. Ik denk dat het aannemelijk is, maar ik laat dat nog even voor rekening van de VNG, hoewel het mij niet helemaal onlogisch lijkt.

Ik kom toe aan een tweede kernpunt, namelijk het bestemmingsplan. Ik gaf al aan dat het grondbeleid in dienst staat van de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau wordt ontwikkeld door middel van structuurplannen en structuurvisies, en ten slotte wordt het vastgelegd in de bestemmingsplannen. Dat bestemmingsplan is het ijkpunt voor het mogen toepassen van het voorkeursrecht. Centraal staan steeds de twee criteria van de

wet: het voorkeursrecht is niet aan de orde als het gaat om de toekenning van een agrarische bestemming, en het moet gaan om gebruik in afwijking van de toegedachte, of de inmiddels toegekende bestemming. Het bestemmingsplan is dus de crux waar het om draait; in het bestemmingsplan wordt het voorkeursrecht dan ook verankerd. Het bestemmingsplan is een democratisch gelegitimeerd ruimtelijk plan, dat de burgers bindt, maar dat natuurlijk ook de gemeentelijke overheid juridisch bindt. Omdat het voor een gemeentebestuur in de praktijk niet mogelijk is een dergelijk plan zeer snel in de vastgestelde vorm op tafel te leggen, is door de wetgever destijds al ingezien dat het voor de inzet van het voorkeursrecht niet zinvol is te wachten tot het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, want dan is het volstrekt duidelijk aan een ieder die iets anders wil met die gronden dan wat wij willen, waar hij zijn piketpaaltjes kan slaan. Daarom zijn in de huidige wet al enige mogelijkheden opgenomen om, vooruitlopend op het bestemmingsplan, een tijdelijk voorkeursrecht te vestigen. Dat is in de eerste plaats in het ontwerpbestemmingsplan, en verder in het ontwerp-structuurplan.

Op degenen die de praktijk van de ruimtelijke ordening en het gemeentelijke grondbedrijf dagelijks meemaken of meemaakten, zullen deze mogelijkheden weinig indruk maken. Ruimtelijke beslissingen en afwegingen vergen namelijk altijd heel veel tijd aan overleg tussen de bestuurders, maar ook met de bevolking. Niet voor niets zit in de Wet op de ruimtelijke ordening een inspraakartikel, waar we absoluut niet vanaf zouden willen, maar dat maakt het traject natuurlijk wel lang. Niet voor niets voeren we op dit moment een discussie over meer investeren in overleg, en over het verkennen van oplossingsrichtingen in de voorfase van de ruimtelijke beslissingen. Dat geldt voor de grote projecten op nationaal niveau ± de WRR heeft daarover natuurlijk advies gegeven ± maar het geldt ook voor grote projecten op lokaal niveau. Dat is een ontwikkeling waar ik, vanuit mijn verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke inrichting, volledig achter sta. Maar tegelijkertijd constateer ik ook dat gemeenten dan de reële mogelijkheden moeten

hebben om een eenmaal genomen ruimtelijk besluit op een efficiënte en effectieve wijze te kunnen uitvoeren. Alle moeite in de voorfase zou immers voor niets zijn geweest, indien de gemeentelijke overheid bij de uitvoering op allerlei blokkades zou stuiten, bijvoorbeeld doordat de benodigde grond niet of slechts na zeer langdurige procedures beschikbaar komt.

De heer **Esselink** (CDA): Ik wil iets vragen over de waarde die nog aan inspraak wordt toegekend wanneer een gemeentebestuur, voordat de inspraak begint, in de voorfase de Wet voorkeursrecht gemeenten op een bepaald omlind gebied van toepassing verklaart, met alle consequenties, ook qua schadevergoedingen, vanden. Het gemeentebestuur zet zichzelf op die manier wel klem. Ik ben er dan ook van overtuigd dat men daar selectief gebruik van zal maken. Een gevolg is ook dat de inspraakprocedure min of meer op sterk water wordt gezet. Ik wijs op de financiële gevolgen voor de betrokken gemeente, die zullen doorwerken op het ontwikkelingsplan voor het betrokken gebied. Er is op dit punt sprake van een reële spanning, die naar mijn mening terug te voeren is op de inperking van het eigendomsrecht.

Minister **De Boer**: Er is inderdaad spanning, maar die is er nu ook. Een gemeente met een actief grondbeleid is niet zelden al bezig met het verwerven van grond voordat er nog maar één woord aan een bestemmingsplan is gewijd. De gemeentebesturen zijn zich er terdege van bewust dat zij daarmee risico lopen, maar zij weten ook dat op het ogenblik dat het eerste woord over een mogelijk bestemmingsplan in de krant staat, het aanmerkelijk moeilijker wordt om die gronden te verwerven. Gemeentebesturen kunnen over het algemeen zeer goed omgaan met het door de heer Esselink geschetste dilemma.

Als het voorkeursrecht is gevestigd, zal men er nog beter over nadenken, omdat je dan met schadeclaims te maken hebt. Het wetsvoorstel dat wij nu behandelen, is belangrijk, maar het is niet het instrument. Daar dienen wij ons goed van bewust te zijn. Ik begrijp dat het wonderlijk is wanneer een minister haar eigen wetsvoorstel relativeert, maar wij dienen reële te

De Boer

zijn. Het gaat om een instrument in een reeks van andere instrumenten. Erop gelet dat wij niet kunnen voorzien met welke omstandigheden een willekeurige gemeente te maken zal krijgen, lijkt mij dit een goede aanvulling op het instrumentarium.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Er is een fundamenteel verschil tussen een privaatrechtelijke actie van een gemeentebestuur en een publiekrechtelijk besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. In het eerste geval wordt vaak toevallig grond aangeboden, bijvoorbeeld omdat een boer stopt met zijn bedrijf, waarna een gemeentebestuur op de gedachte komt dat die grond wellicht later nog van pas kan komen. In het tweede geval wordt er een lijn op een kaart getrokken, met alle consequenties vandien. Voor mijn gevoel is er een wezenlijk verschil, dat ook gevolgen heeft voor het traject dat ten behoeve van het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden afgelegd.

Minister **De Boer**: Elke gemeentelijke situatie is anders. Soms is er sprake van een behoorlijke spanning op de grondmarkt. In zo'n geval kan het voor een gemeente van buitengewoon groot belang zijn om het voorkeursrecht te vestigen. Dan kan de grond, als een boer zijn bedrijf stopt en zijn grond aanbiedt, tegen normale prijzen verworven worden, omdat er niet allerlei mensen "tussen gaan zitten" om de grond steeds door te verkopen. Op die manier wordt de grond natuurlijk zeer snel een stuk duurder.

Ook als dit wetsvoorstel van toepassing wordt verklaard op alle 632 gemeenten in Nederland, zullen de meeste gemeenten gebruik blijven maken van stromannen. Iedereen kan zich echter voorstellen dat er situaties zijn waarin het voorkeursrecht buitengewoon zinvol kan zijn. Vier jaar geleden werd de discussie over het voorkeursrecht weer opgepakt, met name op verzoek van gemeenten die in de knel zaten. In de gebieden waarin deze gemeenten lagen, kwamen veel spanningen voor vanwege het grote aantal claims op de grondmarkt.

Voorzitter! Ik heb al aangegeven dat de langdurige procedures een groot probleem vormen. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeenten \pm daar refereerde de heer Esselink

zojuist aan \pm het voorkeursrecht tijdelijk kunnen vestigen, vooruitlopend op de formele besluitvormingsprocessen in de planologische lijn.

Ik heb dit voorstel natuurlijk ook naar de RARO gestuurd. De RARO heeft gevraagd om, vooruitlopend op de voorbereiding van een besluit in de gemeenteraad \pm hetgeen in openbaarheid geschiedt \pm het voorstel van B en W aan de raad onder zeer strikte voorwaarden een voorbescherming te geven van acht weken: artikel 8a. De gemeenteraad moet het voorstel van B en W dan binnen acht weken omzetten in een aanwijzing. Het voorkeursrecht vervalt als dat niet gebeurt. Die periode van acht weken kan wel eens het meest cruciale aspect zijn in het gehele traject. De gemeenteraad neemt daarmee een zeker risico. Ten eerste is dan nog niet zeker dat het gebied waarop voorkeursrecht gevestigd wordt ook daadwerkelijk ontwikkeld wordt. Ten tweede moet de gemeente in een vroeg stadium de eventueel aangeboden gronden kopen, terwijl later kan blijken dat de aankopen overbodig zijn omdat men een ander bestemmingsplan maakt. Het is dus uitdrukkelijk de gemeente die de afweging moet maken of zij het voorkeursrecht wil vestigen of niet. Ik vind dat niet de taak van andere overheden. De gemeente neemt daarmee de plicht op zich om, volgend op het besluit, ook binnen de in de wet gestelde termijnen ervoor te zorgen dat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld \pm dat kan alleen de gemeente doen \pm dan wel dat een bestaand bestemmingsplan wordt aangepast.

Tegen deze achtergrond wil ik een kanttekening maken bij het amendement op stuk nr. 11 van mevrouw Verbugt. Ik begrijp dat dit amendement er toe strekt om de door mij voorgestelde wijziging ongedaan te maken om het structuurplan ook buiten de bebouwde kom te hanteren als basis voor de vestiging van een tijdelijk voorkeursrecht. Uit de toelichting bij het amendement maak ik op dat het niet juist zou zijn om gemeenten die hun planologische zaken niet op orde hebben, te belonen door hen het voorkeursrecht toe te kennen op basis van een ontwerp-structuurplan voor het buitengebied. Afgezien van de vraag of dat motief zo langzamerhand niet achterhaald is \pm want het buitengebied kent gelukkig een heel hoge bezettingsgraad van bestemmings-

plannen; alleen in het Groene Hart is het wat problematisch \pm vraag ik mij af wat de gedachtengang achter dit amendement is. Graag zou ik die vraag in de tweede termijn door mevrouw Verbugt beantwoord zien.

Nieuwe bouwlocaties liggen veelal buiten de bebouwde kom. Bij het ontwikkelen daarvan gaat de eigenlijke tijd zitten in de bestemmingswijziging. Pas op dat moment komt ook de toepasselijkheid van het voorkeursrecht in beeld. Indien nu een gemeente op basis van het structuurplan een tijdelijk voorkeursrecht vestigt, wordt zij als gevolg van de voorgestelde opzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten gedwongen, binnen de daarvoor gestelde kaders, een bestemmingsplan vast te stellen. Als dat niet gebeurt, vervalt het voorkeursrecht. Het maakt dan toch niet uit of de gemeente al een bestaand bestemmingsplan voor het buitengebied moet wijzigen of, als dat er niet zou zijn, dat zij een nieuw plan moet vaststellen? Zij moet vroeger of later toch een bestemmingsplan maken. Ik zou eerder menen dat als gevolg van deze wet gemeenten die geen bestemmingsplan hebben, een extra stimulans krijgen om hun bestemmingsplannen op orde te hebben. Dit alles wil echter niet zeggen dat het structuurplan als basis voor het vestigen van een tijdelijk voorkeursrecht gemist kan worden. In de praktijk blijkt juist dat voor nieuwe bouwlocaties het structuurplan een onmisbaar instrument is bij de planvoorbereiding. Ik voorzie dan ook dat als gevolg van dit amendement de gemeente die het voorkeursrecht wil toepassen, gedwongen zal worden in een vroeg stadium al een bestemmingsplan in procedure te brengen. Het lijkt mij niet praktisch wanneer een bouwlocatie in goed overleg met de markt ontwikkeld moet worden. Al die dingen zijn in de loop der jaren wel enigszins veranderd. Twintig jaar geleden hadden wij nog niet zoveel behoefte aan structuurplannen. Nu is dat veel belangrijker.

Dan kom ik bij de vervroegde vestiging in relatie met de termijnen, waarover al eerder is gesproken. De heer Esselink heeft gevraagd naar de noodzaak van verlenging met \hat{A} \hat{A} n jaar van de termijn van voorkeursrecht op grond van het structuurplan. Zijns inziens kan deze verlengingsmogelijkheid in artikel 2 worden

De Boer

geschrapd. Dat staat in zijn amendement op stuk nr. 17.

Er is tot dusver geen aanleiding geweest om die verlenging nader te bezien, maar dat neemt niet weg dat termijnen geschrapd kunnen worden, als zij onnodig blijken te zijn. Wij hebben het er niet voor niets in gezet, maar ik vind dit punt ook weer geen halszaak. Ik laat het oordeel aan de Kamer over.

Dat ligt natuurlijk heel anders bij de termijn voor het gemeenteraadsbesluit van artikel 8. Bij de vervroegde vestiging van het voorkeursrecht is een termijn van maximaal twee jaar voorgesteld, waarbinnen dan vervolgens een ontwerp-structuurplan of bestemmingsplan ter visie gelegd moet worden. De heer Esselink is van mening dat de gemeente niet lichtvaardig een voorkeursrecht zal vestigen. Dat denk ik ook. Hij zegt dat daarom kan worden volstaan met een tijdvak van één jaar, tenzij er sprake is van een MER-plicht. In zo'n geval zou de werkingsduur van het tijdelijk voorkeursrecht verlengd kunnen worden met een jaar.

Hierover verschil ik van mening met de heer Esselink. Ik schat de termijn die bij vervroegde vestiging van het voorkeursrecht is vastgesteld, echt anders in. De gemeente moet hierbij niet alleen de eigen planologische maatregel voorbereiden. Alle inspraak, overleg en onderzoek, inclusief MER, zullen ongeveer negen à tien maanden in beslag nemen. Zij moet tevens alert zijn op het zoveel mogelijk voorkomen van schaduwwerking van planologische maatregelen van andere bestuursorganen. Kortom, zij zal zo spoedig mogelijk over het instrument willen beschikken. Om de situatie niet nodeloos te compliceren voor alle betrokkenen, ben ik geen voorstander van termijnen die in het ene geval wel en in het andere geval niet verlengd kunnen worden.

Ik heb dus een inhoudelijke reden om ertegen te zijn, maar ik heb ook een praktische reden, omdat ik denk dat het niet handig is. Gemeente, burger, notaris, makelaar en andere bij het voorkeursrecht betrokkenen moeten zich niet af hoeven te vragen of een termijn, afhankelijk van de gecompliceerdheid van het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek, wel of niet verlengd zal worden. Wij hebben de ervaring dat dit nogal eens verandert. De onderwerpen bij de MER-plicht

worden ook wel eens anders. Het vergt al een behoorlijke administratie voor iedereen die zich ermee bezighoudt, wat wel of niet MER-plichtig is. Zij zijn allemaal gebaat bij de duidelijkheid van één termijn, die ik zou willen handhaven op twee jaar. Hiermee heb ik de vraag van de Stellingwerf of het niet verstandig is om deze met een jaar te verlengen, ook meteen beantwoord. Ik houd vast aan de termijn van twee jaar.

Op de vragen van mevrouw Versnel over de termijnen bij de toepassing van het voorkeursrecht zal ik straks nog ingaan.

Ik kom nu bij het laatste kernpunt van deze wetswijziging: het verhelderen van de verantwoordelijkheden. Daar kan ik kort over zijn. Het voorkeursrecht is een gemeentelijk instrument. Een gemeente zet het in ter verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeente moet zelf de afweging maken op welke wijze zij daarvoor het grondbeleid inzet, of het noodzakelijk is om daarbij gebruik te maken van het voorkeursrecht en op welk moment dat opportuun is.

Bij deze afweging zie ik geen rol voor de hogere overheden, die vooraf toestemming moeten geven wat mag of niet mag. Dat leidt niet alleen tot onnodige vertraging in de besluitvorming en ook tot lekken, denk ik er dan bij en ook tot een onduidelijke verantwoordelijkheidsverdeling. Een dergelijke bevoegding van gemeenten past niet meer in het huidige tijdsgewricht. Om die reden vind ik dat wij alle gemeenten onder het toepassingsbereik van deze wet moeten brengen. Gelijkheid voor alle gemeenten is ook de fundamentele reden om voor te stellen de aanwijzing bij koninklijk besluit uit artikel 8 te schrappen.

Daarmee kom ik op het amendement van mevrouw Verbugt op stuk nr. 19. Gelet op de wetsgeschiedenis kan ik dit amendement beter plaatsen dan het amendement op stuk nr. 10. De VVD-fractie heeft destijds heel terecht geen bezwaren gehad tegen de toekenning van een voorkeursrecht voor alle gemeenten. Zij heeft voor artikel 2 gestemd, en daarmee voor een bevoegdheid voor alle gemeenten. Het amendement op stuk nr. 19 beperkt de toepassing van artikel 8 en 8a tot gemeenten die op basis van de selectiemethode uit het amendement op stuk nr. 10 een streepje voor krijgen, in verband met

de uitvoering van het ruimtelijk beleid dat door het Rijk aan die gemeenten wordt opgedragen. Dat is de essentie van haar voorstel. Daarmee is mevrouw Verbugt wat afgeweken van de stellingname van de heer De Beer in 1980.

Wij zijn dan weer terug bij het oorspronkelijke artikel 8, waarin stond dat de gemeenteraad bij de Kroon moest vragen om een vervroegd voorkeursrecht. Ik voel daar niet veel voor. Daarmee ontnem je het voorkeursrecht zijn effectiviteit. Wij moeten de gemeenten het vertrouwen geven dat zij niet lichtzinnig met dit onderwerp omgaan. De wet zit zo in elkaar dat de gemeente niet alleen de lusten, maar ook de lasten heeft. Daarover hebben wij zo even al met elkaar gesproken.

Onder het amendement op stuk nr. 12 staat ook de naam van mevrouw Verbugt. Het amendement strekt ertoe, onderdeel G te schrappen uit het tweede lid van artikel 10. Openbare verkopen worden niet langer als uitzonderingsgrond voor het voorkeursrecht toegestaan. Mijn argumentatie om die bepaling te schrappen, is heel eenvoudig. Op deze wijze wordt de deur opengezet om het voorkeursrecht te ontlopen. De vrijstelling voor openbare verkopen suggereerde destijds dat daarmee aankopen tegen de vrije verkeerswaarde gegarandeerd werd. In de toelichting op het amendement wordt dat punt door mevrouw Verbugt ook weer naar voren gehaald.

Die voorstelling van zaken is natuurlijk maar heel betrekkelijk. De verkoper die weet dat de gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd en derhalve belangstelling heeft voor zijn grond, kan daarvan erg gemakkelijk gebruik maken. Zoals de wet nu luidt, moet de gemeente op de veiling opbieden tegen een ieder die een bod uitbrengt. Dat kan natuurlijk buitengewoon gemakkelijk leiden tot opzetjes tussen verkoper en een zogenaamde andere gegadigde. Het is gewoon de kat op het spek binden.

Als ik het amendement van mevrouw Verbugt bestudeer, kan ik in haar voorstel absoluut geen oplossing van het probleem vinden. De prijs wordt opgedreven en de gemeente wordt voor het blok gezet. Bovendien levert het voorstel allerlei rechtsonzekerheden op voor de bonafide koper op de veiling. Hij

De Boer

biedt wel de hoogste prijs, maar daarna moet hij vier maanden wachten voordat hij weet of hij inderdaad de eigenaar wordt. Ik zie niet in welk gevaar de verkoper heeft te duchten van de taxatieprocedure zoals deze nu in de wet is geregeld. Die taxatie gaat uit van de marktprijs op het moment dat de eigenaar zijn grond wil verkopen.

Dat betekent dus niet dat de waarde met de vestiging van het voorkeursrecht wordt bevroren, zoals de heer Esselink vorige week dacht. De gemeenten behoeven ook niet te denken dat zij met het voorkeursrecht voor een dubbeltje op de eerste rang kunnen zitten. Zij moeten gewoon de actuele prijs betalen.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb niet gezegd te denken dat de prijs bevroren wordt. Wanneer in een omvangrijk gebied voor een zeer lange tijd ± als je van tijdelijke naar definitieve vestiging gaat, kan het zomaar vijftien jaar lopen ± een voorkeursrecht van toepassing is, kan dit het effect hebben dat er van een marktprijs in dat gebied nauwelijks meer sprake is. Dat was mijn stelling. In dat verband leek het mij niet zo gek als het systeem van openbare verkoop van toepassing zou blijven, wellicht onder condities. Ik heb daarvan een voorbeeld gegeven dat wat anders is ingekleurd dan mevrouw Verbugt heeft gedaan. Ik heb dit vragenderwijze gesteld. Ik zie het probleem van het weglopen van een reële marktprijs in een dergelijk gebied. Daarmee veroorzaakt je schaduwwerking op termijn. Op die manier zouden wij agrarische ondernemers in deze gebieden, vergeleken met agrariërs in andere gebieden te kort doen.

Minister **De Boer**: Ik ga ervan uit dat door de taxatie en met name door de mogelijkheden om via gerechtelijke uitspraken tot duidelijkheid te komen, die vrees niet gerechtvaardigd is. Wij hebben het voortdurend over gebieden waarin sprake is van overdruk. Met name omdat in die gebieden sprake is van overdruk, zullen die gronden in dat gebied steeds meer waard worden, ook al is er een voorkeursrecht en ook al duurt de periode bijvoorbeeld zes jaar. Het zal zonder meer ook tot uiting komen in de taxatie. Dat geldt ook bij onteigening. Ik denk dus dat het meevalt. Ik denk dat die vrees niet gerechtvaardigd is.

De heer **Poppe** (SP): De minister zegt dat zij denkt dat het meevalt. Ik denk dat het probleem juist is dat in de gebieden waar de druk zo is opgelopen de waarde van de grond is gestegen. Ik doel dan op de handelswaarde en niet de gebruikswaarde, want grond is grond. Mijn vraag is of met die constatering van de minister het wetsvoorstel zoals het er ligt, eigenlijk niet veel te dun is om de problemen op te lossen die er zijn, namelijk hoge grondprijzen versus hoge stichtingskosten van woningen en daaruit voortkomende huur- of kooprijzen. Is het niet zo dat het wetsvoorstel eigenlijk niet werkt in de gebieden waar het zou moeten werken?

Minister **De Boer**: Ik denk dat het wel werkt in de gebieden waar het moet werken. Ik beluister alleen voortdurend in de woorden van de heer Poppe dat hij van mening is dat wij een volstrekt ander wetsvoorstel zouden moeten hebben. Dat is begrijpelijk. Hij vindt dat de grond die gebruikt wordt voor het realiseren van maatschappelijke activiteiten, woningen of wat dan ook, een andere waarde zou moeten hebben dan de marktwaarde. Dat voorstel ligt hier echter niet voor. De heer Poppe moet dus het voorstel beoordelen zoals het hier voorligt.

De heer **Poppe** (SP): De minister legt uit wat ik vind. Dat heeft zij keurig verwoord. Vindt de minister dat zelf ook?

Minister **De Boer**: Ik denk dat wij op het ogenblik in een situatie zitten waarbij je niet meer kunt verwachten dat wij denkbeelden kunnen realiseren die wij hadden in de jaren zestig en daarvoor. De maatschappelijke verhoudingen zijn volstrekt veranderd. Daarom wordt een wetsvoorstel met die strekking door mij niet ingediend en verdedigd.

De heer **Poppe** (SP): Ik bedoel niet dat wij terug moeten naar welk jaar dan ook. Ik wil een grondprijs laten bepalen, laten ontwikkelen, zodanig dat er ook nog sociale huisvesting mogelijk is. Dat is iets anders dan terug naar de jaren zestig. Dat zou ik wel willen. Ik begrijp echter dat de minister dan een probleem met de Kamer zou krijgen. Waar het om gaat is dat het uitgangspunt zou moeten zijn...

De **voorzitter**: Uw punt is helder. U was in eerste termijn ook helder.

Minister **De Boer**: Het is volstrekt helder wat de heer Poppe bedoelt, namelijk dat wij dit wetsvoorstel hebben ingediend om de zaken betaalbaar te houden, efficiënt af te wikkelen en snelheid te bewerkstelligen. Dit is een van de instrumenten die de gemeente kan gebruiken om die doelstellingen, die wij met z'n allen nastreven, te realiseren.

Ik blijf even bij de heer Esselink. Ik ben nog niet helemaal met hem uitonderhandeld. Ik doel op de positie van de verkoper bij de onderhandelingen. De verkoper heeft in alle situaties een heel beschermde positie. Ik ben ervan overtuigd dat hij niet financieel onredelijk wordt behandeld. Zolang hij altijd nog op het laatste ogenblik van verkoop af kan zien, heeft hij de vrijheid. Nu zal de heer Esselink zeggen dat in de situaties waarin het hele gebied betrokken is en het lang duurt en de man of vrouw in kwestie niet zou willen verkopen, het dus tot onteigening zal komen. Dat zijn echter geen nieuwe situaties in het land. Alle grote stedelijke uitleggen zijn haast gerealiseerd met 100% onteigening. Ik heb eerlijk gezegd nooit ~~aan~~ agrariër ontmoet die daar armer van geworden is. Ik voel er dus niet zoveel voor om via de openbare verkoop als het ware een soort van breekijzer te creëren, bovenop wat wij al in de wet hebben geregeld.

De heer Esselink heeft een vraag gesteld over de waardevaststelling bij minnelijke overdracht van onroerende goederen vanuit de agrarische sector naar de overheid. Hij wil graag schriftelijk geënfomeerd worden over de door de overheid betaalde prijzen, inclusief schadevergoeding, bij functieverandering naar wonen, werken en natuur. Ik zal dat laten onderzoeken. Ik heb dat niet zomaar voorradig. Hij krijgt het dus wel.

De heer Poppe heeft naar aanleiding van de nota naar aanleiding van het verslag een bevestiging gevraagd van het uitgangspunt dat de waardebepaling van de grond bij voorkeur is gebaseerd op de werkelijke marktwaarde en in uiterste instantie conform de criteria van de Onteigningswet moet worden vastgesteld. Ik heb hem daar zoëven al op geantwoord. Ook de heren Esselink

De Boer

en Van den Berg hebben daar de vorige keer aan gerefereerd. Het heeft een directe relatie met de criteria van de Onteigeningswet. Het betekent dan ook dat volgens artikel 16 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de waarde overeenkomstig de artikelen 40b t/m 40f vaststellen. In deze artikelen is het systeem van de waardebepaling volgens de Onteigeningswet begrepen en dat wil ik zo laten. Niet weer een nieuw systeem vestigen in deze wet.

Voorzitter! Ik kom over de opties te spreken, waarover mevrouw Versnel sprak. Zij gaf als voorbeeld de situatie dat een eigenaar voor de vestiging van het voorkeursrecht een deel van zijn grond in optie heeft gegeven. Uit een vergelijking met de grondprijzen die elders in het gebied zijn betaald, blijkt de marktwaarde van de grond hoger te liggen. Na de vestiging van het voorkeursrecht wil de eigenaar een ander deel van zijn grond aan de gemeente verkopen. Zij vraagt dan welke waarde de te hulp geroepen deskundigen zullen adviseren. Het zijn van die mooie vragen. Zoals gezegd, zullen de deskundigen zich bij het prijsadvies moeten baseren op de artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet. Zoals ook in de nota naar aanleiding van het verslag is gesteld, geldt hierbij als uitgangspunt de vergoeding van de werkelijke waarde die wordt bepaald door uit te gaan van de prijs die bij een onderstelde koop in het vrije economisch verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper tot stand komt. De opdracht van de deskundigen bevat niet de instructie om de door hen gevonden werkelijke waarde te corrigeren vanwege het feit dat de grond met een voorkeursrecht is belast. In het voorbeeld van mevrouw Versnel zal dat dus de prijs zijn die inmiddels ook voor gelijksoortige andere gronden is betaald en niet de prijs waarvoor de eigenaar destijds een optie heeft verleend. De betrokken eigenaar zit dus voor het optiedeel met een strop.

Mevrouw Versnel verbindt daaraan de conclusie dat er van een prijsdempend effect niet veel terecht zal komen. Ik ben dat niet met haar eens. Ik ben van oordeel dat aan het vestigen van het voorkeursrecht niet de conclusie mag worden verbonden dat er geen prijsstijgingen meer

zullen plaatsvinden, maar wel dat de prijsstijgingen minder extreem zullen worden dan op een markt zonder voorkeursrecht. Dat is het belangrijkste element van dit wetsvoorstel.

Voorzitter! Ik kom over de termijnen te spreken. Mevrouw Versnel heeft gelijk als zij zegt dat de termijnen nauw luisteren. Een tijdelijk voorkeursrecht niet tijdig bestendigen, dat wil zeggen overnemen door een volgende aanwijzing met een meer duidelijke planologische grondslag, heeft grote gevolgen voor het gelden van het voorkeursrecht als systeem. Niet tijdig bestendigen betekent het vervallen van het voorkeursrecht en gedurende twee jaar geen voorkeursrecht meer mogen vestigen op diezelfde grondslag. Ook bij de toepassing van een gevestigd voorkeursrecht zijn de termijnen van belang en heeft het overschrijden hiervan gevolgen, maar deze blijven meestal beperkt tot een concreet geval. Als de gemeente niet of niet tijdig ingaat op een aanbod tot koop of verkoop of als zij heeft laten weten in de aankoop geïnteresseerd te zijn en bij de verdere onderhandelingen niet tijdig reageert, heeft dit tot gevolg dat de verkoper vrij is gedurende drie jaar om zijn goed aan een ander te kunnen verkopen.

Mevrouw Versnel heeft ook gevraagd waarom hier nog steeds sprake is van drie jaar, terwijl elders in de wet de duur van een tijdelijk voorkeursrecht ex artikel 2 op grond van het structuurplan of ex artikel 8 bij vervroegde vestiging op twee jaar is gesteld. Deze termijn van drie jaar voor de vrijstelling is van een andere orde dan die van de gelding van het tijdelijk voorkeursrecht. De termijn van drie jaar voor de vrijstelling van de verkoper van het voorkeursrecht is destijds door de aanvaarding van het amendement-Van Dam in de wet opgenomen. Deze vrijheid \pm en daarmee deze termijn \pm is in de onderzoeken die aan de proeven vooraf zijn gegaan, door niemand ter discussie gesteld. Wij hebben dan ook geen aanleiding gezien om dit te veranderen. Die termijn heeft overigens ook geen relatie met de eerder genoemde termijnen die aan de vestiging van het tijdelijk voorkeursrecht zijn verbonden. Ik zou ook niet graag aan deze termijnen willen tornen, omdat niet te overzien is in hoeverre daardoor aan nu bestaande rechten van verkopers, die op grond van de huidige tekst drie

jaar de vrijheid hebben, te kort wordt gedaan.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik kan uw verhaal volgen over het destijds bij amendement ingebracht zijn van de termijn van drie jaar en over het goed werken daarvan. Mijn probleem is dat er sprake is van verschillende termijnen. Bij het vestigen van het tijdelijk voorkeursrecht gaat het om een termijn van twee jaar. Als de burger steeds met verschillende termijnen wordt geconfronteerd, is dat lastig. Mijn vraag is: waarom stroomlijnen wij dat niet? Ik ben uitgegaan van twee jaar, omdat mij dat juist lijkt. De minister gaat uit van drie jaar. Mijn vraag is waarom het andere dan ook niet drie jaar is. Ik wil graag dat de termijnen zoveel mogelijk parallel lopen en niet te veel uiteenlopen. Dat is mijn punt.

Minister **De Boer**: Dat is ook ons punt. Overigens zijn het geen termijnen van orde, maar maximale termijnen. Je zou kunnen zeggen dat je aan de ene kant een kolom hebt van voorkeursrecht. Eerst kan het voorkeursrecht door B en W worden gevestigd, dan kan het in de raad komen, enz. Elke keer moet een raadsbesluit worden genomen ter vastlegging van het voorkeursrecht. Aan de andere kant heb je de kolom van het structuurplan en het bestemmingsplan. Wat wij tot stand hebben willen brengen, is dat zoveel mogelijk tegelijkertijd in de raad besluitvorming plaatsvindt over bijvoorbeeld een concept-bestemmingsplan en het verlengen van het voorkeursrecht en dergelijke. Op die manier is er voor de gemeentelijke overheid een zekere flexibiliteit, want er wordt niet precies vastgelegd wanneer wat moet, terwijl rekening is gehouden met de finale termijnen die ook gelden in de Wet op de ruimtelijke ordening. Er is dus speelruimte voor de gemeenten, maar de gemeenten zouden er onverstandig aan doen als zij niet tegelijkertijd een besluit zouden nemen over het planologische traject en het voorkeursrecht-traject.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Daarover zijn wij het eens. Het gaat mij om de twee termijnen die gelden wanneer het voorkeursrecht is vervallen, of liever wanneer de verkoper vrij is van het voorkeurs-

De Boer

recht. In het ene geval is de periode drie jaar; ik wijs op het amendement Van Dam. Van daaruit geredeneerd denk ik: dan is drie jaar logisch. Mijn vraag is: waarom wordt dat niet doorgetrokken en wordt niet dezelfde termijn gehanteerd in artikel 9?

Minister **De Boer**: Daar kom ik in tweede termijn op terug.

Voorzitter! De termijnen die de gemeenten in acht moeten nemen bij de procedure na aanbidding van onroerende zaken lijken ingewikkelder dan zij zijn. Dat is een heel grote geruststelling, nietwaar? De termijnen zijn weliswaar verschillend, maar toegespitst op het doel waarvoor zij als maximum zijn gesteld. Zo dient de termijn van twee weken voor het louter doorzenden van het schriftelijke verzoek aan de rechtbank van de verkoper om een deskundigenadvies. B en W moeten dit doen als de verkoper daarom vraagt. De verkoper neemt hiertoe het initiatief en B en W zijn lijdelijk. Een termijn van twee weken is daarvoor niet bijzonder.

Na het uitbrengen van het deskundigenadvies hebben B en W wel iets te beslissen: ingaan op de koop tegen het door de deskundigen uitgebrachte prijzenadvies, het oordeel van de rechter uitlokken of toch nog afhaken. Een tijd van ten hoogste vier weken is daarvoor niet overdreven, zeker in het licht van de consequenties voor de gemeente. De verkoper kan tijdens de procedure van prijsvaststelling op elk moment afhaken, de gemeente niet. Na het oordeel van de rechter kan de gemeente gedurende drie maanden door de verkoper gehouden worden om tegen de door de rechter bepaalde prijs het goed af te nemen. Het gevaar dat de gemeente te snel naar het oordeel van de rechter zal vragen, lijkt mij niet zo groot. De ervaringen in de stad Amersfoort ± ik refereer er nog maar eens aan omdat men daar de meeste ervaringen heeft met het voorkeursrecht ± zijn op dit punt veelzeggend. Bij een aantal van 600 aangewezen percelen is 200 keer een aanbod tot verkoop gedaan. In 150 gevallen is het daadwerkelijk tot aankoop gekomen en in geen van deze gevallen is er een rechter aan te pas gekomen.

Anders ligt het met de termijn van acht weken voor de gemeente om op het eerste aanbod te beslissen. Het gaat hier om de principebeslissing die een groot aantal andere

beslissingen tot gevolg kan hebben. Een termijn van acht weken is hiervoor niet buitenproportioneel. Bovendien geldt voor al deze termijnen dat het maximale termijnen zijn. De beslissing mag uiteraard eerder worden genomen, maar je mag er nooit overheen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Ik ben bang dat wij toch een beetje langs elkaar heen praten. Bij zo'n wet moeten wij toch proberen om dat goed uit te vogelen. Het ging mij om de eerste vier weken. In die periode kunnen B en W besluiten of zij het doen voor de door de deskundige genoemde prijs of dat zij het alsnog aan de rechter vragen. Mijn vraag was of die termijn van vier weken niet te kort is. Als wij dan toch de termijnen gelijktrekken, moeten wij daar dan geen acht weken van maken, net zoals er in het volgende traject acht weken zijn? Ik verwijs naar artikel 12. Als wij die twee maximumtermijnen gelijktrekken, ontstaat er geen verwarring over de lengte van de termijn. Dan hoeft men zich niet af te vragen of men te maken heeft met de termijn van vier of van acht weken. Dat soort vergissingen zou ik willen vermijden.

Minister **De Boer**: Ik kom daar in tweede termijn nog op terug. Dan kan ik dit nog even in overweging nemen. Ik moet wel zeggen dat de VNG deze termijnen hanteerbaar vindt. Dat vind ik een belangrijk gegeven. Ik kom in tweede instantie terug op de discussie over die termijn van vier of acht weken. Dan zal ik daar helder op antwoorden. Nogmaals, voor de VNG waren dit hanteerbare termijnen.

Voorzitter! Er is ook gevraagd om een zeer exacte voorlichting te geven over de termijnen, juist met het oog op de consequenties. Ik kan de Kamer geruststellen. Vooruitlopend op deze wetswijziging worden thans in verschillende kaders cursussen georganiseerd. Ook wordt met de VNG bekeken of wij op een geautomatiseerde wijze een goed inzicht kunnen verschaffen in de beslismomenten die een buitengewoon grote rol spelen.

Zowel mevrouw Van der Burg als mevrouw Versnel heeft gevraagd naar de datum van inwerkingtreding van het voorkeursrecht. De huidige wet kent een periode van één dag tussen de aanwijzing van gronden,

waarop het voorkeursrecht van toepassing is en de inwerkingtreding van de aanwijzing na de bekendmaking in de Staatscourant. Het wetsvoorstel bekort deze termijn tot één dag. Dat is de uiterste vervroeging van deze termijn, want om praktische redenen is het niet mogelijk dit tijdstip nog meer te vervroegen. De crux zit hem in de tijd die nodig is voor de bekendmaking van het besluit of het voorstel enerzijds en de verwerking van de gegevens in de openbare registers anderzijds. Anders mag je het niet bekendmaken.

Uitgaande van de verzending van het besluit of het voorstel tot aanwijzing spoedshalve gelijktijdig aan de Staatscourant ter publikatie en aan het betrokken kantoor van de dienst voor het kadaster en de openbare registers, is één dag na publikatie in de Staatscourant praktisch gezien de snelste mogelijkheid om dit recht te vestigen. De gegevens moeten namelijk in de registratie per betrokken perceel of perceelsgedeelte worden ingevoerd. Hoewel die registratie nu geheel geautomatiseerd is, moet het invoeren van die gegevens wel handmatig gebeuren. Een dag is daarvoor het absolute minimum. Dan moet de informatie voor een ieder kenbaar zijn en moet ook ieder zich op die gegevens kunnen verlaten. Immers, de naleving van het voorkeursrecht geschiedt bij de inschrijving in de openbare registers. Een transportakte wordt niet ingeschreven zonder voetverklaring van de notaris, dat ofwel het voorkeursrecht niet van toepassing is ofwel de desbetreffende bepalingen van de wet zijn nageleefd. Dat is buitengewoon belangrijk bij overdracht. De notaris kan dit alleen maar verklaren als hij kan uitgaan van een correcte aantekening in de openbare registers en de gemeente dus die gegevens tijdig ter registratie heeft toegezonden. Hierin ligt ook de reden besloten waarom vestiging van het voorkeursrecht niet met terugwerkende kracht in werking kan treden, zoals mevrouw Van der Burg vroeg.

Mevrouw Versnel had het over een on-line-verbinding van het notaris-kantoor met het kadaster.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ook zo'n casus!

Minister **De Boer**: Ja, ik ga op al uw

De Boer

casussen in. Deze verbinding maakt slechts raadpleging van de openbare registers mogelijk, maar niet een aanbieding ter registratie van de stukken. Dat zal per fax of in persoon moeten gebeuren. Ik denk zelf dat het in persoon moet gebeuren. Hetzelfde geldt overigens voor de gemeente.

Bij de vermelding van de namen van de bij voorkeursrecht betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden in het aanwijzingsbesluit worden de gegevens van de kadastrale registratie gevolgd. Ook de toezending van de kennisgeving van de zakelijke betekenis van de aanschrijving geschiedt naar de aldus gevonden personen. Als dus ten tijde van het aanwijzingsbesluit of het daartoe strekkend voorstel die gegevens intussen verouderd zijn, is dat een spijtige zaak, maar het is niet anders dan wanneer anderszins met de gegevens van de openbare registers wordt gehandeld, zoals bij onteigening of bij een aanschrijving. Wel past de gemeente een laatste check van die gegevens kort voor het nemen van het besluit of het doen van het voorstel.

Stel nu dat, zoals mevrouw Versnel als voorbeeld heeft gegeven, op het moment van het aanwijzingsbesluit of het daartoe strekkende voorstel ook een transactie plaatsvindt en deze op dezelfde datum ter inschrijving in de openbare registers wordt aangeboden, dan zal het feit dat het eerst ter inschrijving wordt aangeboden het oudste recht hebben. Het kadaster noteert namelijk niet alleen de datum, maar ook het tijdstip van de aanbieding ter registratie. Uren en secondes worden aangegeven. Aan het simpele feit van meer aanbiedingen ter inschrijving op dezelfde datum is zeker niet zonder meer te ontlenen dat sprake is van rechtshandelingen met het oogmerk de gemeente te benadelen in haar voorkeurspositie, als bedoeld in artikel 26.

De heer **Esselink** (CDA): Voor mijn gevoel zit in de wetgeving rond het kadastrale recht nog een of andere ontsnappingsclausule, voor het geval dat eigenaren niet te vinden zijn. Dat speelt nogal eens bij deeleigenaren. Die mensen zijn verspreid over de hele wereld. Het zijn achter-achter-achterkleinkinderen. Dat kan je bij een zeer strikt afgebakende optelsom van kadastrale eigenaren als nu in het wetsvoorstel opbreken. Ik heb

daar bij overdrachtstransacties eens een voorbeeld van gehoord dat heel naargeestig uitpakte. De hele transactie moest worden teruggedraaid. Het zou een drama zijn als dat bij het vestigen van een voorkeursrecht het geval was. Is daarover nagedacht?

Minister **De Boer**: Ongetwijfeld! Ik kan u echter niet onmiddellijk antwoorden. Het voorbeeld dat u geeft, komt mij overigens bepaald niet onbekend voor. Die dingen gebeuren. Ik kom er in tweede termijn op terug.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De minister zei dat artikel 26 er niet zomaar rechtstreeks uit afgeleid kan worden, maar ik neem aan dat de kans reëel is dat het daar onder valt. Als dat niet het geval is, vraag ik mij af waarvoor artikel 26 dan wel toepasbaar is.

Minister **De Boer**: Precies!

Mevrouw Van der Burg heeft moeite met de overeenkomst bedoeld in artikel 10, tweede lid, onder e. Het gaat daar over de bestaande rechtsverhoudingen. Zij heeft gevraagd of de bepaling niet fraudegevoelig is, vooral omdat tussen de aanwijzing en de inwerkingtreding een periode van twee dagen kan zitten. Zij heeft gevraagd naar het doel van de uitzondering. Mevrouw Versnel heeft het nut van het artikel ter discussie gesteld. De uitzondering genoemd in artikel 10, tweede lid, onder e, ziet op de normale koopovereenkomsten die zijn gesloten voor de inwerkingtreding van het voorkeursrecht. In het belang van degenen die te goeder trouw bezig waren met de afwikkeling van een eigendomsoverdracht, had en heeft die uitzondering natuurlijk bestaansrecht en is heel belangrijk. Het eerder bestaan van zo'n overeenkomst moet dan wel blijken uit een notariële akte of een geregistreerde onderhandse akte. Door terugbrenging van de termijn van inwerkingtreding van de aanwijzing van één week naar één dag na publikatie in de Staatscourant ± wij hadden het daar zoëven over ± zal overigens het aantal overeenkomsten dat hieronder nog begrepen kan worden, naar verwachting aanzienlijk teruglopen. Als in een dergelijk geval kennelijk met voorkennis wordt gehandeld, om afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de

gemeente, kan bovendien weer een beroep op artikel 26 gedaan worden.

Bij de gevallen bedoeld in artikel 10, tweede lid, onder d, gaat het om een lastiger categorie. Dan gaat het om de overeenkomst ter uitvoering van een verplichting betreffende een aangewezen onroerende zaak, voor zover die verplichting is ontstaan vóór de tervisielegging van een ontwerp-plan of vóór de vervroegde vestiging van het voorkeursrecht. Optie en recht van wederinkoop zijn daar voorbeelden van. Hier kunnen dus de uitvoeringsovereenkomsten ver na de vestiging van het voorkeursrecht worden opgesteld, als maar de verplichting daartoe was ontstaan voorafgaande aan de grondslag voor vestiging van het voorkeursrecht, dus voordat de gemeente het voorkeursrecht daar vestigde. Controle hierop is veel lastiger en bewijs van vermoeden van voorkennis is uiteraard veel ingewikkelder. Vandaar dat voor dit specifieke geval een bijzondere regeling is gemaakt, door inschrijving in de openbare registers. Dan weten we het maar.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Oké, dat snap ik, voorzitter. Maar nu wat betreft onderdeel e, waar de minister het eerst over had: daar is niet in de openbare registers ingeschreven. Dat vond de minister zo mooi en dat vond zij normaal. Daar snap ik helemaal niets van. Ik dacht dat het normaal was, dat het ingeschreven zou zijn, maar het staat er niet bij. Ik vind het heel raar dat, als in het hele systeem het inschrijven in de openbare registers de maatstaf is, dit in zo'n stukje ineens niet het geval is. Dan denk ik: jongens, daar zit een gat en dat moeten wij niet hebben!

Minister **De Boer**: Het blijkt wel uit de notariële akte.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Maar is niet geregistreerd.

Minister **De Boer**: Of uit een geregistreerde onderhandse akte.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Het is dus: of/of.

Minister **De Boer**: Ja.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat is niet: en/en. Er staat niet bij dat

De Boer

het altijd in de openbare registers moet zijn geregistreerd.

Minister **De Boer**: Uw pleidooi is om het altijd te registreren?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ja.

Minister **De Boer**: Ook dat zal ik meenemen. Ik denk dat daar waar het niet absoluut noodzakelijk is, we de bureaucratie niet moeten vergroten. Maar als er enige redenen toe is om het stelsel te behoeden voor fraude, dan moeten wij het zeker doen. Alleen, ik denk dat daar waar het vastgelegd is bij notariële akte en het ook ingeschreven wordt, bij onderhandse akte, dit voldoende kan zijn. Maar ook daar kom ik op terug.

Dan kom ik bij de melding van de economische-eigendomsoverdracht; daar heeft de heer Stellingwerf over gesproken. Hij heeft gevraagd naar een beoordeling van de suggestie van de VNG om een meldingsplicht in te voeren van economische-eigendomsoverdrachten. Ik heb nagedacht over die suggestie. Ik begrijp dat op deze wijze de gemeente op eenvoudige wijze een aanknopingspunt kan krijgen bij procedures die gericht zijn op het tegengaan van juridische constructies waarbij de eigenaar probeert het voorkeursrecht te ontlopen. Maar daar staat tegenover dat, ook al is het voorkeursrecht gevestigd, de gemeente niets zal kunnen ondernemen tegen economische-eigendomsoverdrachten die tot doel hebben de toegedachte bestemming uit te voeren. Het middel dat de VNG voorstelt, wordt dan te zwaar in verhouding tot het doel dat daarmee gediend is. De gemeente zelf kan veel ellende voorkomen door een alert aanschrijvingsbeleid, gecombineerd met een actief aankoopbeleid, te voeren. Op die manier kan zij een redelijke mate van inzicht krijgen in rechtshandelingen die zouden beogen het voorkeursrecht te frustreren.

U hebt gevraagd: dreigt de wet voor de gemeenten die in de stadsprovincie Rotterdam komen te liggen, geen dode letter te worden? Ik zou niet weten waarom. De provincie krijgt volgens het wetsvoorstel voor de stadsprovincie Rotterdam ± ik zeg het in voorzichtige bewoordingen ± de bevoegdheid bepaalde gronden aan te wijzen waar

zij haar verwervings- en uitgifte-activiteit kan uitoefenen. Dan kan het ook samen met de desbetreffende gemeenten worden uitgevoerd. Het voorkeursrecht kan dan ook gezamenlijk worden gevestigd.

De heer Stellingwerf heeft vervolgens een vraag gesteld over de relativerende kanttekening in de nota naar aanleiding van het verslag over het fenomeen grondbank. Ik heb bedoeld te zeggen dat indien de gemeente in een grondbank meedoet, zij er ook een evenredige positie in moet hebben. Anders heeft het meedoen weinig zin. Dit betekent dat zij voldoende grond moet kunnen hebben en inbrengen. Daarbij kan weer het voorkeursrecht van belang zijn. Tegen het fenomeen op zichzelf bestaat aan onze zijde geen enkel bezwaar. Ik zie in de grondbank een aantal heel goede zaken, ook in andere verbanden.

De heer Stellingwerf heeft een amendement ingediend om een aparte evaluatiebepaling in de wet op te nemen. Het gaat dan om het amendement op stuk nr. 14. Ik heb uit het betoog van de heer Esselink begrepen dat het een goede traditie van mijn departement is om heel regelmatig wetten te evalueren. Het is wel eens goed dat dit naar voren wordt gebracht. De heer Stellingwerf zal begrijpen dat ik niet tegen dit amendement kan zijn, al zou ik er tegen zijn! Maar ik ben er niet tegen.

Voorzitter! Ik kom tot een afronding van mijn betoog. Ik heb al gezegd dat het voorkeursrecht geen wondermiddel, maar een waardevolle aanvulling is. Het moet gecombineerd worden met het huidige grondeigendomsinstrumentarium. De wijziging waarover wij vandaag spreken, is een evenwichtig voorstel. Grondeigenaren kunnen niet worden geduceerd door gemeentelijke willekeur. Daarvoor staan de voorwaarden borg waaronder het voorkeursrecht mag worden toegepast. De vrijwillige verkoper van grond ontmoet in de gemeente een betrouwbare en redelijk handelende koper die een naar de marktomstandigheden bepaalde, alleszins redelijke prijs voor zijn grond zal betalen. En voor de bouwondernemers en de projectontwikkelaars die samen met de gemeente het ruimtelijke plan willen uitvoeren, geeft de regiefunctie die de gemeente mede met behulp van het voorkeursrecht kan oppakken, ook grote voordelen.

Daarom zijn de Neprom en de RAVO er ook zo voor. Zij behoeven niet, zoals steeds vaker het geval blijkt te zijn, op een overspannen markt steeds meer dure grond in voorraad te nemen om verzekerd te zijn van de continuïteit van hun bedrijf. Het is niet langer nodig, onnodige voorraden aan te houden waarvan de lasten moeten worden doorberekend in de prijzen van de te bouwen woningen. Concurrentie tussen de bouwers en de ontwikkelaars heeft dan niet langer plaats op basis van de toevallige positie op de grondmarkt, maar op basis van kwaliteit en deskundigheid. De derde partij, last but not least, is de gemeente. Voor de gemeente biedt dit wetsvoorstel de mogelijkheid om zich vanuit een redelijke onderhandelingspositie op de grondmarkt de voor de uitvoering van het ruimtelijke plan strategische gronden te verwerven en hun regiefunctie in het belang van een evenwichtige ruimtelijke ordening waar te maken. De uitvoering van het beleid is een taak die wij in ons stelsel van ruimtelijke planning aan gemeenten hebben opgedragen en waarin wij, regering en parlement, heel hoge eisen stellen. Ik ben ervan overtuigd dat het voor ons liggende wetsvoorstel de gemeente helpt bij het vervullen van haar taak.

Voorzitter! Hiermee ben ik gekomen aan het einde van mijn beantwoording.

De **voorzitter**: Na een korte schorsing zal de tweede termijn plaatsvinden.

De vergadering wordt van 15.15 uur tot 15.30 uur geschorst.

□

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de minister voor het zeer uitvoerige antwoord in eerste termijn. Er blijft nog een aantal punten over, waarop ik nu zal ingaan. Ik zal ook nog een aantal vragen van de minister aan mij trachten te beantwoorden.

De VVD-fractie wijst het instrument van het gemeentelijk voorkeursrecht niet op voorhand af. Er kunnen maatschappelijke belangen in het geding zijn die ook voor ons de noodzaak van een voorkeursrecht kunnen rechtvaardigen. Volgens de regering dient het voorkeursrecht om gemeenten een betere regiefunctie te geven bij de uitvoering van

Verbugt

bestemmingsplannen en ter ondersteuning van het aankoopbeleid dat tot dusverre wordt doorkruist door aankopen van andere gegadigden. Zoals altijd met dit soort dingen, dienen doel en middel op elkaar te zijn afgestemd.

Door de vestiging van een voorkeursrecht verkrijgt de gemeente in principe een monopoliepositie op de grondmarkt. De vrije handelbaarheid van onroerende zaken wordt van overheidswege ingeperkt. Dit betekent een aantasting van het eigendomsrecht. In eerste termijn heb ik al uitvoerig toegelicht dat die aantasting groter wordt naarmate het toepassingsbereik van het voorkeursrecht groter wordt en de planologische grondslag minder zwaar wordt verankerd. Hier ligt een spanningsveld. Het blijft allemaal politiek, het blijft een kwestie van interpretatie, van weging en afweging. Hoe komt men tot een evenwicht? Voor de ene fractie zal dat evenwicht anders liggen dan voor de andere. Dat hoort in een democratie ook zo te gaan.

Ik stel vast dat een substantieel deel van deze Kamer het bezwaar tegen een voorkeursrecht voor alle gemeenten deelt. Behalve van mijn fractie ligt er ook een amendement van het CDA. De VVD-fractie is bevreesd dat het CDA-amendement bijdraagt aan de verwarring over de inzetbaarheid van het instrument. Ik heb mijn mening daarover tijdens het interruptiedebat in eerste termijn al kenbaar gemaakt. Ik stel vast dat de heer Esselink dit bezwaar ook niet geheel ontkent. Dat hij de voorstellen van mijn fractie in het Agrarisch Dagblad van gisteren dogmatisch, irrationeel en destructief noemt, roept op zijn zachtst gezegd verbazing op. Kennelijk is de heer Esselink de richting kwijtgeraakt, waardoor hij het floret dat hij van zijn fractievoorzitter heeft meegekregen, op de VVD richt in plaats van op het kabinet. Dat is dan kennelijk oppositie in experimentele vorm.

De VVD-fractie kiest voor duidelijkheid door de grote bouwlocaties van de PKB nader te expliciteren. Het amendement handhaven wij vooralsnog, zij het dat wij open staan voor ideeën om te komen tot een betere amendering. Aan de politieke lijn houden wij echter vast. Voor de VVD-fractie is nog steeds onvoldoende gemotiveerd waarom voor alle gemeenten in principe via de wet de mogelijkheid moet worden

opengesteld om een monopoliepositie op de grondmarkt te verwerven en dat ook nog te kunnen doen zonder planologische grondslag.

De minister heeft mij gevraagd hoe ik het PKB-proces zie. Iedereen weet dat er, als een PKB deel 1 aan de Kamer is voorgelegd, in de loop van het politieke proces wijzigingen kunnen worden aangebracht, vooral als het gaat om bouwlocaties. Het vorige kabinet heeft met de zelf verzonden locaties nogal wat gemeenten in verlegenheid gebracht die al grond hadden aangekocht. Zo ook de gemeente IJsselstein met het Zenderpark. De minister noemde dit voorbeeld om aan te geven dat het zonder het voorkeursrecht niet kan, maar het is juist de VVD-fractie geweest die van meet af aan steeds voor die locatie is geweest, mede omdat de gemeente al die gronden al had aangekocht. Die gemeente heeft dat voorkeursrecht ook niet gemist.

Minister De Boer: Ik heb niet gezegd dat het niet zonder voorkeursrecht kon; ik heb dat voorbeeld gebruikt om te illustreren, hoe lang die processen duren.

Mevrouw Verbugt (VVD): Maar u wilde daarmee ook aangeven dat het moeilijk zou zijn, in het amendement van de VVD te komen tot de uitvoering van een bouwlocatie als het Zenderpark. Dat was het slechtste voorbeeld dat u kon bedenken, omdat die gemeente al die grond al had aangekocht, zonder enig voorkeursrecht. Ik begrijp dat voorbeeld in dat verband dan ook niet. Ik vind het juist een bewijs dat het ook zonder dit instrument kan. Betrouwbaarheid van rijksbeleid kan in dit opzicht ook een belangrijk instrument zijn om woningbouwlocaties van de grond te trekken. Ik denk dat het daaraan bij het Zenderpark schortte.

Het gaat hier om wetgeving. Als daarmee een inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht, hoort in dit huis de afweging te worden gemaakt, of die inbreuk niet groter is dan op grond van het algemeen belang nodig is. Bij de fractie van de VVD leeft nadrukkelijk het verlangen dat een ingrijpende publiekrechtelijke bevoegdheid haar basis vindt in een gedegen en zorgvuldige planologische afweging van alle in het geding zijnde belangen. Op dit punt blijft het wetsvoorstel bij mijn fractie wringen.

De minister mag dan aangeven dat gemeenten aan regels moeten voldoen, en dat is ook keurig uitgelegd in het wetsvoorstel, maar er is dan geen vrije marktwerking over een langere periode. Wij vinden de motivatie om via het wetsvoorstel voor deze vormgeving van dit instrument te kiezen, nog steeds onvoldoende gemotiveerd, en zo is het aanvankelijk ook niet bedoeld.

Wat het nemen van een besluit betreft om een voorkeursrechtgebied aan te wijzen op basis van een ontwerp-structuurplan of een al aanvaard structuurplan, blijft mijn fractie ook na het antwoord van de minister problemen houden. De VVD-fractie heeft er ook in eerdere debatten steeds voor gepleit, hiervoor in het buitengebied het bestemmingsplan als grondslag te nemen. Wij vinden namelijk dat de rechtspositie van de burger hiermee beter is gediend. Destijds is, met steun van het CDA, een amendement van ons dienaangaande aangenomen, waarmee toen voor ons een belangrijk pijnpunt is weggefallen. Maar het voorliggende voorstel brengt die pijn weer terug als het gaat om het structuurplan als basis voor de aanwijzing van een voorkeursrechtgebied in het buitengebied. Alle gemeenten zullen, zo zij de wet hebben nageleefd, over een recent bestemmingsplan voor het buitengebied beschikken, of in ieder geval met een ontwerp bezig zijn. Een vraag onzerzijds is door de regering in de nota naar aanleiding van het verslag ook bevestigend beantwoord. Waarom dan toch een structuurplan als basis? Waarom moet aan gemeenten die artikel 10 van de Wet op de ruimtelijke ordening niet hebben nageleefd, een extra faciliteit worden geboden? Wij zouden dat onjuist vinden. Wij vinden dat gemeenten het voorkeursrecht waard moeten zijn, en dat zij het moeten kunnen verdienen door te zorgen voor een goede planologische voorbereiding. Dit geeft een prikkel, ook voor de Vinex-gemeenten. De gemeenten in het Groene Hart, die de minister als voorbeeld noemde, dachten eerst dat ze "op slot" zouden moeten. Op dit moment bestaat daar enige verwarring, die de minister weg zal moeten nemen. Daarbij is het voorkeursrecht niet in het geding.

Voorzitter! Aanneming van dit wetsvoorstel kan ertoe leiden dat enkele zeer grote bouw-

Verbugt

ondernemingen een voorkeurspositie krijgen. De Nederlandse vereniging voor bouwondernemers heeft hier niet voor niets zoveel problemen mee. Vermindering van vrije bedrijfsconcurrentie zien wij niet als een belang van toekomstige bewoners, integendeel. De regering meent dat de lokale politiek hierop dient toe te zien, maar in de praktijk zal dat moeilijk zijn, want de gemeenteraad is niet de hoeder van de vrije markt. Hier blijkt maar weer eens dat wanneer de overheid ingrijpt in marktverhoudingen, dit ook elders consequenties heeft.

Ik wil mevrouw Van der Burg opmerkzaam maken op een artikel van de algemeen secretaris van de Nederlandse vereniging van bouwondernemers, waarin hij schrijft dat de voorgestelde maatregelen van het Rijk om de positie van gemeenten op de grondmarkt te versterken, overbodig zijn en zeker contra-productief zullen werken. Ik denk niet dat de voorzitter mij zal toestaan om het gehele artikel voor te lezen, maar hiermee heb ik mijn mening wel duidelijk gemaakt.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! De mening van mevrouw Verbugt is duidelijk. Het lijkt mij beter, de discussie op dit punt te sluiten. Wij zitten kennelijk op verschillende golflengtes. Wij maken andere afwegingen. Dit leidt ertoe dat wij ook artikelen anders vertalen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik noemde een artikel dat een zeer duidelijke stellingname bevat. Daarover kan niet verschillend geoordeeld worden, want dit betreft een mening. Je kunt wel die mening een ander gewicht toekennen. Iedere fractie weegt de verschillende belangen en probeert tot een goed evenwicht te komen.

Voorzitter! Ik kom terug op de openbare verkopen. De VVD-fractie is niet zo benauwd voor het ontstaan van fancyprijzen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat begrijp ik!

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Daar hebben wij al zeer uitvoerig over gedebatteerd. Het gebruik van stromannen moet niet worden overdreven. Daarmee loopt men namelijk het risico dat men aan de prijs blijft hangen, dat de transactie niet tot stand komt en dat men toch veilingkosten moet betalen. Alle

partijen die met stromannen werken, weten dat daar risico's aan verbonden zijn. Het is natuurlijk mogelijk dat er op een veiling een tussenbod wordt uitgebracht. Op een gegeven moment is er echter een plafond bereikt en dat is de marktwerking.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Met uw amendement forceert u de marktwerking, omdat u bij voorbaat stelt dat de gemeente het eindbod zal moeten volgen of niet. De marktpartijen zullen de prijs zo hoog mogelijk opschroeven, tot aan het niveau dat de gemeente nog net bereid is om te betalen. Ik dacht dat het ook mevrouw Verbugt bekend was dat partijen tevoren deals maken. Op de grondmarkt draagt men op die manier gezamenlijk de verliezen en pakt men gezamenlijk de winst. Als je dit netjes tevoren regelt, komt het ook zo uit. Dit gebeurt heel veel bij grondtransacties.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Als je dit netjes tevoren regelt, kun je ook de markt buitenspel zetten. Ik ben veel minder pessimistisch over de werking van een veiling. Gemeenten worden niet tot afname gedwongen. In mijn amendement hebben gemeenten de vrije keuze. Gemeenten zullen afwegen of het ~~de~~berhaupt wel nut heeft om die grond te verwerven. Niet in alle gevallen is het nodig dat de gemeente ook over de grond beschikt.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Inderdaad, de gemeente betaalt een zeer hoge prijs of ziet ervan af. Beide keuzen zijn echter nadelig voor de gemeente of voor het algemeen belang. De huren zullen als gevolg hiervan hoger worden. Op een veiling is de kans zeer groot dat de prijs kunstmatig wordt opgeschroefd. De kans dat grondprijzen worden opgeschroefd is sowieso zeer groot. Mevrouw Verbugt noemt dat de werking van de vrije markt, maar ik heb grote problemen met de manier waarop een en ander in de praktijk verloopt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): U probeert het beeld te schetsen alsof marktpartijen alleen tegen excessief hoge prijzen willen en kunnen kopen. Dat is helemaal niet aan de orde. Die marktpartijen weten ook dat zij woningbouwontwikkeling tot stand moeten brengen en dat die woningen betaalbaar moeten zijn.

Dat zullen zij zeker meenemen bij de overweging om al dan niet grond te kopen. U weet toch ook dat de prijs van kale bouwgrond maar 4% is van de totale stichtingskosten. Dus in dat verband zie ik de situatie die u schetst niet zo zwart.

De heer **Poppe** (SP): Gewone landbouwgrond ± waar bij wijze van spreken de spruitjes nog op staan ± op Vinex-locaties levert prijzen op van 500.000 tot 600.000 per hectare. Vindt u dat geen teken dat er sprake is van prijsopdriving, van speculatie? Men heeft veel voor die grond over, omdat een ander dezelfde grond wil kopen. Dan wordt er steeds maar opgeboden, omdat de projectontwikkelaar huizen wil bouwen. Hij koopt die grond alleen maar, omdat hij de garantie wil krijgen dat hij niet op diezelfde vrije markt in moet schrijven voor woningbouw. Vindt u dat niet speculatie? Vindt u dat geen prijsopdriving?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De prijs van een stuk grond wordt altijd bepaald door de locatie, dus door de ligging van de grond en de voorzieningen erbij. Ik kan vandaag zonder nadere gegevens niet bepalen of een prijs te hoog is of niet. U zegt dat de prijzen te hoog zijn als marktpartijen kopen. Uw verhaal van de spruitjes gaat echter niet op in de grondpolitiek. Die keuzes zijn eerder gemaakt en daar wil de VVD zeker niet van af. Als u van mij een uitspraak daarover verwacht, kan ik u zeggen dat de VVD in ieder geval de verkeerswaarde handhaaft.

De heer **Poppe** (SP): Zojuist ontkende u dat er sprake is van stijgende prijzen door de vrije handel. Daarom heb ik u gevraagd of u vindt dat er sprake is van een exorbitante prijsopdriving als gekeken wordt naar de prijzen voor het uitbreidingsplan Smitshoek en voor de grond bij Amersfoort.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Als u ervan uitgaat dat de prijs van kale bouwgrond niet hoger mag zijn dan de prijs van agrarische grond, dan is elke prijs al heel gauw hoger. U noemt nu prijzen waarvan ik niet kan beoordelen of zij te hoog zijn of niet. De markt heeft die prijzen er kennelijk voor over en kan er ook betaalbare huizen op bouwen. Dat moet wel het geval zijn, want

Verbugt

mensen kopen geen huis dat twee keer de waarde moet opbrengen dan het in werkelijkheid heeft. Er is dus altijd een check die ook voor de prijsontwikkeling geldt.

De heer **Poppe** (SP): U weet toch dat de koper in tijden van kwantitatieve en kwalitatieve woningnood niet veel keuze heeft. Hij moet wel kopen, anders heeft hij geen dak boven zijn hoofd. Daar wordt dan misbruik van gemaakt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): U bent ook bij de behandeling van de Trendbrief geweest. Staatssecretaris Tommel heeft toen de berekeningen laten zien waaruit blijkt dat er geen sprake is van woningnood. Het gevaar is zelfs gekeerd. Er zijn zelfs regio's waarin sprake is van een overschot aan woningen. Dus uw verhaal gaat in dezen niet op.

De heer **Poppe** (SP): Die woningen staan nu precies in de gebieden waar sprake is van grote werkloosheid, in het noorden van het land. In de gebieden waar wij nu over spreken, waar een groot deel van de Vinex-locaties gelegen is, is de situatie heel anders. Daar is zeker nog sprake van woningnood. U leest toch wel artikelen van de bestuurders uit die omgeving over die enorme prijsopdrijving? Dat neemt u toch wel waar?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik lees ook artikelen waarin staat dat het verhaal van prijsopdrijving niet overeenkomt met de feitelijke situatie. Er is ook sprake van stemmingmakerij. Casuïstiek wordt verheven tot een algemene trend die er niet is. Ik heb wat dat betreft een andere visie dan u, mijnheer Poppe.

De heer **Poppe** (SP): Dat is duidelijk. Het is mijn visie niet. In tweede termijn zal ik hierop terugkomen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! De VVD-fractie vindt dat er niet moet worden overdreven. Ik stel vast dat de heer Poppe aan het overdrijven is. Voor ons is de markt niet vies. Irrealen prijzen bepalen de trend niet. Het bezwaar dat in dit verband is opgeworpen met betrekking tot het amendement, vinden wij niet relevant. Het amendement is bewust op een bepaalde manier geformuleerd. Het bezwaar dat door de regering wordt aangevoerd in de

nota naar aanleiding van het verslag, wordt daarmee ondervangen en de prijs wordt toch bepaald door marktwerking. Mijn fractie kan daarmee leven. Wij vinden dat vooral van belang in relatie tot de tijdspanne waarover het voorkeursrecht kan worden gevestigd. Er is een aantal ijkmomenten waarop te zien is hoe de ontwikkeling in de markt zich voltrekt in relatie tot het bepalen van de verkeerswaarde door deskundigen. De vaststelling van een prijs is een vrij technische zaak.

De fractie van de VVD houdt haar twijfels of de maatschappelijke noodzaak aanwezig is om ruimhartig, links en rechts, het voorkeursrecht toe te kennen, en of hiermee niet een te grote inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht. De regering heeft het instrument in een ruime jas gestoken. De minister heeft vier V's genoemd, die haar in die richting steunen. Er is nog een vijfde V, de V van VVD, en die wijst toch een beetje in een andere richting.

In de jaren zeventig zou het voorkeursrecht al noodzakelijk zijn om woningbouwontwikkeling niet in gevaar te brengen. Ik stel vast dat er de laatste twintig jaar nogal wat bouwplannen tot uitvoering zijn gebracht, ook zonder het voorkeursrecht. Als ik de minister beluister, springen mij bijna de tranen in de ogen. Dan denk ik dat er geen enkele gemeente in dit land is, die nog een bouwplan kan uitvoeren. Maar als ik dan om mij heen kijk, zie ik gelukkig toch een andere situatie.

Voorzitter! Ik kom tot een afronding, want mijn stem houdt het ook niet langer uit. Wij zullen het antwoord van de regering in tweede termijn betrekken bij de vorming van ons eindoordeel.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Mevrouw Verbugt zegt dat er toch aardig wat is gebouwd in de afgelopen tijd, maar zij weet ook dat op de plekken waar de grootste schaarste was, in de Randstad en met name in de grote steden, het bouwen buitengewoon lastig en moeilijk was, niet alleen vanwege de fysieke omgeving, maar ook vanwege de moeilijkheden om überhaupt enige regie te kunnen voeren over het grondgebied. Dat was buitengewoon lastig.

Natuurlijk zijn er plekken in het land waar het heel goed kan, zoals Almere. Dat is fantastisch gegaan. Maar van wie was die grond? Die

grond was niet van marktpartijen. Het was natuurlijk het gemakkelijkst zoals dat vroeger ging, maar dat is over het algemeen genomen niet meer zo, behalve in Flevoland. Daar kan dat, maar elders ligt dat echt anders.

Waar de grootste schaarste is, zijn de grootste problemen en daar is de grootste behoefte aan het voorkeursrecht. Ik vind het jammer dat mevrouw Verbugt niet heeft geleerd uit het verleden, dat naar de toekomst kijken wel verstandig is, omdat je nog niet weet wat je voor die toekomst nodig hebt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Allereerst stel ik vast dat er behalve in Flevoland ook in andere streken van het land, eigenlijk overal, op grote schaal fors wordt gebouwd. Staatssecretaris Tommel is buitengewoon optimistisch over zijn bouwprogramma's. Ik zie dus niet de noodzaak om te zeggen dat wij voor alle gemeenten een voorkeursrecht in moeten voeren, want anders werkt het niet.

Dat er problemen zijn geweest bij het van de grond trekken van Vinex-locaties, hangt voor een deel samen met het beleidskader dat wij daarvoor hebben uitgezet. Wij hebben bij de locatiekeuze ook niet de gemakkelijkste locaties gekozen. Er zijn grote problemen geweest met bodemsanering die deels nog steeds niet zijn opgelost. Er zijn problemen die samenhangen met bestuurlijke reorganisatie. Deze factoren kunnen allemaal aangevoerd worden om aan te geven waarom de Vinex zo moeilijk van de grond kwam.

Als blijkt dat er nog knelpunten zijn door de grote druk op de grondmarkt, is de VVD-fractie van mening dat wij dit instrument aan gemeenten beschikbaar moeten stellen, waar de knelpunten het grootst zijn. Dan kom ik bij mijn amendement op stuk nr. 10. De VVD is bereid om te praten over een voorkeursrecht voor gemeenten met een grote bouwopgave in een nationaal belang. Dat zijn de gemeenten die mevrouw Versnel net noemde.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Mevrouw Verbugt geeft geen antwoord op mijn vraag. Zij is niet bereid naar de toekomst te kijken. Je kunt de toekomst niet kennen. Je kunt dus ook niet weten hoe die toekomst eruit zal zien. Je kunt niet

Verbugt

weten of andere gemeenten dat recht al dan niet nodig zullen hebben. Mevrouw Verbugt kan dat nu niet bepalen. Dat kon destijds ook niet bij de beperking tot de stadsvernieuwing, die ook te laat kwam. De minister heeft dat ook al aangegeven. Ik noem ook nog de beperking tot de Vinex-gebieden en de niet-landelijke Vinex-gebieden. Daarnaast zijn er nog de gewone bouwtaken. Mevrouw Verbugt wil hiermee ongelijke behandeling en ongelijke tools creëren voor gemeenten.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Als in de toekomst het nationale ruimtelijk beleid anders wordt vastgesteld, bijvoorbeeld als er een vijfde nota komt of een aanpassing van de Vierde nota, dan is het, ook indien het amendement op stuk nr. 10 wordt aangenomen, heel eenvoudig om daaraan het voorkeursrecht te koppelen. Dat is geen probleem.

Mijn fractie heeft er problemen mee om alle gemeenten, dus ook gemeenten die geen bouwtaak hebben en nooit een grote bouwtaak zullen krijgen, het voorkeursrecht als instrument toe te kennen waarmee zij een monopoliepositie kunnen vestigen op de grondmarkt. Als ik even terugga naar het vurige interruptiedebat dat wij beiden vorige week hebben gevoerd waarin mevrouw Versnel haar opvattingen kenbaar maakte over de manier waarop waardebepalingen er in de toekomst uit zouden moeten zien, dan zijn er nog enige zorgen voor de toekomst op langere termijn.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Op die waardebepalings kom ik straks nader terug. Het is een volstrekt ander onderwerp. Het heeft buitengewoon weinig te maken met het punt waarover wij het nu hebben.

Mevrouw Verbugt is bezorgd over de monopoliepositie van gemeenten op de grondmarkt. Niet alleen ik, maar ook de minister heeft heel duidelijk gemaakt dat er geen sprake is van een monopoliepositie, in die zin dat een gemeente dat lichtvaardig zal doen. Een gemeente zal niet lichtvaardig een monopoliestelsel vestigen voor de grondmarkt, omdat de risico's veel te groot zijn ten aanzien van de termijnen en de feitelijke realisering. Mevrouw Verbugt weet best dat het zo, met

dergelijke mooie en eenvoudige kretes, niet in elkaar zit. De checks and balances in dit wetsvoorstel zijn buitengewoon zorgvuldig gekozen. Zij doet daaraan op deze manier absoluut geen recht. Dat mag zij niet zo zeggen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Er kunnen veel of weinig regels verbonden worden aan het al of niet kunnen toepassen van het voorkeursrecht ± die checks and balances ± maar dat neemt niet weg dat die gemeenten toch een monopoliepositie vestigen op de grondmarkt. Al maakt mevrouw Versnel honderd checks, het blijft zo. Dat is de kern van ons probleem. Wij vinden dat dit niet in alle gevallen vanuit algemeen maatschappelijk belang nodig is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Mevrouw Verbugt weet nu bij dit wetsvoorstel waar het voorkeursrecht wel nodig is en waar het niet nodig is. Je maakt een wet toch niet voor twee jaar? Maar mevrouw Verbugt weet al voor een groot aantal jaren dat het allemaal niet nodig is voor al die gemeenten. Zij heeft dan wel een ontzettend groot inzicht in de maatschappij.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik ben zeer verbaasd over deze opmerking van mevrouw Versnel. Als ik haar hoor in de debatten over ruimtelijke ordening dan wil zij het beleid voor verstedelijking verder aanscherpen. Als ik haar vandaag beluister dan sluit zij niet uit dat straks alle gemeenten in dit land een grote verstedelijkingsopgave te vervullen krijgen. Dat gaat zelfs de fractie van de VVD te ver.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Voorzitter! De fractie van de VVD houdt ons schijnbaar nog in spanning. Mevrouw Verbugt zegt nog niet te weten hoe haar fractie uiteindelijk het wetsvoorstel zal beoordelen. Zij wacht de tweede termijn van de minister af. Zij weet heel goed dat die tweede termijn niet anders zal zijn dan de eerste termijn. Zij weet precies wat de antwoorden zijn. Zij weet ook dat zij alleen staat in de Kamer met haar drie amendementen. Het kan toch niet anders dan dat de VVD-fractie tegen dit wetsvoorstel stemt?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Mevrouw Van der Burg verwacht

alweer profetische gaven van mij. Die heb ik niet. Ik doe daartoe ook geen poging. Zij zegt dat de VVD-fractie met haar kritiek alleen staat. Wij hebben al een eerste termijn gehad. Zij heeft toen vastgesteld dat nogal wat fracties in deze Kamer problemen hadden met een voorkeursrecht voor alle gemeenten in het buitengebied. Die kritiek wordt dus breed gedragen in de Kamer. Of daarvoor geen meerderheid te vinden is, weet ik nog niet. Ik kan dat nog niet zeggen. Uit de eerste termijn is mij dat niet duidelijk geworden.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het gaat over het amendement van mevrouw Verbugt. Daarin koppelt zij de mogelijkheid van het vestigen van een voorkeursrecht aan de PKB. Dat is niet door andere fracties onderschreven. Het probleem is of alle gemeenten of 99% van de gemeenten het voorkeursrecht moeten krijgen. Die afweging moet gemaakt worden. Die afweging maakt mevrouw Verbugt absoluut niet. Zij zegt dat 26 gemeenten dat recht mogen krijgen en niet meer. In de toekomst kan er misschien een bijkomen of een afvallen. Daarom gaat het. Dat is het principele punt. Dat punt verandert niet in de tweede termijn. Daarom zeg ik haar nu dat de VVD-fractie niet anders kan doen dan tegen dit wetsvoorstel te stemmen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik sluit niets uit. Laat ik als antwoord aan mevrouw Van der Burg een citaat geven. Dat citaat is als volgt: "Het voorstel van het kabinet is om die wet voor alle gemeenten te laten gelden, maar daarmee schiet de regering door. Het voorkeursrecht voor gemeenten vormt een inbreuk op het eigendomsrecht en de werking van de vrije markt. Het moet daarom beperkt blijven tot noodsituaties." Dit zou een uitspraak van mij kunnen zijn, maar dat is het niet. Het is een uitspraak van de heer Esselink. Dat geeft aan dat wij in dezen toch heel dicht bij elkaar staan. Ik zou zeggen dat het dan toch mogelijk moet zijn om gezamenlijk tot een eensluidend amendement te komen, waarin wij onze zorgen over dit wetsvoorstel neerleggen. De lijn is immers hetzelfde.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Als de lijn hetzelfde was, dan had de

Verbugt

heer Esselink niet in het Agrarisch Dagblad gezegd dat de VVD destructief bezig is. Dan lig je wel heel ver uit elkaar.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De heer Esselink draait nog wel eens, maar hij heeft deze ferme opstelling gekozen in het Agrarisch Dagblad. Ik citeer hem hier. In dat verband denk ik dat er nog vruchtbare tijden kunnen komen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik ga ervan uit dat de VVD dus niet draait, gelet op het verwijt richting CDA, en dat de VVD tegen het wetsvoorstel zal stemmen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Draaien van mijn fractie is mevrouw Van der Burg niet gewend. In dat opzicht kan zij rekenen op een consistente lijn. Er zijn echter nog een heleboel opties mogelijk. In dat verband wil ik op dit moment nog niets uitsluiten. Hier wil ik het bij laten.

Minister **De Boer**: Ik wil nog een vraag stellen aan mevrouw Verbugt, aangezien ik straks op haar moet reageren. Begrijp ik nu goed dat zij bereid is om het amendement op stuk nr. 10 te wijzigen, in die zin dat wij spreken over een voorkeursrecht van gemeenten waar sprake is van grote bouwbehoefte of bouwlocaties van nationaal belang? Ik weet niet meer precies hoe zij het heeft geformuleerd.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De minister doet nu een suggestie. Daar ben ik...

Minister **De Boer**: Nee. Ik doe geen suggestie. Ik heb woorden opgeschreven van mevrouw Verbugt. Omdat ik daar op moet reageren, wil ik precies weten wat zij heeft gezegd.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik heb gezegd wat in het amendement staat. De toelichting op het amendement is helder. Ik heb het in eerste termijn uitvoerig toegelicht en ik heb het in diverse interruptiedebatten uitvoerig toegelicht. De strekking daarvan is dus helder. Als de minister met een nota van wijziging wil komen en nu tekst zoekt, dan houden wij ons aanbevolen.

Minister **De Boer**: Dat kan mevrouw Verbugt voorlopig even vergeten.

□

De heer **Esselink** (CDA): Mijnheer de voorzitter! Ik dank de minister voor haar antwoorden op de door mij gestelde vragen en gemaakte opmerkingen. Ik laat de discussie zoals die vanuit het grijze verleden tot ons komt, rusten. Mevrouw Verbugt geeft nog steeds blijk van zeer veel historisch besef door eigenlijk redelijk onbeweeglijk, vanuit die discussie van de jaren zeventig, naar hier te gaan. Dat terzijde. Ik laat die discussie voor wat die toen was.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik wil de heer Esselink in die zin corrigeren dat het citaat dat ik van hem heb gebruikt geen citaat is uit de jaren zeventig, maar van zeer recente datum.

De heer **Esselink** (CDA): Ik heb het niet over citaten van mij. Ik heb het over de woorden van mevrouw Verbugt. Wat ik zelf heb gezegd, mevrouw Verbugt, dat weet ik precies. Dat moet zij van mij aannemen. Dat weet ik precies. Wat zij hier nu neerzet, ook in ideologisch opzicht, dat is het klimaat van de jaren zeventig. Dat miskent de maatschappelijke werkelijkheid zoals die zich rond de grondpolitiek heeft ontwikkeld. Dat is wat ik in mijn eigen woorden heb gezegd in het Agrarisch Dagblad.

Over dit onderwerp hebben wij het gesprek heropend rond een notitie over grondbeleid die het vorige kabinet heeft uitgebracht. Minister De Boer heeft gezegd dat hierover uiterst zorgvuldig met alle omstanders en medeoverheden gesproken is, om te komen tot de mogelijkheid om het voorkeursrecht te vestigen waar het nodig is. "Daar waar de nood is", in mijn woorden van enkele dagen terug. Ik heb toen gezegd en zeg het nu weer: daar moet het dus kunnen en elders hoeft en moet het niet.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Waar zit het ideologisch verschil met mijn visie?

De heer **Esselink** (CDA): Dat heb ik net aangegeven. Wij willen vorm geven aan het grondbeleid via de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het beperkt een onderdeel van het eigendomsrecht, de vrije verhandelbaarheid. De medewetgever moet dat zeer zorgvuldig afwegen

tegen het algemeen belang, dat gediend wordt met het ruimte maken voor het vestigen van het voorkeursrecht. Ter zake van de formulering van het algemeen belang verschilt ons amendement fundamenteel met dat van mevrouw Verbugt. Het mijne is aanmerkelijk ruimer, miskent de maatschappelijke werkelijkheid met betrekking tot de grondmarkt niet. In het Agrarisch Dagblad zijn mijn woorden tussen aanhalingstekens geplaatst. In de zin en de bedoelingen van de wet en in het verlengde van de notitie over het grondbeleid vind ik het amendement van mevrouw Verbugt destructief, omdat het de maatschappelijke werkelijkheid ± in mijn woorden: de nood, waarop het wetsvoorstel probeert te reageren ± miskent. Naar de aard van het wetsvoorstel vind ik het "destructief".

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik neem hiervan met stijgende verbazing kennis. Uw visie geeft weer wat ik in mijn betoog heb gezegd. Het is misschien jammer voor de heer Esselink, maar wij staan heel dicht bij elkaar. Hij spreekt over noodsituaties. Ook de fractie van de VVD ontkent niet de zinnigheid bij dogma van een voorkeursrecht. Dat kan men ook in de strekking van mijn amendementen lezen. Als het gaat om het al dan niet geven van een voorkeursrecht aan bouwlocaties in een provincie, waarbij nog niet duidelijk is welke dat zijn, dan vind ik de ideologie van de heer Esselink wel erg smal geformuleerd. Ze staat dan wel op erg losse schroeven.

De heer **Esselink** (CDA): Ik laat de kwalificatie voor wat ze is. Ik neem het altijd met vreugde waar als mensen dicht bij mij willen staan. Ik sta ook graag dicht bij mensen. Ik vind dat geen min.

De CDA-fractie heeft dit wetsvoorstel niet ideologisch benaderd. Mevrouw Verbugt heeft in eerste termijn een ideologische lading aan het wetsvoorstel gegeven, hetgeen ik haar overigens niet kwalijk neem. Dat is haar goed recht. Ik heb dat niet gedaan en ik wil dat ook niet doen. Ik heb mijn opstelling onderbouwd. Ik geef er geen ideologische lading aan en ik haal geen oude koeien uit de sloot. Wij willen in de maatschappelijke werkelijkheid van vandaag op een fatsoenlijke manier de gemeenten ± een medeoverheid ± een instrument

Esselink

verschaffen ± daar waar dat nodig is, daar waar de nood is en dat is wat anders dan noodsituaties ± om aanvullend daarmee te kunnen handelen. Ik heb argumenten gegeven waarom ik vind dat het beperkt moet blijven tot de situaties die ik in eerste termijn heb beschreven. Voor mijn gevoel is het een volstrekt heldere argumentatie. Mijn wijzigingsvoorstellen wijken ± ik heb het niet alleen geconstateerd; dat geldt ook voor de minister en mijn collega's in dit debat ± wezenlijk af van de amendementen van mevrouw Verbugt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De heer Esselink probeert mij in een hoek te zetten waar ik helemaal niet wil staan. Dat is heel leuk bedacht en wij kunnen daarover nog lang en breed discussiëren, maar ik stel vast dat hij met zijn uitspraken in het Agrarisch Dagblad in de richting van zijn agrarische achterban gewoon een te grote broek heeft aangetrokken.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb niet in het bijzonder tegen mijn agrarische achterban gesproken. Ik heb een journalist van het Agrarisch Dagblad gesproken en hem verteld wat mijn wijze van zien is betreffende de gang der dingen rond dit wetsvoorstel.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik ben blij dat de heer Esselink hetzelfde oordeel heeft als ik over in elk geval één amendement van mevrouw Verbugt, namelijk dat het destructief is.

De **voorzitter**: Ik wil een opmerking maken over het woord "destructief".

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Leuk dat u dat nu doet.

De **voorzitter**: Als wij met z'n allen vinden dat een amendement destructief is, betekent het dat het buiten de orde is. Ik denk dat het woord in dit geval niet zo is bedoeld. Men kan mordicus tegen een amendement zijn, maar destructief betekent dat het amendement de bedoelingen van het wetsvoorstel omdraait. Ik denk niet dat dit het algemene gevoel is.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik heb het de vorige keer uitgelegd. Als het amendement van mevrouw Verbugt onverhoopt wordt aangenomen,

men, moet de regering naar mijn mening het wetsvoorstel intrekken. Mevrouw Van der Burg heeft net aangegeven dat, als de amendering van mevrouw Verbugt het niet haalt, mevrouw Verbugt in wezen tegen het wetsvoorstel moet stemmen. Er is dus sprake van een gelijke beoordeling van verschillende kanten.

De **voorzitter**: Ik heb die opmerking gemaakt, omdat het woord "destructief" in het Reglement van orde een specifieke betekenis heeft. U bedoelt het niet op die manier. U trekt wel een politieke conclusie, maar daar treed ik niet in. Ik had er behoefte aan vanuit het Reglement van orde die voetnoot te plaatsen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik heb het gehad over "mijns inziens" en gezegd dat wij het erover eens waren, enz.

Ik wil de heer Esselink iets vragen over zijn amendement ter zake, dat overigens een gans ander karakter heeft. Daarover zijn wij het ongetwijfeld eens. Mijn vraag is hoe hij in restrictieve gebieden waarin contouren worden getrokken met het voorkeursrecht wil omgaan. Daar geldt geen formele bouwtaak, maar een bouwmogelijkheid die van belang kan zijn voor de desbetreffende gemeenten. Omdat het om het laatste stukje gaat dat aan de orde kan zijn, kan het een belangrijke functie hebben in het totaal ter zake van het al dan niet hebben van een voorkeursrecht.

De heer **Esselink** (CDA): Ik heb in tweede termijn nog slechts een enkele zin uitgesproken. Ik verzoek mevrouw Versnel nog even geduld te hebben. Ik wil straks reageren op de vragen van minister De Boer, die eigenlijk dezelfde strekking hebben als de vragen van mevrouw Versnel, ofschoon de laatste nog enige verfijning heeft aangebracht. Daarbij wil ik beschrijven, wellicht beter dan in eerste termijn, wat mijn amendement aan begrenzing kent.

Voorzitter! Ik heb even gerefereerd hoe wij bezig zijn met de notitie grondbeleid. Wij hebben met anderen vastgesteld dat een verruiming van de Wet voorkeursrecht gemeenten geen dictaat van de gemeenten in de richting van de markt moet worden. Zij moet omgekeerd ook niet de werking hebben dat vanuit de markt een dictaat inzake het gewenste

ruimtelijke-inrichtingsbeleid van de gemeenten mogelijk blijft. Dat is aan de orde in de wetenschap dat in het bijzonder bij woningbouw ± en dat is in historisch perspectief redelijk nieuw ± 70% van de taakstelling gerealiseerd moet worden door de markt. De markt is onze belangrijkste partner op dat gebied en het is dus zaak zorgvuldig met het evenwicht om te gaan. Dit bepaalt mede mijn keuze.

Voorzitter! Ik kom toe aan de plaats van de Wet voorkeursrecht gemeenten afgezet tegen actief en passief grondbeleid en passend in de regiefunctie. Het gaat eigenlijk om de regiefunctie die de gemeente volwaardig moet kunnen uitoefenen, niet alleen via het eigendom, maar met name door het aansturen van het ruimtelijk beleid en het inrichtingsbeleid. Daarin speelt dit wetsvoorstel een belangrijke rol. Het verwerven van eigendom, dat gemakkelijker kan worden door het vestigen van voorkeursrecht, speelt daarin een relatief ondergeschikte rol. Veelal kiezen gemeenten ervoor om door eigendom van derden de functies te realiseren. Terecht, want waarom zou de overheid zich in de riskante positie van eigenaar manoeuvreren als dat niet beslist nodig is. Dat bepaalt ook de relatieve plek van een wetsvoorstel als dit. Zo heb ik er in eerste termijn over willen spreken. De minister heeft dat naar mijn mening goed van een reactie voorzien. Wij moeten dat ook niet groter willen maken.

In het passieve grondbeleid speelt een vorm van "baatbelasting" een rol. In eerste instantie werd het "kostenverhaal" genoemd. Ik was nogal kritisch over dit woord toen het voor het eerst werd gebruikt. Nu spreekt de minister over een, wat ik maar even noem, "kostenverdelingswetsvoorstel". Dat heeft voor mij toch een andere lading. Dat klinkt aanmerkelijk sympathieker. Het sluit ook beter aan bij de werkelijkheid zoals ik haar ken. Ik ben benieuwd naar de uitwerking en hoop dat die snel komt. Dan kunnen wij daar met elkaar redelijk fundamenteel over spreken.

Voorzitter! Waarom wil de minister, in afwijking van de eerdere notitie, het wetsvoorstel zo vorm geven dat het voor alle gemeenten de mogelijkheid opent om het voorkeursrecht te vestigen? Er blijft eigenlijk maar één echt argument van de minister over, en dat is de

Esselink

verwachting dat je wel eens achter de feiten aan zou kunnen hollen als je het beperkt. Ik erken dat het beperken wordt gedaan met de kennis en de ervaring van vandaag. Als ik voor verwachting een ander woord invul, dan komt er te staan: de angst dat je achter de feiten aanholt, zonder veel onderbouwing. Dat is mij, dat zeg ik in alle eerlijkheid, een slag te weinig in de afweging ten opzichte van het eigendomsrecht dat in de vrije verhandelbaarheid wordt aangetast. De vrije verhandelbaarheid is immers een onderdeel van het eigendomsrecht. Het is niet het eigendomsrecht in zijn volle omvang.

Daar komt nog bij dat je de gemeenten in de positie brengt van private eigenaar die gaat opereren op de grondmarkt, naast haar positie als publiekrechtelijk regelend lichaam. De gemeente vestigt het voorkeursrecht. Collega Van den Berg heeft daar ook op gewezen. Dat is een verleiding. Natuurlijk kun je de stelling staande houden dat een gemeente dat vanuit het algemene belang en haar openbare functie doet, wanneer zij privaatrechtelijk opereert. Daar is geen twijfel aan. De minister en ik weten echter dat de grote kracht van gemeenten niet ligt bij het privaatrechtelijk opereren. Dat geldt niet alleen op de grondmarkt, maar ook in tal van andere situaties. Juist dan gaat er heel vaak iets fout. Dit moet in beschouwing worden genomen bij de afweging of een en ander moet gelden voor alle gemeenten of dat het moet worden beperkt tot de noodzakelijke gemeenten.

De gemeente kan ook in een positie worden gebracht waarin zij de privaatrechtelijke zaken, de financiële risico's en hetgeen zij publiekrechtelijk moet doen, niet meer goed uit elkaar kan houden. Ik denk dan aan speculerende gemeenten. Er is een aantal gemeenten geweest dat van een koude kermis is thuisgekomen. Dat risico is in een gemeente met omvangrijke taakstellingen en een goed apparaat aanmerkelijk geringer dan in andere gemeenten die daar minder toe zijn toegevoerd. De minister heeft het voorbeeld van Amersfoort genoemd. De minister kan zelf wel een rijtje voorbeelden verzinnen. In haar vorige functie heeft zij ze zeker ook ontmoet, zo herinner ik mij uit de krant. Het is niet een hoofdoverweging, maar ik

vind het wel een belangrijke overweging om de werking van de wet te beperken tot het gebied waar zij werken moet. Ik kom dan weer aan de positieve kant, waar ik nog steeds, met de minister, oplossingen zoek.

Voorzitter: Weisglas

De heer **Poppe** (SP): Misschien zijn er wel gemeenten die speculeren of te ver gaan met bepaalde dingen. Ik heb er geen voorbeelden van; de heer Esselink misschien wel. Dat echter een paar gemeenten eigenlijk een beetje uit de band springen ± laat ik het zo noemen ± houdt toch nog niet in dat de wet niet uitgevoerd kan worden en niet kan gelden voor alle gemeenten? Als een gemeente in de fout gaat, heeft toch iedere burger het recht om daartegen in beroep te gaan en zeker om een nieuwe gemeenteraad te kiezen?

De heer **Esselink** (CDA): Natuurlijk kun je een nieuwe gemeenteraad kiezen, maar in de gevallen die mij te binnen schoten toen ik de minister het net hoorde uitleggen, zit de nieuwe gemeenteraad met de kleerscheuren. Die zijn, zoals u ook weet, vaak niet onaanzienlijk. Er is een systeem om die af te wentelen. Dat zal toch moeten via belastingheffing, dus via de onroerende-zaakbelasting. Gaat het om grond, dan moet het via de exploitatie van bestemmingsplannen. Wij moeten het element niet groter maken dan het is, maar de moeilijke positie waarin een gemeentebestuur kan komen, weegt bij mij mee. Het is niet onverstandig dat de wetgever, die de wet vorm geeft, dat in rekening brengt. Ik leg uit hoe ik dat op mijn manier in rekening breng.

De heer **Poppe** (SP): Maar de minister heeft gezegd, dat de gemeente goede instructies zou krijgen hoe met de wet om te gaan, hoe haar te gebruiken en toe te passen. Hebt u daar geen vertrouwen in?

De heer **Esselink** (CDA): Ik heb heel veel vertrouwen in de minister en in de communicatie die zij zal hebben rond het wetsvoorstel. Daar gaat het helemaal niet om. Het gaat erom dat wij een wetsvoorstel tot wet moeten maken waarin met dit soort elementen, die niet onbelangrijk zijn in de dagelijkse praktijk van een

gemeentebestuur, rekening wordt gehouden. Wij moeten de gemeenten niet in de verleiding brengen posities in te nemen die zij niet aankunnen.

De heer **Poppe** (SP): Vindt u indien uw amendement niet wordt aangenomen de wet toch nog goed genoeg om haar te steunen?

De heer **Esselink** (CDA): Ik hoor wel hoe het verder gaat. Ik ben nog niet aan mijn betoog over het amendement begonnen.

In mijn eerste termijn en via interrupties heb ik al tegen de minister gezegd, dat ik in overleg met mijn adviseurs heb gepoogd een tekst voor een amendement te kiezen. Als de minister, die zich in het gesprek mengde, een betere tekst weet, met haar bezwaren ten principale tegen mijn amendement, dan ben ik daarvoor in. Wij voeren gemeen overleg. Ik vind het daarom wat jammer dat ik geen suggesties heb gehoord, maar ik zal de mijne verdedigen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Waarom wil de heer Esselink met de minister een amendement maken? Is het niet veel logischer en ook gebruikelijker in de Kamer, een amendement te maken met een andere fractie?

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Dat is aardig gezegd, maar dan roep ik de discussie in eerste termijn, ook onder uw leiding, in herinnering. Er ontspan zich een interruptiedebat over de exacte werking van mijn amendement. Ik heb de minister toen gevraagd, of zij een betere en beter sluitende formulering had en meer niet. Ik kon haar niet vinden. Het is mijn amendement. Ik draag er verantwoordelijkheid voor. Ik breng het hier, tot het moment van de stemming. Als ik geen betere formuleringen hoor, houd ik het bij dit amendement.

U hebt, mevrouw Verbugt, uit de discussie tot nu toe mogen opmaken dat daar niet op een simpele manier een combinatie met uw formulering te maken valt. Die illusie mag ik u bij deze gelegenheid, voor zover dat nog niet duidelijk was, ontnemen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter! Ik heb de heer Esselink al breed uitgelegd dat waar hij staat en waar ook de VVD staat, dezelfde plaats is. Maar ik begrijp dat hij nu oppositie

Esselink

aan het voeren is tegen de VVD en niet tegen de regering, en zelfs met de regering tot amendementen wil komen. Ik vind dat een heel vreemde gang van zaken, omdat je op deze manier geen meerderheid kunt krijgen voor een amendement. Dat lijkt me oppositief 1.

Maar wat ik nog tegen de heer Esselink wil zeggen, is het volgende. Ik heb hem een paar dagen geleden in het programma Kenmerk gehoord en daar was hij zeer kritisch over dit wetsvoorstel. Conclusie: het CDA is tegen.

De heer **Esselink** (CDA): Was dat mijn conclusie in dat programma? Ik heb het zelf niet gezien, maar dat heb ik nog nooit gezegd.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik heb het wel gezien en u was zo kritisch. Mijn vraag aan u is dan ook: als uw amendement het niet haalt, wat doet u dan?

De heer **Esselink** (CDA): Mevrouw Verbugt, wij stemmen hier in volgende: eerst over de amendementen en dan komt voor mij het moment dat ik moet kiezen ± nadat het wetsvoorstel geworden is, gaande die stemming over de amendementen, wat het geworden is ± of ik voor of tegen het wetsvoorstel zal zijn. Uit mijn benadering tot nu toe hebben u en de overigen die meeluisteren, kunnen afleiden dat het wel heel moeilijk voor mij zal zijn mijn fractie te adviseren v o o r te stemmen als dit amendement verworpen wordt.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Als u zelf erkent dat uw verwoording niet gelukkig is en dat u deze geeft voor een betere, als ook de minister niet met een betere komt ± zij zou dat ook moeten willen, in de zin van: we zullen u behulpzaam zijn in dezen ± en als bovendien de minister laat doorschemeren dat het toch een redelijk beperkt verschil is, zouden wij dan maar niet gewoon, eenvoudig en overduidelijk, alle gemeenten neerzetten?

De heer **Esselink** (CDA): Het antwoord is: neen.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Dan heb ik ook een vraag voor de heer Esselink. De minister heeft in haar eerste termijn heel duidelijk aangegeven nog wel een

opening te zien, maar dit hangt af van de uitleg van de heer Esselink. Ik constateer nu dat hij eigenlijk alleen maar herhaalt wat er staat. Ik zou ook behoefte hebben aan een wat nadere concretisering. Of hij moet zeggen: de interpretatieruimte die erin zit, mag de minister aangrijpen om haar invulling eraan te geven. Dat komt dan heel dicht in de buurt van wat het wetsvoorstel inhoudt?

De heer **Esselink** (CDA): Mijnheer Stellingwerf, als interrupties voortgaan, kom ik nooit op het punt om het uit te leggen, want van mijn eigen tekstje heb ik nog niet veel woorden uitgesproken.

De **voorzitter**: De voorzitter ziet dit als een aanmoediging voor datgene wat hij zich al had voorgenomen: de interruptiemicrofoons iets langer vrij te houden. Gaat u door met uw betoog.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb nu het velletje voor mij, waarop ik de drie vragen van mevrouw De Boer heb geschreven. In de eerste plaats heeft zij gevraagd ± het betreft hier een toelichting op de tekst van het amendement ± wat ik versta onder een opvangfunctie of bouwtaakstelling. Zij vroeg of de provincie dat zelf mag bepalen. Onder de bouwtaakstelling op basis van een streekplan, zo heb ik als definitie voor mijzelf opgeschreven, kan worden verstaan een taakstelling die duidelijk uitgaat boven de eigen behoefte. Ik heb dat in eerste termijn ook gezegd. Dit zal in de regel de opvangfunctie voor de regio inhouden: de moderne formulering van streekplannen. Teruggrijpend naar de eerste termijn, merk ik op dat wij wat mij betreft niet opnieuw als Rijk de fout moeten maken een planologische kernbeslissing op dit punt het leven te doen zien, want dat is een van de oorzaken van de malaise waarin wij beland zijn op het punt van de grondmarkt, waarbij wij als het ware op kadastraal perceel genoteerde bouwlocaties aangeven. Ook de opvatting van mevrouw De Boer is, zo hebben wij in onze discussie over het ruimtelijk beleid gehoord, dat de invulling, en dus de verbijzondering, veel meer door de regio en de provincie moet gebeuren. Hier ligt de fout die wij met elkaar gemaakt hebben. De discussie over Zenderpark zo e v e n gaf dat nog eens volstrekt helder aan.

Voorzitter! Ik kom bij de tweede vraag van de minister: wat bedoelt u met regionaal verband? Dat ligt in het verlengde van de opmerking die ik zojuist maakte. In toenemende mate geven provincies in hun streekplannen niet meer exact op gemeentelijke kaartjes aan waar de uitbreiding moet worden gezocht. Neen, zij duiden dat vaak in de richting van regio's aan. Daarom heb ik mijn amendement op die manier verwoord. Want het heeft natuurlijk wel tot gevolg dat een gemeente op het moment dat het ontwerp-streekplan verschijnt wel weet dat zij samen met andere een taakstelling heeft, maar niet dat zo die heeft. En als men er in die gemeente van overtuigd is, moet de gemeente dat voorkeursrecht op een bepaald gebied kunnen vestigen. Op dat moment. Anders kan de werking in de voorfase niets plaatsvinden zoals wij in het wetsvoorstel hebben bedoeld.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): U bedoelt dat alle gemeenten, op het moment dat het een taakstelling is in regionaal verband, de mogelijkheid hebben om het voorkeursrecht te vestigen?

De heer **Esselink** (CDA): Correct, binnen die regio. En die regio wordt, zoals u weet, in het streekplan aangeduid.

Minister **De Boer**: U zegt: taakstelling boven eigen behoefte. Dat zou de definitie moeten zijn van bouwtaakstelling. Daar kan ik mij iets bij voorstellen. Dergelijke termen worden gebruikt in streekplannen. Bij "positief migratiesaldo" wordt een uitbreidingscapaciteit aangegeven. Kan dit worden begrepen onder datgene wat u bedoelt?

De heer **Esselink** (CDA): Het is in andere woorden wat, wat mij betreft, onder de werking zou moeten vallen, ja. Maar ook die terminologie verschilt weer in streekplannen. Inmiddels ben ik een deskundige in het lezen van streekplannen. Je treft haast overal van dit soort formuleringen aan.

De derde vraag van mevrouw De Boer was: in welke fase wil je het voorkeursrecht gevestigd zien, gelet op de tekst van je amendement? Conform de bedoelingen van de wet moet een college van B en W ± dat is de eerste stap ± de mogelijkheid

Esselink

krijgen om in actie te komen als het ontwerp van een streekplan of het ontwerp van een PKB het licht ziet. Anders kan het voorkeursrecht niet maximaal werken. Nogmaals, als de tekst van het amendement dat onvoldoende weergeeft, moeten wij die beter maken. Dat is in de eerste plaats mijn taak. Daarbij ga ik mede uit van de discussie hier. Ik luister. De opmerkingen van de minister, die een wetsvoorstel verdedigt, en de opmerkingen van mijn collega's zijn bij die formulering uiteraard van belang.

Voorzitter! Wat gebeurt er als het amendement dat ik heb ingediend, wordt verworpen? Ik wil mijn collega's en de minister de politieke werkelijkheid in deze Kamer en de Eerste Kamer ± zo zeg ik erbij na het debat over de Ziekwet ± in overweging geven. Over de bedoelingen zijn de regering en de CDA-fractie het niet wezenlijk oneens. Maar over de wijze waarop een en ander vorm wordt gegeven, verschillen wij wel van mening. De grenzen worden in het amendement aangegeven. Wat mijn toelichting op het amendement betreft wil ik het hierbij laten.

Voorzitter! Mevrouw Versnel sprak over de contouren in het restrictief beleid. De reactie die ik zojuist aan het adres van de minister gaf, sluit daar heel dicht bij aan. In eerste termijn hebben wij al Gouda en Alphen a/d Rijn genoemd. Deze gemeenten hebben een taakstelling gekregen, zij het binnen een contour. Zij zullen die naar mijn vaste overtuiging, in de nabije toekomst of wanneer er een vervolg-PKB voor het ruimtelijk beleid wordt gemaakt, opnieuw krijgen. Binnen zo'n contour kan van een aanmerkelijke taakstelling sprake zijn, al was het maar omdat een gemeente met migratie te doen heeft ten opzichte van haar gemeentegrenzen. In die gevallen moet het voorkeursrecht in aanleg van toepassing zijn. Je kunt dan vragen of het dan ook om heel kleine gemeenten gaat. In die casuïstiek wil ik mij niet verliezen. Ik heb al aangegeven dat als de wet gaat luiden zoals ik haar voor ogen heb, in het ruimtelijk beleid van Rijk en provincie vanaf dat moment ook met deze wet gerekend zal worden. De formuleringen zullen in verantwoordelijkheid worden gekozen. Dat laten wij nu over aan colleges van B en W en gemeentebesturen. Als het gaat

om het formuleren van criteria ben ik daar wat terughoudender in.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik vind dit best een belangrijk punt. Onder de contouren gemeenten in restrictieve gebieden zitten er ook kleinere waarvoor dit de laatste bouwmogelijkheid is. Er is geen bouwtaakstelling, maar een bouwmogelijkheid. Met het amendement van de heer Esselink vallen deze gemeenten erbuiten. Dat zou ik te gortig vinden.

De heer **Esselink** (CDA): Ik denk dat ik met u tot de conclusie moet komen dat deze gemeenten erbuiten zouden moeten vallen. Ik roep daarbij in herinnering de relatieve plek die deze wet in het totale beleid heeft. Als ergens te overzien valt hoe de grondmarkt zich rond dit soort kleine bestemmingsplannen beweegt, dan is het wel in de wat kleinere, lokale gemeenschappen. Het probleem zal zich daar in die mate niet voordoen.

De heer **Stellingwerf** (RPF): Kan de heer Esselink een indicatie geven van het verschil tussen het wetsvoorstel en het amendement? Ik doel op het aantal gemeenten dat gebruik kan maken van het voorkeursrecht. Per saldo zit er volgens mij heel weinig licht tussen het wetsvoorstel en het amendement.

De heer **Esselink** (CDA): Als het gaat om het aantal gemeenten met een substantiële bouwtaakstelling is er nauwelijks verschil. Als het alleen gaat om het aantal gemeenten is er wel een aanmerkelijk verschil. Tal van gemeenten hebben geen bouwtaakstelling, noch een opvangfunctie, noch een migratiesaldo.

Ik kom op de evaluatiebepaling, die mij nuttig lijkt. De bepaling mag wat mij betreft in de wet worden opgenomen, zij het met de systematiek van vijf jaar, die wij elders ook in de wet brengen. Er moet te zijner tijd ook inzicht worden verschaft in de ontwikkeling van de prijzen.

Ik dank de minister voor het toegezegd overzicht. Ik meen werkelijk dat wij daar in de toekomst best een nuttige discussie over kunnen voeren.

De minister heeft mij met argumenten overtuigd rond de termijnen in artikel 8. In mijn amendement op stuk nr. 18 maak ik

een onderscheid tussen wel en niet een MER. De minister heeft gelijk als zij zegt dat dat tot verwarring bij de omstanders kan leiden. Mijn argumenten tellen nog steeds. Het kan sneller in de situatie dat er geen MER moet worden opgesteld, maar het wordt er niet leesbaarder en doorzichtiger op. Ik wil dit amendement derhalve intrekken.

De **voorzitter**: Aangezien het amendement-Esselink (stuk nr. 18) is ingetrokken, maakt het geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

De heer **Esselink** (CDA): Voorzitter! Ik heb vragen gesteld over de werking en zelfs de dubbele werking van de overdrachtsbelasting. Dit wordt soms nog gecompliceerd door de BTW. Het zou goed zijn als hierin bij afzonderlijke brief of notitie inzicht zou worden verschaft. Bij mijn weten heeft de minister hierop niet gereageerd. Daarom de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat:

- veel onduidelijkheid bestaat over het al dan niet dubbel belasten via overdrachtsbelasting en BTW van eigendomsoverdrachten van grond in de fase van ontwikkeling ten behoeve van de bouw van woningen en bedrijven;
- ook niet duidelijk is, wat de gevolgen van eventuele dubbelbelasting zijn voor de stichtingskosten van woningen en bedrijven;

verzoekt de regering de Kamer voor 1 juli 1996 inzicht te verschaffen in deze problematiek en in de gevolgen van de eventuele dubbelbelasting voor de grondprijzen en de stichtingskosten van woningen en bedrijven,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Esselink. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 21 (24235).



De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de voorzitter! Ik heb het gevoel dat er door dit debat een spook waart, een spook van ongeveer negentien jaar oud, namelijk uit 1977, toen een regering viel over de grondpolitiek. De minister sprak van traumatische ervaringen, en ik denk dat ze daarop doelde. Die traumatische ervaringen zijn terug te vinden in dit wetsvoorstel. Dat is een van de redenen, waarom het wetsvoorstel veel te laat in de Kamer wordt behandeld: niet al in de vorige regeerperiode, gelijk met de aanwijzing van de Vinex-locaties, maar nu. Dat heeft natuurlijk niets te maken met de noodzakelijke zorgvuldigheid, zoals de minister heeft gezegd. Zij wordt al een echte politica: als iets lang duurt, is zorgvuldigheid altijd de oorzaak. Het komt gewoon \pm mevrouw Van der Burg heeft dat gezegd \pm omdat de vorige regering, met het CDA daarin, het wetsvoorstel gewoon tegen heeft gehouden. Dat is veel duidelijker en begrijpelijker.

Aan het einde van de eerste termijn, en ook nu, wordt dit debat toch nog interessant. De VVD en het CDA lopen, weliswaar in verschillende snelheden \pm ze staan alweer dicht bij elkaar; pas op! \pm te hoop voor de belangen van de grondbezitters en het vooral strikt handhaven van de vrije verhandelbaarheid van grond. Het recht op eigendom mag beslist niet aangetast worden. De overheid mag ook in situaties waarin met slimme constructies grond is verworven, geen maatschappelijke rechten laten gelden, omdat hierbij nu eenmaal sprake is van eigendomsrecht. Het voorkeursrecht om speculatie voor te zijn, moet dan ook nog een keer beperkt worden, in ieder geval beperkter dan nu in het wetsvoorstel staat. En dan nog moet de overheid uitgaan van de verkeerswaarde, en niet van de gebruikswaarde van de grond. Daar zit hem nu juist het grote probleem. Immers, door de reeds gepleegde economische overval op Vinex-gronden is de verkeerswaarde, zeker in de volle Randstad, tot vijf maal de oorspronkelijke gebruikswaarde gestegen.

Mevrouw Versnel trekt, tot mijn grote vreugde, stevig van leer tegen de opvattingen van de VVD. Aangezien ook mevrouw Van der Burg van de Partij van de Arbeid in antwoord op mijn vragen al had

aangegeven dat de PvdA zich in de vorige regeerperiode door het CDA door de mangel had laten halen, lijkt een kamermeerderheid mogelijk voor een andere grondpolitiek.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dit klinkt heel mooi. Door de mangel halen? Ook u heeft net van de minister gehoord, dat aan het einde van de vorige kabinetsperiode wel degelijk een stap is gezet om tot dit wetsvoorstel te komen. Dat is heel zorgvuldig gegaan, en het heeft een tijd geduurd, maar het voorstel is er gekomen. "Door de mangel halen" is dus te grof gezegd.

De heer **Poppe** (SP): Ik meen toch dat ik in uw eerste termijn bij interruptie heb gevraagd of de Partij van de Arbeid in het vorige kabinet wat dit betreft door de mangel is gehaald. Ik zal het nakijken in het stenogram, maar volgens mij was uw antwoord op die vraag "ja". Het is in ieder geval allemaal zo zorgvuldig gegaan, dat het eigenlijk veel te laat is. Dat is duidelijk. Daardoor heeft de vrije grondhandel haar slag geslagen.

Zoals gezegd, lijkt er een kamermeerderheid mogelijk voor een andere grondpolitiek, nu het CDA niet meer in de regering vertoef. Dat biedt dus perspectieven, alhoewel die wel heel mager zijn, gezien de opvattingen en amendementen van de fracties van de VVD en \pm in mindere mate \pm het CDA.

Mevrouw Versnel betoogde dat het haar niet lekker zit dat de waardevermeerdering van grond, waar de overheid een nieuwe bestemming aan heeft gegeven, toekomt aan toevallige eigenaren die zo veel geld binnen krijgen zonder er iets voor gedaan te hebben. Ik zeg zoiets altijd anders: dit zijn mensen die misbruik maken van een maatschappelijk probleem door hun zakken te vullen. Het komt echter op hetzelfde neer. Wij hebben in ieder geval allebei het gevoel dat er iets niet klopt, dat het niet eerlijk is ten opzichte van de samenleving. Het maken van speculatiewinsten door boeren, door speculanten of door projectontwikkelaars kost de samenleving veel geld en veroorzaakt problemen op huisvestingsgebied.

De problemen worden steeds groter omdat nu al zeker 50% \pm en waarschijnlijk reeds meer \pm van de Vinex-locaties via slimme construc-

ties van de oorspronkelijke eigenaars is gekocht. De verkeerswaarde van de resterende grond is daardoor toegenomen. De grondprijzen stijgen sowieso als er een grotere behoefte ontstaat. Er is overigens een verschil tussen de verkeers- en de gebruikswaarde van de grond. Van de woordvoerders van de PvdA en van D66 heb ik nog niet gehoord welke consequenties zij aan hun ongenoegen over die situatie verbinden. Met dit wetsvoorstel worden de gesignaleerde problemen niet opgelost.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Absoluut niet!

De heer **Poppe** (SP): Daarover zijn wij het dan volledig eens. Wij zullen dit wetsvoorstel zeker steunen, maar het is slechts een zeer klein stukje vooruit.

De minister heeft gezegd dat een gemeente met voorkeursrecht tegen reële prijzen grond moet kopen. Bij navraag bleken dit echter de prijzen te zijn die nu al voor de grond gegeven worden. Dit zijn hoge prijzen en die vormen een groot probleem, zeker voor staatssecretaris Tommel die verantwoordelijk is voor de huisvesting. De woordvoerder van de fractie van de VVD blijft desondanks hard roepen dat de grond vrij verhandeld moet blijven worden. Mevrouw Verbugt is hiermee liberaler dan liberaal. Deze vrijheid betekent de onvrijheid van duizenden woningzoekenden. Deze vrijheid wordt bereikt over de rug van een ander. Ik heb begrepen dat men in de VVD daar niet voor is. De vrijheid van het ene individu mag die van andere individuen niet schaden. Dat is nu wel het geval. Speculanten en grondkopers berokkenen grote maatschappelijke schade. Ik word daar echt boos om, omdat ik weet welke grote moeilijkheden dit in de Randstad oplevert.

Ik heb in eerste termijn gezegd dat dit wetsvoorstel niet ver genoeg gaat om dit probleem, dat gelukkig door meerdere fracties gesignaleerd wordt, op te lossen. In feite moet de Onteigeningswet gewijzigd worden. Ik vraag mevrouw Versnel en mevrouw Van der Burg of zij dat met mij eens zijn. Alleen zo is te voorkomen dat de reeds op slimme wijze in economisch eigendom verkregen Vinex-gronden door de overheid met voorkeursrecht voor dezelfde prijs of meer gekocht

Poppe

moeten worden. Zelfs voordat er een bestemming aan de grond is gegeven, is het al mogelijk dat slimme jongens ± en die zijn er veel in Nederland ± zien dat er een toekomstige bouwlocatie in schuilt. Zij nemen dan snel voor een flinke zak met geld de grond over van de boer. En dan ontstaat de situatie dat de verkeerswaarde van de grond tot meer dan het vijfvoudige van de grondwaarde kan oplopen.

Mevrouw Van der Burg van de PvdA heeft dit wetsvoorstel een mooi paars compromis genoemd. Dat begrijp ik niet helemaal. Zij gaf namelijk ook aan dat het beleid met betrekking tot het voorkomen van grondspeculaties bij het aanwijzen van de Vinex-locaties in de vorige regeerperiode niet zo goed was. Dit mooie paarse compromis lost dus feitelijk, als het met name om de gronden gaat die al gekocht zijn op de Vinex-locaties, het probleem niet echt op. Dus zo mooi is het niet. In de jaren zeventig had Den Uyl nog een kabinetscrisis over voor deze zaak. Nu wordt dit wetsvoorstel een mooi paars compromis genoemd. Ik moet zeggen dat ik het treurig vind dat de PvdA zo snel tevreden is. Daarom stel ik de volgende vraag aan de PvdA en aan D66. Willen zij met de SP ± en mogelijk met andere fracties ± overwegen of het uitvoerbaar is om de Onteigeningswet op het punt van het voorkomen van grondspeculaties en het maken van speculatiewinsten aan te passen? Dan doel ik op artikel 40, de leden b t/m f. Daarbij komt nog dat bij de waardebepaling van de grond maatschappelijke belangen meegewogen zouden moeten worden. Daar moeten uiteraard criteria voor komen. Een van die maatschappelijke belangen is dat het bij het gebruik van grond voor woningbouw moet gaan om betaalbare woningen. Aan het adres van mevrouw Verbugt merk ik in dit verband op: als de huidige gang van zaken doorgaat, is er straks niet eens meer een koopwoning te verkopen. Uit kranteberichten heeft mevrouw Verbugt wel kunnen opmaken dat de markt zachtjes in elkaar zakt. Ik hoop dus straks van de woordvoerders van de PvdA en van D66 ± die na mij zullen spreken ± een duidelijk antwoord te krijgen op de vraag of zij het met mij eens zijn dat aan de Onteigeningswet een steviger basis gegeven moet worden voor het maatschappelijk belang waarvoor wij

hier staan. Ik ben het niet eens met de vergelijking die mevrouw Verbugt maakte tussen gemeenten en belangenorganisaties. Het leek daarbij net alsof de gemeente een soort belangenorganisatie is. Alle leden die actief zijn in een belangenorganisatie hebben ook stemrecht. Zij moeten dus vertegenwoordigd zijn in de Kamer en in de gemeente waar zij wonen. De gemeente is dus geen belangenorganisatie.

Iedereen kan zien dat de amendementen van de heer Esselink en van mevrouw Verbugt de toch al zwakke inhoud van deze wetgeving nog verder afzakken. Wij zullen die amendementen dan ook niet steunen.

□

Mevrouw Van der Burg (PvdA): Voorzitter! Ik dank de minister voor haar uitvoerige beantwoording. De rode draad in haar beantwoording was relativering. Daar kan ik mij wel iets bij voorstellen. Hoewel het om een heel principiële zaak gaat, is het effect dat met het voorkeursrecht voor gemeenten bereikt kan worden, beperkt. Desalniettemin is het echter in bepaalde situaties essentieel.

Ik wil bij een aantal aspecten nader stilstaan. Eerst een opmerking over de positie van de VVD-fractie in de Kamer. Ik constateer dat de VVD-fractie alleen staat. Ik heb dat net ook al in een interruptiedebat gezegd. Alle fracties hebben in eerste termijn de afweging gemaakt tussen het algemeen, maatschappelijk belang en het private belang. Alle fracties staan voor de vraag: willen wij als wetgever de vrije handelbaarheid van de schaarse grond door private personen of private ondernemingen die de grond willen verkopen, zodanig inperken dat er sprake is van redelijke grondprijzen, want daar praten wij over. Willen wij de volle room op de grondprijzen die ontstaat door de toenemende schaarste aan geschikte bouwgrond, afromen ten gunste van een kwalitatief goede planontwikkeling en ten gunste van een redelijke grondprijs? De minister heeft dit terecht een normale grondprijs genoemd.

Politiek wordt dat verschillend gewogen. De balans slaat bij de ene fractie meer door naar de vrije markt, en bij de andere fractie wat meer naar het algemeen belang, naar de overheid als hoedster van het

algemeen maatschappelijk belang. De gemeente heeft geen eigen belang. Zij is daarin een partij die het maatschappelijk belang behoedt.

Mevrouw Verbugt (VVD): Voorzitter! Mag ik even een misverstand wegnemen bij mevrouw Van der Burg? Zij zegt dat bij de VVD het algemeen belang niet wordt geteld. Ook de VVD maakt een afweging tussen aan de ene kant het algemeen belang en aan de andere kant de inperking op rechten die verbonden zijn aan eigendom. Wij sluiten een voorkeursrecht bij bepaalde situaties niet uit, zoals ik al tien keer heb uitgelegd, maar het knelpunt is of je dat doet voor alle gemeenten of niet. Mevrouw Van der Burg zegt dat de VVD met die kritiek alleen staat, maar dat heb ik tot nu toe nog niet vastgesteld in deze Kamer. Het zal nog blijken of ik minder goed heb geluisterd of juist beter.

Mevrouw Van der Burg (PvdA): Ik heb niet gezegd dat de VVD het algemeen belang absoluut niet waardeert. Zij weegt het anders ten opzichte van de vrije markt en de vrije handelbaarheid van de grond. Dat is het verschil. Iedereen maakt die afweging. In alle debatten die wij hierover hebben gevoerd, hebben wij dat geconstateerd. Ik zeg niet dat zij het absoluut niet weegt.

Het kabinet heeft duidelijk gekozen voor een balans tussen beide. De room op de verkoopprijs van grond die een andere bestemming krijgt bij een functieverandering, blijft voor de verkoper. Die room blijft, omdat de verkeerswaarde wordt betaald door de gemeente. Dat is de waarde die tot stand komt na onderhandeling tussen een redelijk handelende koper en een redelijk handelende verkoper, zoals in de wet staat. Het resultaat is een heel redelijke prijs.

Naar de mening van de fractie van de Partij van de Arbeid is dit een verstandige balans. Het kabinetsstandpunt wordt ook gedragen door de VVD-bewindspersonen. Daarom spreek ik van een "paars compromis". In het kabinet is men het eens geworden over het afromen van die extra room, maar niet om tot een normale prijs te komen die je op de markt krijgt. Het lijkt dan ook merkwaardig dat de VVD-fractie in de Kamer daar totaal anders over denkt. Kennelijk weegt zij de vrije markt, de vrije handelbaarheid en het private belang, ook in tijden van

Van der Burg

schaarse bouwgrond, zwaarder dan haar eigen bewindspersonen. Zij weegt dat ook zwaarder dan haar eigen gemeentebestuurders in het land. Het is duidelijk dat de VVD-fractie hier haar ware liberale gezicht laat zien. Het enige positieve daarvan is de charme van de duidelijkheid, dat de VVD-fractie in dit aspect kennelijk in twintig jaar heeft stilgestaan. Ik constateer dat zij met deze keuze in de balans tussen gemeenschappelijk en privé belang alleen staat.

Het lijkt alsof de fractie van de VVD de genoemde maatschappelijke belangen in wezen heel erg licht weegt. Wij mogen van de VVD-fractie het voorkeursrecht alleen vestigen op een laat moment en in een beperkt aantal gemeenten, namelijk alleen in die gemeenten die officieel zijn aangewezen voor een behoorlijke bouwtaakstelling overeenkomstig de PKB. Dat is zeer beperkt.

Mevrouw Verbugt wil voortdurend aanschuiven bij de CDA-fractie of deze fractie naar haar fractie trekken. Maar er bestaat een wezenlijk verschil tussen hetgeen ik hoor van de heer Esselink en hetgeen ik van mevrouw Verbugt hoor. Wij kunnen daarover nog heel lang debatteren, maar het is beter om te constateren dat er echt een verschil is in belangenafweging. Die afweging valt bij haar wel erg naar de rechtse kant uit.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mevrouw Van der Burg heeft wel op een heel bijzondere manier naar mijn betoog geluisterd. Zij loopt steeds weg voor de essentie van de afweging die ik gemaakt heb. Wij kunnen daarover nog lang en breed discussiëren, maar zij verstaat mijn woorden anders dan ik ze zeg. Zij doet bijna voorkomen alsof de amendementen van de VVD-fractie een asociaal voorstel tot gevolg hebben. Wij beogen het voorstel terug te brengen tot de oorspronkelijke proporties, die het vorige kabinet in gedachten had. Ook het vorige kabinet heeft nooit in overweging genomen alle gemeenten het voorkeursrecht te geven. Mevrouw Van der Burg moet destijds dan ook heel ongelukkig zijn geweest over de voorstellen die in ontwikkeling waren. Ik heb haar toen niet gehoord.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Als mevrouw Verbugt goed had geluisterd, had zij dat wel gehoord.

Ik heb al gezegd dat wij een heel proces hebben doorgemaakt van proeven, goed beargumenteren, het voorstel bekijken en een zeer zorgvuldige afweging. Dat heeft jaren geduurd. Na al die afwegingen is geconstateerd dat dit een goed wetsvoorstel is. Het legt goed de balans waar het voorkeursrecht gevestigd moet worden. Uiteindelijk heeft het kabinet ervoor gekozen, dat van alle gemeenten open te stellen, zij het dat daarvoor heel veel waarborgen in de wet zijn opgenomen.

Mevrouw Verbugt zegt iets over asociaal. Ik heb die woorden niet gebruikt. Het zijn haar woorden. Ik laat die kwalificatie ook voor haar rekening. Wij zijn van mening dat de combinatie van de drie amendementen die zij heeft ingediend het wetsvoorstel wezenlijk aantasten. Het lijkt wel destructief. Naar mijn mening is het dat ook. Dat is wel een zeer bijzondere positie die mevrouw Verbugt in deze Kamer wenst in te nemen namens haar fractie. Ik heb dat al in mijn eerste termijn in dezelfde bewoordingen gezegd. Ik heb er behoefte aan dat nog eens heel duidelijk te benadrukken.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het blijft voor mijn fractie vreemd dat dit kabinet vrij plotseling op het idee is gekomen, alle gemeenten het voorkeursrecht te geven. In alle analyses die mevrouw Van der Burg noemde en gedurende al die jaren dat op dit vraagstuk gestudeerd is, is dat punt nooit aan de orde geweest. Ik lees in geen van de adviezen die zijn binnengekomen op dit wetsvoorstel dat het nodig zou zijn, het voorkeursrecht aan alle gemeenten te geven. Ik verwachtte daarom wat meer relativering van mevrouw Van der Burg bij de beoordeling van mijn amendementen. Zij gebruikt te pas en te onpas het woord destructief. Zij doet daarmee geen recht aan de zorgvuldigheid waarmee de VVD-fractie haar belangen heeft afgewogen waarna deze is gekomen tot een wijziging van het voorstel van de minister. Wij willen in een aantal gevallen het instrument aan gemeenten beschikbaar stellen om in het algemeen belang iets te kunnen doen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Je kunt ook heel zorgvuldig tot iets destructiefs komen. Dat is waar.

Ik wil verder wat zeggen over de adviezen die wij hebben gekregen. Ik neem aan dat ook de VVD-fractie niet haar telefoons heeft afgesloten. Wij hebben in ieder geval als fractie van de Partij van de Arbeid heel nadrukkelijk van heel veel gemeenten het verzoek gekregen om deze uitbreiding wel tot stand te laten komen. Ik kom zo nog bij het amendement van de heer Esselink. Ik heb van niemand het verzoek gekregen om het maar te beperken tot de 26 PKB-gemeenten. Dat verzoek heb ik van niemand gekregen.

Ik kom, in het verlengde van waar wij net over gesproken hebben, bij het toepassingsbereik. In mijn eerste termijn ben ik daar ook al uitvoerig op ingegaan. De fractie van de Partij van de Arbeid heeft de bijdragen van de minister en ook die uit de Kamer goed tot zich genomen. Alles overwegende gaat zij, enerzijds om praktische overwegingen, anderzijds om principiële overwegingen, en met name gelet op de toekomstgerichtheid van het instrument voorkeursrecht, toch in de richting van een toepassingsbereik voor alle gemeenten.

Een belangrijk argument van de heer Esselink is verwoord in het amendement op stuk nr. 16. Wij hebben daar lang over nagedacht. De argumentatie van de heer Esselink is dat wij het moeten vestigen voor de gemeenten waar het echt voor nodig is. Dat is natuurlijk juist. Je gaat niet iets in een wet regelen dat uiteindelijk overbodig is. Vanuit het argument dat je goed moet kijken waar het voorkeursrecht nodig is, kan ik de heer Esselink voor een deel volgen in zijn aftasting van de manier waarop de gemeenten in streekplannen taken krijgen in de sfeer van bouwopgaven. Ik blijf met het grote probleem zitten dat de formulering, in ieder geval op dit moment, niet sluitend is. Ik vraag de minister daar in haar tweede termijn nog eens heel goed op in te gaan. Welke formulering kan eventueel gekozen worden, zodat het duidelijk en ook eenduidig is en wij niet later, de komende jaren, voortdurend tot interpretaties hoeven te komen van wat het eigenlijk inhoudt? Dat is zonde van alle energie. Ik vraag dat dus expliciet aan de minister.

Naast de formulering wil ik de praktische uitwerking van het amendement van de heer Esselink

Van der Burg

naar voren brengen. De heer Esselink kon geen inschatting geven bij de vraag voor hoeveel gemeenten het zal gaan gelden. Ik heb het streekplan van de provincie Utrecht eens bekeken. Als ik zie welke gemeenten allemaal een, zij het kleine, bouwopgave krijgen, dan zijn het bijna alle gemeenten die uiteindelijk de mogelijkheid zullen krijgen voor het voorkeursrecht. Het is dan een afweging of je het voor 100%, voor alle gemeenten, doet of voor 98%. Ik wacht dan ook met spanning de antwoorden van de minister in dezen af.

Het moment waaraan je de mogelijke toepassing koppelt, is een ander punt. De heer Esselink heeft gezegd dat de basis een ontwerp-streekplan moet zijn. Nu is het probleem dat op het moment dat een ontwerp-streekplan naar buiten wordt gebracht ± op dat moment is het mogelijk, daar hang je het dan aan ± er al heel veel aan vooraf is gegaan. Ik denk dat veel gemeenten en ook bouwgemeenten al weten wat er in de pen zit en welke gemeenten mogelijk tot een bouwopgave worden gevraagd of in ieder geval bouwmogelijkheden krijgen. Als dat zo is, ben je dan niet bijna te laat? Moet je dan niet op een iets eerder moment de mogelijkheid geven aan gemeenten om het recht mogelijk te vestigen? Ik ben ook maar aan het kijken hoe wij het wat duidelijker kunnen maken en het toch zodanig kunnen houden dat het werkbaar is! In de oude wet stond een goedkeuringsprocedure van gedeputeerde staten. Heeft de heer Esselink eraan gedacht in de voorfase van het streekplan gedeputeerde staten de ruimte te bieden om als een gemeente een bouwmogelijkheid heeft en koop mogelijk is, haar voorkeursrecht te geven vooruitlopend op het ontwerp-streekplan?

De heer **Esselink** (CDA): Ik volg mevrouw Van der Burg in haar gedachtengang. Als je ergens een voorkeursrecht vestigt, dan anticipeer je als het ware op de ruimtelijke procedure. Als je dit terughaal nog voordat het ontwerp-streekplan het licht ziet en gedeputeerde staten zich laten binden door goedkeuring of niet afkeuring aan een besluit van burgemeester en wethouders, dan wordt door een dergelijke beschikking de vrijheid van gedeputeerde staten om te handelen

in het algemeen belang bepaald door de besluiten van een college van burgemeester en wethouders. Ik meen dat wij die weg niet moeten inslaan. Dat is in essentie ook mijn bezwaar tegen de beschikking die het Rijk moet geven in het voorstel van mevrouw Verbugt. Dat is de omgekeerde wereld. Dat moeten wij niet willen. Wanneer mijn amendement niet wordt aanvaard, zal er geen gemeentebestuur zijn dat het risico wil lopen om buiten het ontwerp-streekplan te treden. Dat risico is zo groot dat je kans hebt het lid op de neus te krijgen. Dan schieten wij wellicht in de grijze plansystematiek waarover de minister sprak en die ik verafschuw. Wij moeten dat niet gaan formaliseren.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik ben aan het aftasten waar de grenzen liggen en waar het nog werkbaar en praktisch mogelijk is. Ik heb die grenzen thans nog niet helder voor ogen. Als wij geen grenzen weten te vinden waarbij het voor de gemeenten nog werkbaar is, dan moeten wij het eenvoudig houden door alle gemeenten de mogelijkheid van voorkeursrecht te geven. Bovendien, in het wetsvoorstel zitten genoeg garanties en voorwaarden ingebouwd die zorgvuldig beleid van gemeenten garanderen. Ik noem de fatale termijnen, de schadeloosstelling bij onjuist gebruik van het voorkeursrecht en de mogelijkheid van een ontheffingsverzoek van de verkoper aan gedeputeerde staten. Dat is een extra dwang voor de gemeente om heel goed na te denken voordat het voorkeursrecht gevestigd gaat worden. Wij wachten met spanning de antwoorden van de minister af.

Voorzitter! Ik kom over de aanwijzingsgrondslag te spreken, het moment waarop het voorkeursrecht mag worden gevestigd. Het voorstel van de VVD-fractie lijkt logisch te klinken: eerst een planologische afweging met een raadsbesluit, waarna de gemeente te koop aangeboden grond als eerste mag aankopen. Ook bij de VVD moet de werkelijkheid bekend zijn. Iedereen weet dat het naarmate het planproces vordert steeds duidelijker wordt waarover wij praten en welke onderdelen essentieel zijn voor de uitvoering van het bouwplan. Ik denk dan: ook de VVD kan er niet onderuit dat het leidt tot extra prijsopdrijving.

De PvdA wil dat voorkomen. Daarom moet het voorkeursrecht in een vroeg stadium gevestigd kunnen worden.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Er leeft weer een misverstand bij mevrouw Van der Burg. Wij zijn niet tegen vervroegde vestiging. Door een beperking aan te brengen in het aantal gemeenten ± alleen PKB-gemeenten ± is het probleem ondervangen en kunnen wij leven met de vervroegde vestiging van het voorkeursrecht. Uw voorstelling van zaken is wat dit betreft niet conform de lijn die ik heb aangegeven.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Die is wel juist. U hebt twee amendementen ingediend. Als de ene het niet haalt, hebt u een vangnet via dat andere. Dat is die schillemethode en daar heb ik het over. U zegt: alleen in PKB-gemeenten kan een vervroegd voorkeursrecht worden gevestigd, maar mocht dit amendement onverhoopt niet worden aangenomen ± en u weet nu al dat het niet wordt aangenomen ± dan hebben wij een ander amendement, beogende de mogelijkheid van vervroegde vestiging in te perken. Daar heb ik het over. Ik heb het dus uitstekend begrepen. Kennelijk heeft u het niet helemaal begrepen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik heb mijn eigen amendementen wel begrepen. De systematiek van de twee amendementen heb ik eerder uitgelegd. Vervroegde vestiging voor de PKB-gemeenten sluiten wij niet uit.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): In de toelichting op het amendement spreekt de VVD over een beloning van gemeenten met het voorkeursrecht. Het gebruiken van het woord "beloning" gaat mij in dezen helemaal te ver. Een gemeente beloon je niet met iets. Een gemeente voert een goed beleid in het algemene belang. In het belonen met een voorkeursrecht kan ik mij absoluut niet vinden.

Wat de termijnen betreft, ben ik blij dat de heer Esselink zijn amendement op stuk nr. 18 heeft ingetrokken. Over blijft zijn amendement op stuk nr. 17. Daarin wordt gevraagd de mogelijkheid van een tijdelijk voorkeursrecht met een jaar te bekorten. Ik heb daar veel moeite mee. Het betekent namelijk dat

Van der Burg

binnen twee jaar een bestemmingsplan ter visie moet zijn gelegd. Dat is een korte tijd. In veel gevallen zal het mogelijk zijn. Gemeenten zijn per slot van rekening al bezig met planvoorbereiding enz. Ik wil echter niet het risico lopen, zeker in gebieden waarin sprake is van een MER of andere moeilijke zaken, dat het vestigen van het voorkeursrecht te niet wordt gedaan door het niet halen van de termijnen. Gelet op de ervaringen en de situaties in gemeenten in het kader van voorbereidingen voor bestemmingsplannen wil ik dat risico niet lopen.

Het amendement van de heer Stellingwerf op stuk nr. 20 betreft een verruiming met een jaar. Ik denk dat wij te maken hebben met een balans tussen verruimen en verkrappen en dat dit soort zaken tegen elkaar moeten worden afgewogen. Wij volgen de lijn van het kabinet. Daarbij gaat het om de balans tussen het zo goed mogelijk kunnen opstellen van bestemmingsplannen en de druk dat het niet al te lang mag duren.

Het is logisch dat ook de werking van deze wet over vier jaar wordt geëvalueerd. Dat geldt voor bijna elke wet. VROM doet dit uitstekend. Ik zal kijken wat ik met het amendement doe, maar ik heb er op dit moment geen behoefte aan.

Ik heb nog een paar opmerkingen over de bestaande rechtsverhouding, met name over artikel 10, lid 2d en 2e. Beide onderdelen proberen onverwachte grondeigendoms-transacties te voorkomen. Men weet dan niet hoe de eigendomssituatie precies is en wat er nog aan contracten en dergelijke ligt. In lid 2, onder d, wordt duidelijk gezegd dat het openbaar moet zijn geregistreerd, omdat dan duidelijk is welke transacties er zijn. Echter, in lid 2, onder e, wordt het weer onduidelijk. Daar wordt in feite ruimte gegeven voor onverwachte of onbekende grondtransacties. Ik heb daar moeite mee, omdat wij dat zoveel mogelijk willen beperken, zeker omdat het gaat om gewone, veel voorkomende koopcontracten. Dan ontstaat een moeilijke situatie omdat niet bekend is wat er allemaal speelt ten aanzien van de gronden waarvoor je een voorkeursrecht wilt vestigen. Een ander gevaar is dat op het laatste moment, vlak voordat het voorkeursrecht wordt gevestigd, ook nog contracten kunnen worden gesloten. Op het laatste moment kan er dus

nog een notariële akte komen. Ik krijg hierop graag nog een duidelijke reactie van de minister. Mijn fractie overweegt toch, een amendement in te dienen om artikel 10, lid 2e, te schrappen uit het wetsvoorstel.

Gekoppeld aan artikel 10, lid 2e, is er de termijn waarop de aanwijzing van gebieden voor het voorkeursrecht in werking treedt. De minister heeft gezegd dat er één dag tussen zit. Er wordt een beslissing genomen, dat moet in de Staatscourant worden vermeld en vervolgens wordt het gevestigd. Dat kan praktisch gezien niet sneller. Dat kan ik mij voorstellen, want dat geeft wat gedoe. Ik heb uit het antwoord van de minister echter niet begrepen waarom het niet mogelijk is om de vestiging met terugwerkende kracht tot het college- of raadsbesluit te laten plaatsvinden. Waarom is dat in formeel opzicht niet mogelijk? Volgens mij is het dan sluitend gemaakt. Nu blijft namelijk de mogelijkheid bestaan om die ene dag, wanneer het voorkeursrecht nog niet is gevestigd maar wel het besluit daartoe is genomen, transacties te laten plaatsvinden. Ik wacht het antwoord van de minister af.

Voorzitter! Het ziet ernaar uit dat deze Kamer het wetsvoorstel met grote meerderheid zal aanvaarden, eventueel aangepast op een aantal punten. Ik heb net al bij interruptie gezegd dat ik erg benieuwd ben naar wat de VVD-fractie met de door haar gekozen geësoleerde positie doet. Stemt zij voor of tegen? Ik ben in ieder geval blij dat het nu zover is gekomen. Het heeft lang geduurd, ik meen inmiddels al bijna vier jaar, maar ik ben blij dat toch op korte termijn een mogelijkheid van voorkeursrecht in de wet is geregeld. Ik ben vooral blij met dit instrument omdat de behoefte daaraan breed en indringend door gemeenten werd gevoeld. Het is een toekomstgericht instrument. Men zal er op korte termijn niet direct wonderen van behoeven te verwachten. De minister heeft ook relativerende opmerkingen gemaakt. Zeker in de toekomst zal het op cruciale momenten een heel goed aanvullend instrument kunnen zijn.

Maar wij zijn er nog niet met het voorkeursrecht. Ik ben blij met de toezegging van de minister, dat er in het kader van de kostenverdeling ook een instrument in voorbereiding is. In eerste termijn heb ik al gezegd, dat het op dit moment niet mogelijk

is. Je kunt afspraken maken met bouwondernemingen en grondeigenaren om tot een kostenverdeling te komen, maar dit valt niet juridisch af te dwingen. Er is een gat in de wetgeving dat zal moeten worden opgevuld. Ik ben blij dat de minister heeft toegezegd, dat de Kamer daarvan binnen vier maanden een proeve zal ontvangen. Ik vraag de minister op heel korte termijn met het wetsvoorstel te beginnen. Een proeve is mooi, maar een wetsvoorstel is beter.

Gelet ook op de bijdragen in de Kamer lijkt voor een kostenverdeling redelijke steun. Er worden door activiteiten van gemeenten kosten gemaakt waarvan de grondeigenaren en de bouwers profijt hebben. Die kosten verdelen met de bouwondernemers, vanuit de grondexploitatie, zou zo logisch zijn. Kortom, het moet tot een redelijke kostenverdeling komen. Ik kan mij niet voorstellen dat daar in de Kamer vreselijk veel bezwaar tegen zou zijn. Ik weet dat gemeenten daar grote behoefte aan hebben. Mijn oproep, mijn laatste woorden in deze termijn, is dan ook: minister, kom heel snel met een wetsvoorstel!

Ik zie de heer Poppe al staan! Hij wil natuurlijk antwoord op de vraag die hij aan het eind van zijn betoog heeft gesteld, of wij willen meewerken aan een andere waardebepaling ingevolge de Onteigeningswet. Voorzitter! Ik ben tot veel bereid. De waarden die in de sfeer van het voorkeursrecht eigenlijk bepaald zouden moeten worden, zouden niet de waarden in het vrije verkeer moeten zijn, maar de gebruikswaarden. Dat is waar, maar in de huidige situatie, op dit moment, is de race gelopen. Ik ben ontzettend blij dat in het onderhavige wetsvoorstel in ieder geval de mogelijkheid van het voorkeursrecht wordt geschapen, zij het dat de waardebepaling plaatsvindt op het niveau van de verkeerswaarde.

Kunnen wij in de toekomst verder gaan? Ik heb net al gezegd dat ik tot veel bereid ben. Heel veel energie stoppen in iets dat het uiteindelijk in de Kamer naar verwachting niet zal halen, vind ik niet nuttig, omdat de situatie van twintig jaar geleden een andere was dan die van 1996. Ik zal met de heer Poppe meedenken. Ik heb er heel veel twijfels over of dat tot iets moois en concreets leidt.

De heer **Poppe** (SP): Mijnheer de

Van der Burg

voorzitter! Meedenken is mooi. Denken is nooit fout. Wij moeten het er maar eens over hebben. Mijn vraag was echter om de artikelen 40b t/m f van de Onteigeningswet zodanig aan te passen, dat het maatschappelijk belang wat beter gewogen kan worden dan nu met de Onteigeningswet het geval is, als het erom gaat mensen te bestrijden die echt op grond uit zijn om grove winsten te maken, die echt willen speculeren.

Mevrouw Van der Burg had het net over de verdeling van kosten tussen gemeente, bouwer en grondeigenaar. Die kostenverdeling zal hoe dan ook toch altijd in de stichtingskosten van de woning tot uiting komen, ook als de bouwer een deel van de kosten op zich neemt. Voor hem zijn dat produktiekosten, dus die gaan in de woningen zitten. Hoewel zo iets misschien een verbetering zou zijn, is het toch noodzakelijk, wil de wet, gelet op de fundamentele discussie die wij hebben gehad, enige meerwaarde krijgen ± de huidige waarde is mij veel te beperkt ± dat er iets gebeurt. Mevrouw Van der Burg wil geen twintig jaar terug. Daar heb ik het niet over. Het gaat er nu om niet af te wachten of er een meerderheid in de Kamer is. Die kan straks weer kleiner worden. Het moet nu gewoon worden gedaan. Het CDA zit niet meer in de regering, dus er is misschien een mogelijkheid.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dat is dan uw constatering. Ik schat het heel anders in. Afgezien daarvan wil ik nu de discussie van twintig jaar geleden niet overdoen.

□

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! Ik dank de minister graag voor haar heldere antwoorden. Ik hoef slechts op enkele punten terug te komen. Ik constateer overigens dat het debat in de eerste plaats bewezen heeft, dat de grondpolitiek nog niet van al haar gevoeligheid is ontdaan, zoals sommigen wel eens veronderstelden, en dat mede daardoor het debat soms meer het karakter kreeg van discussie tussen fracties, zelfs binnen de coalitie, dan met de regering. Op zichzelf kan dat ook verfrissend zijn en daar zijn deze debatten ook voor, maar ik constateer het hier maar even.

Voorzitter! De minister typeerde het wetsvoorstel met drie V's en zij voegde daar nog een vierde aan toe: de verbazing dat wellicht enkele fracties het er niet mee eens zouden zijn. Wat onze fractie betreft, kan zij helaas van deze verbazing nog niet bekomen, want wij houden nog twijfels en daar wil ik nu nader op ingaan. Die twijfels hebben overigens geen betrekking op de vraag of het huidige instrumentarium geen gebreken heeft, want die heeft het, zo denk ik, inderdaad. Mijn twijfels hebben ook geen betrekking op de vraag of het niet een zaak van algemeen belang is dat taakstellingen, denk aan de Vinex, tijdig en volledig kunnen worden gerealiseerd. Dat belang onderkennen wij zeer zeker. Maar de vraag is of dit wetsvoorstel een juist evenwicht biedt tussen enerzijds het respect voor het eigendomsrecht en anderzijds het door mij zojuist genoemde algemene belang. Op dat punt heb ik nog wel wat kanttekeningen en vragen.

Vooraf maak ik twee algemene opmerkingen, voorzitter. Op enig moment in haar betoog typeerde de minister de gemeente als hoedster van het maatschappelijk belang, bij het afwegen van algemene belangen. Ik heb daar in eerste termijn ook iets van gezegd en ook de heer Esselink kwam er nog even op terug. Ik heb signaleerd ± ik wil dat nog even herhalen; de minister is er niet op ingegaan ± dat een actieve rol van de gemeente op het terrein van de grondpolitiek op z'n minst spanningen kan oproepen met die rol van hoedster van het algemene belang, omdat dan al gauw de gemeente, als deze een actieve grondpolitiek gaat voeren, niet meer boven partijen staat, maar in feite zelf partij wordt bij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen en zelf belanghebbende is. Ik zeg niet dat dit altijd voorkomen kan worden; dat beseft ik ook wel. Maar een al te enthousiast omhelzen van de gedachte dat de gemeente actief moet zijn op de grondmarkt, kan spanningen oproepen. Ik wil dat nog maar even signaleren. Ik heb in eerste termijn gezegd dat een actieve rol van de gemeenten op de grondmarkt voor mij niet altijd een wenkend perspectief is.

Een tweede algemene opmerking, voorzitter, is dat de minister het voorkeursrecht wat relativerde ± ook andere woordvoerders hebben erop gewezen ± in zijn werkings-

mogelijkheid op dit moment, maar ook in zijn betekenis als zodanig. Zij wees in dat verband op de vrijwilligheid die overeind zou blijven voor grondeigenaren en op het feit dat daarom in feite geen of nauwelijks inbreuk werd gemaakt op de bescherming van het eigendomsrecht. Ik ben zo vrij daar een kanttekening bij te plaatsen en er een andere nuancering bij aan te brengen. Een grondeigenaar heeft in het systeem van het voorkeursrecht inderdaad de volledige vrijheid om niet te verkopen, maar zodra hij wel wil verkopen, is het met zijn volledige vrijheid gedaan, want dan is er geen vrijheid meer wat betreft de koper. Hij is dan verplicht de grond in feite aan de koper aan te bieden. Dat is wel degelijk een vrij forse inperking van rechten van eigenaren. Ik ben dus zo vrij om in het voorkeursrecht zeker een substantiële beperking van het eigendomsrecht te zien.

Voorzitter! Vanuit de twijfels die ik had ten aanzien van het evenwicht tussen het algemene belang en de bescherming van het eigendomsrecht, kijk ik nu nog even naar de twee voornaamste vraagpunten die wat mijn fractie betreft zijn overgebleven. In de eerste plaats betreft dit de uitbreiding van de reikwijdte tot alle gemeenten. Mevrouw Van der Burg had het erover dat de VVD in dezen volstrekt alleen stond. Nu, gezien de omvang van mijn fractie zal het een schrale troost zijn, maar misschien toch wel enige troost, dat mijn fractie zich op dit punt redelijk in de buurt van de VVD heeft opgesteld: niet geheel, maar toch wel redelijk in de buurt. Immers, ook wij vinden de uitbreiding van de reikwijdte tot alle gemeenten absoluut te ver gaan. Het is een cruciaal punt, in verband met het evenwicht dat ik noemde. Ook na de motivering van de minister vermag ik nog steeds niet in te zien ± er moet hier een inhoudelijke discussie aan ten grondslag liggen ± dat, vanuit de doelstellingen van de verwezenlijking van het nationale ruimtelijk beleid en de verwezenlijking van verstedelijkingsstaakstellingen ± daar sta ik achter ± het voorkeursrecht betrekking moet hebben op alle gemeenten. Er zijn gemeenten, met name in de landelijke gebieden, die geen bijzondere taakstellingen hebben. Wat zeg ik? Er zijn gemeenten die vanuit het huidige streekplan

Van den Berg

opdracht krijgen om een "vertrekoverschot" te realiseren. Ik woon zelf in zo'n gemeente. Het gaat dan om het restrictieve beleid voor de Veluwe. Maar dat is een ander verhaal, waarover wij ook best zouden kunnen discussiëren. Dat is echter een heel andere situatie dan die de minister voor ogen heeft. Mij is dus bepaald niet evident, mij zijn nog geen echte inhoudelijke redenen geworden waarom het voorkeursrecht zich tot alle gemeenten moet uitbreiden, vanuit de doelstellingen die aan deze regeling ten grondslag liggen. Maar de minister mag nogmaals proberen mij daarvan te overtuigen.

Er liggen nog steeds twee amendementen. Ik heb het al in eerste termijn gesignaleerd. Eigenlijk is de situatie nog niet veranderd. Het zijn amendementen van het CDA en de VVD. Overigens, over de verschillen tussen deze amendementen zijn hier wel erg grote woorden gevallen. Zij liggen iets dicht bij elkaar dan sommigen, misschien om politieke redenen, wel wilden veronderstellen. Maar er is wel verschil tussen de amendementen, zowel qua strekking als qua doelstellingen en achtergrond. Toch liggen de amendementen dicht bij elkaar dan wordt verondersteld. Vandaar dat voor mijn fractie een keuze niet eens zo eenvoudig is. Bovendien blijven aan beide amendementen bezwaren kleven. Ik blijf met het amendement van de VVD een probleem houden, hoewel dit amendement de meest heldere omschrijving en de meest duidelijke begrenzing geeft, hetgeen mij zeer sympathiek is. Maar het element van het koninklijk besluit in dit amendement blijft bij mij een probleem oproepen. Dat werkt vertragend, dat werkt centralistisch. Ik heb daar moeite mee. Ik zie ook niet direct een ander alternatief. Dat zeg ik er graag bij. Maar het is voor mij wel een moeilijk element in dit amendement.

Het amendement van de heer Esselink is wat ruimer, maar roept daarmee weer andere bezwaren op. Ik ben nog steeds niet tot de conclusie gekomen dat dit amendement helder omschrijft in welke gevallen het wel en in welke gevallen het niet van toepassing is. Ik vrees dan ook discussies in de praktijk. Kan het hier al dan niet toegepast worden? Ik heb hierover in eerste termijn ook al iets gezegd. Die omlijning blijft mij wat vaag. Dat

vind ik een bezwaar van dit amendement. Ik hoor graag de geluiden in tweede termijn, ook van de zijde van de minister. Daarna zullen wij op dit punt zeker een keuze maken. Maar mijn fractie is, dat moge helder zijn, in ieder geval van mening dat in het wetsvoorstel een begrenzing moet worden opgenomen. Anders zal het voor ons niet acceptabel zijn.

Voorzitter! Ik zal niet meedoen aan allerlei discussies waarbij andere amendementen tegen het licht worden gehouden. Maar de kwalificatie "destructief" voor het amendement van de VVD is op geen enkele manier gerechtvaardigd. Het amendement heeft hoe dan ook geen strekking die haaks staat op het regeringsvoorstel. Het regeringsvoorstel gaat uit van een grote uitbreiding van de werking van het voorkeursrecht. Het VVD-amendement gaat uit van een veel minder vergaande uitbreiding van het voorkeursrecht, maar nochtans wel van een uitbreiding. En dus kan het in de termen van deze Kamer nooit destructief zijn. Dat kan helemaal niet aan de orde zijn.

De heer **Esselink** (CDA): Voor alle helderheid: het komt uit een krantartikelletje en vervolgens ook uit mijn mond. Ik heb het nooit bedoeld op de manier waarop wij "destructief" in de Kamer aanduiden. Het ging mij erom dat het in zijn werking de bedoelingen van de wet nagenoeg onmogelijk maakt in de toekomst. In die zin heb ik erover gesproken. Dus "destructief" in onze terminologie is wat mij betreft niet aan de orde.

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik hoef overigens de VVD-fractie ook niet te verdedigen. Dat zou ook mijn rol helemaal niet kunnen zijn. Maar ik hechtte eraan dit voor de zuiverheid van de terminologie even op te merken.

De **voorzitter**: Uiteraard hoeft een voorzitter geen enkele fractie te verdedigen. Dat mag hij ook niet doen. Maar deze voorzitter is u wel dankbaar voor het gegeven dat u zich zeer nauw heeft gehouden aan de zeer formele terminologie die de Kamer in dezen bezigt. Dat is heel goed.

De heer **Van den Berg** (SGP): Dank u, voorzitter.

Ik kom bij het tweede punt waar onze twijfels ten opzichte van het voorliggende voorstel liggen. Het betreft dan de toepassing van het voorkeursrecht. Die zal wat onze fractie betreft gebaseerd moeten zijn op een deugdelijke planologische grondslag. Er liggen enkele amendementen van VVD-zijde die ons sympathiek voorkomen. Ik heb dat in eerste termijn trouwens al gemeld.

Er loopt ook nog een discussie over de termijnen. Ik heb in dit verband nog een vraag. Mede in verband met het amendement van RPF-zijde dat voorligt, heb ik de minister gevraagd naar de termijn van drie jaar. De minister heeft gezegd dat zij graag vasthoudt aan de termijn van twee jaar. Dat was eigenlijk ook een reactie op het amendement van CDA-zijde, waarin een termijn van één jaar wordt voorgesteld. Ik heb echter geen inhoudelijke reactie gehoord op het amendement van RPF-zijde. Ik denk dat in sommige gevallen de tweejaarstermijn wel eens te krap zou kunnen zijn. Wij zouden problemen kunnen krijgen die wij ook niet beogen. Ik vraag de minister om hier ook inhoudelijk nog nader op in te gaan.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De termijn van drie jaar van de heer Stellingwerf heeft betrekking op de periode die vóór het structuurplan zit, terwijl het amendement van de heer Esselink betrekking heeft op de periode van het structuurplan.

De heer **Van den Berg** (SGP): Ik refereer aan de beantwoording van de minister. Zij heeft de dingen tegenover elkaar gesteld. Ik miste een goede, inhoudelijke reactie op de driejaarstermijn.

Voorzitter! Mijn eendoordeel over het wetsvoorstel is afhankelijk van het verloop van de stemmingen over een aantal voor ons zeer cruciale amendementen; ik heb ze aangeduid. Wij kunnen niet zonder meer met het voorliggende wetsvoorstel akkoord gaan. Er is sprake van een ingrijpende publiekrechtelijke aantasting van het eigendomsrecht. Ik heb in eerste termijn gezegd dat dat recht niet onbeperkt is, maar er moet wel een goede afweging worden gemaakt met de maatschappelijke belangen die daartegenover gediend moeten worden. Wij vinden dat het juiste evenwicht met dit wetsvoorstel

Van den Berg

zoals het nu voorligt nog niet gevonden is.

□

De heer **Stellingwerf** (RPF): Voorzitter! Ook ik dank de minister voor de volledige, heldere beantwoording. Zij heeft nog eens de bedoelingen en dilemma's geschetst, de mogelijkheden en de beperkingen van het wetsvoorstel. Dat heeft de relativiteit van een en ander aangegeven. Vorige week is er nogal fors gediscussieerd, vooral tussen de collega's Versnel en Verbugt. Vanmiddag is dat nog eens gebeurd. Het leek eventjes alsof de ideologische tijden herleefden.

De minister heeft op een verstandige wijze genuanceerd. Ten principale gaat het om de spanning tussen eigendomsrecht en verantwoordelijkheden. Het gaat om het evenwicht tussen private en publieke belangen en om het evenwicht tussen private en publieke verantwoordelijkheden. De minister heeft de afweging van de regering nog eens uiteengezet. Ik moet zeggen dat die onderbouwing mij op een groot aantal punten aansprak. Ik noem de regisserende rol van de gemeenten, een verkeerde inzet van stadsvernieuwingsgelden doordat door speculatie de grondprijs onnodig hoog werd. Via stadsvernieuwingsgelden kon de gemeenschap dan bijpassen. Ik noem ook de ruimtelijke verantwoordelijkheden. Het zijn zware argumenten voor het wetsvoorstel of althans een forse stap in die richting. Het fictieve ruimtelijke beleid dat sommige gemeenten hanteren of hebben gehanteerd, spreekt natuurlijk ook boekdelen.

De minister heeft de inperkingen van het eigendom geschetst, die volgens de regering beperkt zijn. Nogmaals, het gaat op vrijwillige basis, het gaat om de vrije verkoopwaarde. Er is na taxatie de vrijheid om niet te verkopen. Bij doorverkoop van agrariër naar agrariër is het systeem ook niet van toepassing. Het zijn alle nuancerende opmerkingen, maar per saldo blijft het een inperking. De waarborgen zijn nog eens geschetst. Als gemeenteraad hoeft men niet voor het instrument te kiezen. Er is een besluit van de gemeenteraad nodig. Er zijn risico's, waardoor er voor gemeentebesturen een drempel is om er niet te gemakkelijk toe over te gaan.

Lichtvaardigheid is dus uitgesloten. Er zijn de nodige redenen om als gemeentebestuur heel voorzichtig met dit instrument om te gaan.

Blijft de vraag over naar de begrenzing. De benadering van de VVD-fractie in dezen spreekt ons niet aan. Het CDA-amendement is verduidelijkt. Ik ben erg benieuwd naar de reactie van de regering op die nadere uitleg. De minister heeft aangegeven dat het principiële probleem geldt voor elke gemeente, al was het maar voor de opvang van de eigen aanwas. Volgens ons is er spanning tussen het amendement van de heer Esselink en het standpunt van de regering. Ik moet wel zeggen dat het wetsvoorstel het meest helder is: er zijn geen uitzonderingen, en het is voor iedereen volstrekt duidelijk, hoe de zaak in elkaar zit. Nogmaals, het precieze effect van het amendement-Esselink is mij nog niet geheel duidelijk; wij wachten de reactie van de regering op dit punt nadrukkelijk af.

Ik ben niet overtuigd door de minister over de termijn in artikel 8. Ik denk dat mijn argumentatie gevolgd zou moeten worden, namelijk dat in normale situaties twee jaar voldoende is, maar dat het reëel is om met bijzondere gevallen rekening te houden ± als voorbeeld noem ik de MER, die tot een uitloop kan nopen ± zodat het mij verstandig lijkt in de wet daarvoor enige ruimte te creëren, en wel in de vorm van een termijn van een jaar. Uit de reactie van de minister proefde ik overigens dat zij daarmee geen wezenlijke problemen heeft. Gelet op de systematiek vindt zij echter dat beter kan worden vastgehouden aan die twee jaar. Ik hoop dat mijn inhoudelijke argument voor de collega's genoeg gewicht in de schaal legt om voor mijn amendement te stemmen.

Ik kan mij de redenering van de minister als het gaat om de meldingsplicht wel voorstellen. Het lijkt ook mij bij nader inzien een wat te zwaar middel om toe te passen. Ik denk dat er voldoende alternatieven zijn om de informatie te krijgen die men nodig denkt te hebben.

Ik ben blij dat de minister het instrument van de groundbank positief heeft bejegend. Uiteraard zal dat alleen kunnen door middel van een samenwerkingsverband, met name met gemeentebesturen, die uiteindelijk een voorkeursrecht

dienen in te brengen. De vraag is echter wel, wie nu eindelijk eens het initiatief neemt om een dergelijk instrument te gaan hanteren. Over Den Haag en omstreken hebben we zo'n anderhalf jaar geleden nog een forse discussie gevoerd. De LTO pleit er zelfs voor in dit soort gebieden dat instrumentarium te hanteren, maar dan moet iemand wel het initiatief nemen. Tot op heden hoor ik daar weinig over.

De minister is bereid de Kamer op het punt van de evaluatie te volgen. Ik waardeer dat, en ik hoop dan ook dat de Kamer die suggestie van de minister zal overnemen.

□

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Op grote lijnen ben ik het behoorlijk eens met de minister. Die grote lijnen gaan erg diep; er zijn wat restpuntjes over, die vooral te maken hebben met duistere termijnen binnen het stelsel, die eerst zorgvuldig moeten worden bekeken. Ik vraag de minister in dat opzicht, wanneer zij daarvan de redelijkheid inziet, met een nota van wijziging te komen. Dat lijkt mij het meest verstandig, en dat is ook mijn bedoeling, zij het zodanig dat er zo min mogelijk verwarring ontstaat in het totaal aan geldende termijnen. Zoals ik in eerste termijn ook al heb gezegd, zijn die termijnen behoorlijk logisch en goed in elkaar zittend waar het de grote lijnen van de constructies betreft. Dat is een belangrijk punt.

De minister heeft goed neergezet dat het voorkeursrecht voor gemeenten een van de instrumenten is om te komen tot de realisering van bestemmingsplannen. Dit instrument beweegt zich tussen de minnelijke ver- of aankoop en de onteigening. Daarvan is dit een part. Het tweede part komt nog: de kostenverrekening van de grondexploitatie. Ik noemde dat tot dusverre het kostenverhaal. Ik sluit mij aan bij wat mevrouw Van der Burg daarover heeft gezegd, namelijk dat het hard nodig is dat dit punt zo spoedig mogelijk ter tafel ligt, juist ook voor de realisering van de bouwplannen. Die realisering komt er nu zo langzamerhand immers aan, althans dat mogen we hopen. Dat instrument heb je dan hard nodig om daarmee definitief goed zicht te krijgen op de grondexploitatie en de inzet van alle eigenaren in een gebied.

Versnel-Schmitz

Het idee van de groundbank houdt daar verband mee. Ik heb dit idee de "grondenpot" genoemd. Daarin kunnen bijvoorbeeld trekkingsrechten worden ondergebracht. Het is ook mogelijk, in dit verband PPP-constructies op te zetten. Wezenlijk punt voor mij is dat de gemeente op die manier tenminste een entree heeft. De gemeente behoort naar mijn mening op grond van haar eigen verantwoordelijkheid de eerste stap te zetten. Zij heeft grote belangen bij de feitelijke realisering van de plannen.

De minister heeft toegezegd binnen vier maanden een notitie ter zake in te dienen. Mevrouw Van der Burg sprak in dit verband van een "proeve". Is die proeve gelijk aan de notitie? Ik vraag de minister of het mogelijk is, de zaak te bespoedigen. Kan het wetsvoorstel niet over vier maanden ingediend worden? Ik heb er in eerste termijn op gewezen dat een en ander helemaal niet zo ingewikkeld behoeft te zijn.

Voorzitter! Ik ben een beetje teleurgesteld over de reactie van de minister op het amendement op stuk nr. 17 van de heer Esselink. Er worden maximumtermijnen in aangegeven. Ik wijs erop dat het kan gaan om een MER of om een archeologisch onderzoek, redelijk normale elementen in een structuurplan of in de fase die daaraan voorafgaat. Ik vind dat het amendement de mogelijkheid om structuurplan op een goede manier om te zetten in een ontwerpbestemmingsplan te zeer beperkt. Ik trek een parallel met de maximale termijnen die gelden voor een voorbereidingsbesluit. Ik vind dat de eventuele verlenging van de termijn met een jaar behouden moet blijven.

Minister **De Boer**: Heeft mevrouw Versnel wel begrepen dat ik aanneming van het amendement van de heer Esselink ontraden heb?

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): In het geheel niet.

Minister **De Boer**: Er is een discussie geweest over twee voorstellen. Het ene betrof de verlenging van de termijn met een jaar en het andere de bekorting van de termijn met een jaar. Ik zal hier in tweede termijn op terugkomen, want ik begrijp dat er verwarring over is ontstaan.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Graag. Ik ben blij met deze interruptie van de minister.

Voorzitter! Ik heb in eerste termijn gezegd dat ik problemen had met de grondwaarde. Ik realiseer mij echter dat wij niet om de huidige praktijk heen kunnen. Bovendien kunnen wij de omvangrijke jurisprudentie die hierover is ontstaan, niet zomaar weggooien. Als wij trachten om dit probleem in het kader van deze wet te regelen, vrees ik dat het wetsvoorstel niet aangenomen zal worden en dat is het mij niet waard. Het is mij wel veel waard om dit wetsvoorstel als een instrument aan de gemeenten aan te bieden. Op die mogelijkheid wil ik de nadruk leggen. Gemeenten kunnen dat instrument gebruiken, maar het is geen wet van Meden en Perzen. Kortom, ik heb hiermee aangegeven wat mij niet lekker zat. Dat moet je een keer kunnen zeggen wanneer het onderwerp aan de orde is. Dat neemt echter niet weg dat ik het buitengewoon onverstandig zou vinden om dat nu in het wetsvoorstel te regelen. Daarom wil ik er nu ook geen politieke uitspraken over doen. Het betere is vaak de vijand van het goede. Laten wij het goede nu realiseren.

Voorzitter! Dan kom ik bij het amendement van de heer Esselink op stuk nr. 16. Er waren momenten in dit debat waarop ik dacht dat er tussen de heer Esselink en mij een verschil van mening over het amendement bestond vergelijkbaar met het verschil tussen 98% en 100%. Op andere momenten dacht ik daar heel anders over. Nu vraag ik mij af, als wij tot zulke verschillende taxaties komen over wat de betekenis en de effecten van dat amendement zouden zijn, of het wel zo verstandig is om zo'n amendement te steunen. Meer mensen hebben moeite met de verwoording van het amendement. Waar komt het uiteindelijk op neer? Daarom heb ik ook aan de hand van voorbeelden naar de betekenis gevraagd. Ik gaf het voorbeeld van een gemeente gelegen in een gebied met restrictief beleid. Die gemeente heeft nog een klein taartpuntje over verhoudingsgewijs in vergelijking tot de rest waar ooit nog iets mee mag. Als daar geen voorkeursrecht mag gelden, weet ik wat er met die grond gebeurt. De prijs zal torenhoog oplopen. Dat risico zouden wij niet moeten nemen. Waarom zou zo'n

situatie niet onderhevig kunnen zijn aan het voorkeursrecht van de desbetreffende gemeente. Relatief gezien is het voor zo'n gemeente ontzettend belangrijk wat zij uiteindelijk met die grond wel of niet kan doen. Tegen de achtergrond van het multi-interpretabele karakter van het amendement van de heer Esselink en vanwege dit soort laatste mogelijkheden in een sector, vraag ik mij af waarom wij alle gemeenten niet de mogelijkheid bieden om gebruik te maken van het voorkeursrecht. Ik heb al eerder gezegd dat gemeenten dat niet lichtvaardig zullen doen, omdat de termijnen waarbinnen bepaalde zaken gerealiseerd kunnen worden niet gering zijn en met name de straf is niet gering als niet lukt wat men wil. Mijns inziens moeten wij niet moeilijk doen. Ik denk niet dat de gemeenten op frivole wijze gebruik zullen maken van dit recht. Wij zouden dus het wetsvoorstel in dezen gewoon moeten volgen.

Wel vond ik interessant dat de heer Esselink een spanning construeerde tussen de publiekrechtelijke kant van het verhaal over het voorkeursrecht en het privaatrechtelijke karakter van de normale koop. Daarbij ging hij in op de effecten van het voorkeursrecht en de inspraak. Het lijkt mij voor gemeenten heel interessant om zo iets te onderzoeken. Er kan ook een parallel getrokken worden. Een gemeente kan bijvoorbeeld stellen dat zij zich wil richten op gebied A en dat zij over twee jaar met een structuurplan komt voor dat gebied. Vaak zeggen gemeenten dat. Wellicht zullen zij dat voortaan uit hun hoofd laten, omdat zij dan hun voorkeursrecht niet meer zo verstandig kunnen vestigen. Op dat soort tijdstippen is inspraak niet aan de orde. Dat komt pas bij het bestemmingsplan. Over een structuurplan wordt nog wel eens gediscussieerd, maar dat is een andere vorm van inspraak. Dat is meer een discussie met algemene afwegingen over of het wel of niet moet. Ik vond het interessant, maar ik denk dat gemeenten zelf na moeten denken over hoe zij ermee om moeten gaan bij de inspraak. Ik vond het leuk genoeg om er nog wat over te zeggen, want openingen in het denken zijn nooit weg.

Voorzitter! Mevrouw Van der Burg heeft een paar dingen gezegd over de publicatie in de Staatscourant, met name over de terugwerkende

Versnel-Schmitz

kracht tot het moment van het besluit van het college van B en W. Ik ondersteun die vraag. Zij volgt ook logisch uit mijn eerste termijn.

Dat brengt mij meteen op artikel 10, lid 2, onderdeel e. De minister zal nog antwoorden over de openbare registers. Ik kan er niet in terugvinden dat dit dekkend is. Ik zou het buitengewoon betreuren, als er een gat zou zijn. De minister zegt dat dit de meest normale situatie is, maar als er in de meest normale situatie een gat zit, wordt het ernstig. Dan zouden wij misschien moeten amenderen, en daar zouden wij enige hulp bij nodig kunnen hebben.

Wij hadden eerst bedacht om het er gewoon uit te amenderen. En waarom? Omdat de VNG ook heeft gezegd: zou je dat nu wel doen? Dan denk ik: de VNG is toch ook niet helemaal achterlijk? Zij heeft ook gedacht dat er een gat zit en dat je daar niet mee kunt leven in het systeem van deze nieuwe wet. Als er een voorlopig koopcontract is, is dat een punt, want dat is niet in de openbare registers ingeschreven. Hoe los je dat op? Kortom, ik denk dat het iets te simpel is om het er gewoon uit te gooien, zoals wij eerst dachten. Ik denk dat een verstandige oplossing hiervoor hard nodig is, omdat wij geen gat moeten laten ontstaan.

Voorzitter! Misschien kan de minister een kleine uiteenzetting geven over de vraag wanneer artikel 26 dan wel geldt. Dat heb ik nog niet gehoord. Ik denk dat dit een belangrijk artikel is in deze wet.

Ik denk dat het resultaat van deze wet inderdaad zal zijn dat er minder extreme prijzen zijn, zoals de minister zegt. Voor die tijd is er gesproken over demping, maar extreem kan zowel hoog als laag zijn. Ik denk dat het effect ervan zal zijn dat de prijzen meer worden gemiddeld.

Tevens denk ik dat een effect ervan zal zijn dat er minder wordt gespeculeerd. Zodra een recht gevestigd is, valt de speculatie weg, want de gemeente kan er iedere keer in springen, zodat het niet meer zo interessant is om te speculeren. Dat is een belangrijk effect van dit wetsvoorstel. Speculatie staat uitdrukkelijk los van het kopen van grond als materiaal om een bedrijf mee uit te oefenen, namelijk om te bouwen. Dat is een verschil in positie en dat wens ik verschillend te

waarden. Ik vind dat een heel duidelijk onderscheid.

De heer **Poppe** (SP): Het probleem is dat 50% of meer nu al in handen is van die grote Vinex-locaties. Het is niet helemaal duidelijk hoeveel procent dat is. Daar geldt het niet voor en daar zitten die extremen nu juist.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat ben ik met u eens, maar dat heeft iedereen al bezongen. Ik heb gezegd dat ik niet mijn eerste termijn opnieuw ga doen, om te zeggen dat het te laat is voor het overgrote deel van de huidige Vinex-locaties. Dat is jammer, maar ik heb ook gezegd dat wij uitsluitend door de ervaringen met de Vinex-problematiek tot deze wet hebben kunnen komen. Daar ben ik van overtuigd en daar blijf ik van overtuigd.

De heer **Poppe** (SP): In 1977 waren er ook al ideeën over.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ja, wel ideeën, maar geen resultaat.

De heer **Poppe** (SP): Nee, maar er was wel inzicht dat het niet goed gaat. Daarom had dit wel meteen bij de vaststelling van de Vinex-locaties moeten gebeuren, maar dat hebben wij allemaal al gezegd. Ik heb ook een vraag gesteld aan mevrouw Versnel. Wil je de extremen achteraf alsnog de kop indrukken, dan denk ik aan een aanpassing van de Ontheingingswet in het verlengde van deze wet. Door in de Ontheingingswet het maatschappelijk belang zwaarder te laten wegen dan de verkeerswaarde van de grond zouden wij de asociale extremen de kop in kunnen drukken.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Binnen de huidige situatie in de Vinex-gebieden kun je ontheinging alleen toepassen wanneer de bestemming niet gerealiseerd lijkt te worden. Dan kun je onteigenen en anders niet.

De heer **Poppe** (SP): Je kunt ook onteigenen in een situatie waarin realisatie van sociale huurwoningen nauwelijks meer mogelijk is vanwege de hoge grondprijzen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik probeer een vrij objectieve maatstaf aan te leggen voor de situatie waarin

de mogelijkheid dreigt dat een bestemmingsplan niet wordt uitgevoerd. In dat geval kun je op een gegeven moment onteigenen. De oorzaak daarvoor doet even niet ter zake.

De heer **Poppe** (SP): Het gaat met name om de Randstad waar woningbouw zo bitter noodzakelijk is, vooral betaalbare woningbouw om segregatie te voorkomen. Als in de Randstad de problemen zo groot worden dat de bouw van betaalbare huurwoningen niet meer mogelijk is vanwege de hoge grondprijzen, dan zou een gemeente als zij het voorkeursrecht heeft, die grond moeten kunnen kopen voor een redelijke prijs. Wat is echter redelijk? Een redelijke prijs staat altijd in relatie tot iets. Mijn vraag is of door een aanpassing van de Ontheingingswet het maatschappelijk belang dan niet wat meer nadruk zou moeten krijgen.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik wilde vandaag uitdrukkelijk niet spreken over de Ontheingingswet. Als echter op een gegeven moment nog een verkoop plaatsvindt, na vestiging van het voorkeursrecht, dan heeft de feitelijke vaststelling te maken met de vraag wat de grond gemiddeld aan prijs heeft gedaan. Op Vinex-locaties is dat 40 à 50 per meter. De heer Poppe weet dat ook wel. Dat is behoorlijk veel. Dat ben ik ook met hem eens. Ik heb dat allemaal al gezegd. Ik vind het onzin dat allemaal te herhalen.

De heer **Poppe** (SP): Dat betekent dat deze wet maar van kracht is voor de helft van de nog beschikbare grond. Misschien is het zelfs nog minder.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Wij hebben allemaal gezegd dat voor de huidige Vinex-gebieden het voorkeursrecht een beperkt instrument is. Dat is gewoon zo. Je moet daarvan geen fantastische voorstellingen hebben. Maar daarom is het nog wel belangrijk dat wij dit doen!

De **voorzitter**: Mijnheer Poppe, wilt u niet iedere keer dat ik de telefoon pak de interruptiemicrofoon indrukken. De argumenten in deze ronde zijn voldoende uitgewisseld.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Voorzitter! Ik rond af. Volgens

Versnel-Schmitz

sommige fracties, met name de VVD-fractie, is deze wet een te ruime jas. Wij hebben daarover gediscussieerd. Ik ben het daarmee niet eens. Je weet namelijk nooit hoe de toekomst eruit zal zien. De grondpolitiek heeft ons geleerd dat wij iedere keer te laat kwamen of op een verkeerd moment. Laten wij daarom nu niet moeilijk doen. Laten wij ervoor zorgen dat alle gemeenten de mogelijkheid krijgen, gebruik te maken van dit instrument. Naar mijn idee zal geen enkele gemeente dat lichtvaardig kunnen doen.

De **voorzitter**: Mij is gebleken dat de minister enige tijd schorsing wil hebben voordat zij in tweede termijn antwoordt. Aan dit verzoek zal voldaan worden. Het lijkt mij het meest praktisch de schorsing te combineren met de dinerpauze. Daarna zal de minister antwoorden.

De vergadering wordt van 18.07 uur tot 19.35 uur geschorst.

Voorzitter: Zijlstra



Minister **De Boer**: Mijnheer de voorzitter! Ik denk dat twee leden in deze Kamer in ieder geval een buitengewoon fundamentele beschouwing hebben gegeven, korter of langer, ten aanzien van dit onderwerp. Een van hen was de heer Poppe, die zei dat het allemaal leuk en aardig was, maar dat je dit soort problemen rond grondbeleid en grondpolitiek op een veel fundamentele wijze moet benaderen. Ik denk dat ik zo zijn woorden goed samenvat. Ik begrijp ook dat hij bezig is, een meerderheid voor zijn gedachten te organiseren. Als hij zover is, wil ik graag nog eens met hem praten. Op dit ogenblik ligt een ander voorstel voor. Ik denk dat het goed is om ons bij dat voorstel te houden. Ik wacht het succes van zijn activiteiten af.

De heer **Poppe** (SP): Helpt de minister mee bij het krijgen van zo'n meerderheid? Stimuleert zij dat ook?

Minister **De Boer**: Eerst zien, dan kopen!

De heer **Poppe** (SP): Nee, dat is wachten tot een ander het heeft gedaan! Meewerken om te stimuleren kan geen kwaad.

Minister **De Boer**: Ik wacht af wat de heer Poppe allemaal gaat organiseren.

De woordvoerders gaan allemaal vrij fundamenteel met de materie om. Een aardig startpunt voor de discussie in tweede termijn is de beschouwing van de heer Esselink en ook die van de heer Van den Berg. De heer Van den Berg heeft duidelijk gezegd dat hij grote twijfels heeft bij het voorstel. Hij sloot zich aan bij de opmerkingen van mevrouw Verbugt in dezen. Hij zei onder andere dat je moet uitkijken dat je niet te actieve gemeenten krijgt. Te actieve gemeenten kunnen een hoop spanning oproepen. Hij sloot zich aan bij de opmerking van de heer Esselink dat het zo kan zijn dat een gemeente niet haar sterkste rol vindt in de privaatrechtelijke sfeer. Waar een gemeente ondernemend aanwezig is, kan dat spanningen oproepen. Ik zal dat absoluut niet ontkennen. Ik ontken echter wel dat dit met name een rol speelt bij het beoordelen van dit wetsvoorstel. Tegenwoordig hebben de gemeenten heel veel met de markt te maken. Dat betekent dat gemeenten zich, veel meer dan in het verleden, inderdaad nogal marktgericht moeten kunnen opstellen. Als zij dat goed doen, is dat hun grote sterkte. Het kan tegelijkertijd een zwakte zijn. De verleiding om het een beetje handiger te doen dan noodzakelijk is, ligt dan immers op de loer. Mijn hele instelling is gebaseerd op het omgaan met andere overheden op basis van het vertrouwen dat gemeenteraden casu quo staten hebben in het dagelijks bestuur van die gemeenten casu quo provincies. Op die manier kunnen wij ook met elkaar tot zaken komen.

Velen van u hebben gevraagd of het nodig was om een en ander uit te breiden tot alle gemeenten. Was dat nu nodig? Ik heb in eerste instantie al uitgebreid verteld waarom ik dit zo nodig had. Ik wil puntsgewijs nog eens aangeven waarom ik het zo zinvol vind. Het is onder andere buitengewoon noodzakelijk om het totale spectrum van gemeenten in beeld te brengen, omdat het buitengewoon moeilijk is om een onderscheid aan te brengen en ook omdat wij af wilden van bureaucratie. Wij wilden een helder, inzichtelijk wetsvoorstel presenteren. Het is dan heel handig om dat te doen op basis van alle gemeenten. Je kunt niet zeggen dat gemeenten

daarvan misbruik kunnen maken. Ik heb straks al aangegeven hoeveel waarborgen er in deze wet zitten, die maken dat met name de rechten van de verkoper heel goed gewaarborgd zijn. Het gevaar van misbruik lijkt mij dus buitengewoon klein. Het gevaar van betutteling lijkt mij wat groter.

Ik heb echter goed geluisterd naar al uw woorden. Dat betekent dat ik constructief wil meedenken, dit in tegenstelling tot de opmerkingen die hier in deze zaal vandaag werden gemaakt. Dat betekent dat wanneer ik de Kamer hoor praten over de problemen, ik mij het volgende afvraag. Als wij constateren dat de problemen vooral te maken hebben met het feit dat de Kamer de planologische onderbouwing mist en de planologische garantie mist dat de gemeenten het goed doen, dan moeten wij bekijken of wij daar iets aan kunnen verhelpen. Nogmaals, het meest handige is dat alle gemeenten eronder vallen. De Kamer zoekt echter een handvat om het voorkeursrecht binnen een planologisch kader te plaatsen. Ik kan mij voorstellen ± ik heb het nu speciaal over het amendement op stuk nr. 16 van de heer Esselink ± dat het nationale of het provinciale planologische beleid altijd de basis moet vormen voor het voorkeursrecht van gemeenten. Als in het streekplan geen uitbreidingscapaciteit aanwezig is, wordt voordat het besluit wordt genomen een verklaring van geen bezwaar aan gedeputeerde staten gevraagd. Gedeputeerde staten moeten daarop binnen vier weken reageren. Als zij niet binnen die termijn reageren, kan worden aangenomen dat een positieve beslissing is genomen. Als wel binnen vier weken wordt gereageerd, kan op basis van die reactie worden gehandeld. Ik denk dat dit een begaanbare weg kan zijn. Vanmiddag is over het ontwerp-streekplan gesproken. In de praktijk werkt dat niet. Een streekplan geldt voor een periode van tien jaar en vaak loopt het nog een tijdje door. Vaak verhoudt het streekplan zich niet goed meer tot de actuele wensen van een gemeente. Niet zelden stapte een gemeente naar de provincie om op basis van de uitbreidingsbehoefte te vragen om een uitwerkingsprocedure, een afwijkingprocedure of een herzieningsprocedure van het streekplan. Op basis daarvan kan de gemeente dan een bestemmingsplan

De Boer

maken. In dit wetsvoorstel gaat het erom te preluderen op datgene wat komen gaat. Vooruitlopend op de procedure met betrekking tot het streekplan ± ervan uitgaande, dat het daarin niet is geregeld ± kan contact opgenomen worden met gedeputeerde staten met de vraag of er bezwaar bestaat tegen deze handelwijze. Als dat het geval is, dan is het einde oefening. Als dat niet het geval is, kan verder worden gegaan. Gemeenten moeten zich wel goed realiseren dat zowel de raad als de staten nee kunnen zeggen tegen de herziening.

De heer **Esselink** (CDA): Ik begrijp dat andere woorden moeten worden gekozen: nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid. Als dat beleid die mogelijkheid niet verschaft, moet het college van burgemeester en wethouders een verklaring van geen bezwaar vragen. Hiervoor geldt een termijn van acht weken. Als die verklaring er komt, kan men zijn gang gaan. Het is een soort check, dat het past in de gedachten van het college van gedeputeerde staten. Ik denk erover na.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De heer Esselink concludeert dat hij vier weken binnen die acht weken zit. Is het niet voorafgaande aan die acht weken? Dat kan, omdat een en ander binnenskamers tussen burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten kan worden geregeld. Als je het binnen die acht weken doet, moet er al een besluit zijn van het college van burgemeester en wethouders. Dat wordt heel erg lastig, want dan verspeelt het eventueel het totale veld.

De heer **Esselink** (CDA): Nu ik dat zo hoor, kan het er net zo goed voor, ja.

Minister **De Boer**: Als er informeel contact is voordat er iets gevestigd is, wat ik mij heel goed kan voorstellen, is dat een belangwekkend gegeven dat de zaak later kan versnellen. Belangrijk is het dat het voorkeursrecht gevestigd wordt ± men kan in een vrij spannende situatie zitten ± en dat tijdens de periode van acht weken gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om GS te vragen of zij er bezwaar tegen hebben. Dan moet GS gevraagd worden binnen vier weken te reageren. Dat betekent weliswaar dat het allemaal wat krap wordt,

maar op die manier zou het kunnen. Wanneer een gemeente op deze wijze bezig is, doet zij er overigens verstandig aan tevoren daarmee al aan de gang te gaan.

De heer **Esselink** (CDA): Het ondervangt in elk geval de toch wat lastige omschrijving, zoals wel uit de discussie is gebleken, met betrekking tot de grijze gebieden. Expliciet nationaal dan wel provinciaal ruimtelijk beleid is de duiding. Ik zou haast zeggen: u ziet wel wat ervan komt.

Minister **De Boer**: Hierbij houdt men in elk geval de trits in stand van gremia die zich bezighouden met het ruimtelijke beleid in Nederland: de nationale overheid, de provinciale overheid en de lokale overheid. Voorzitter! Ik kom tot het kostenverrekeningsvoorstel.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik wil nog iets ter verduidelijking aan de minister vragen. Zij wil een handreiking doen en heeft het dan vooral over de verzwaring van de planologische grondslag. Zij verwees naar het amendement van de heer Esselink op stuk nr. 16. Het gaat dan primair om het beperken van het toepassingsbereik van het voorkeursrecht.

Minister **De Boer**: In wezen valt elke gemeente in Nederland onder een streekplan. Als in een streekplan aangegeven staat dat een gemeente een bepaalde uitbreidingsmogelijkheid c.q. een taakstelling heeft, kan daaraan in het kader van het voorkeursrecht gemeenten gerefereerd worden. Als niets beschreven staat en een gemeente van mening is dat zij om haar moverende redenen zou moeten uitbreiden, kan gebruik worden gemaakt van deze constructie, waarbij gezegd wordt: toets dit aan het denken van GS en ga na of het past in de filosofie inzake het ruimtelijk beleid van de provincie wat het uitbreiden van locaties betreft.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik wil hierover graag duidelijkheid, want het is voor ons een heel cruciaal punt in dit verhaal. De heer Esselink heeft zijn amendement op stuk nr. 16 zo geformuleerd, dat in feite niet alle uitbreidingen onder het verruimde voorkeursrecht vallen, maar slechts

de substantiële uitbreidingen. Bedoelt de minister dat elke willekeurige gemeente die een uitbreidingsplan heeft, ongeacht of het groot of klein is, via de provincie het voorkeursrecht kan aanvragen of is dit beperkt tot de grote gemeenten met een grote bouwopgave binnen die provincie?

Minister **De Boer**: Ik wil dit graag overlaten aan degenen die ik de suggestie heb gedaan om ook eens op deze wijze te kijken naar de eigen amendementen. Ik vind dat alle gemeenten ervoor in aanmerking zouden moeten komen. Ik heb gezegd dat ik mij kan voorstellen dat een relatie wordt gelegd met het provinciale ruimtelijk beleid. In een streekplan is aangegeven wat men verwacht van de taakstelling van een gemeente. Dat betekent dat men op die manier al dan niet gebruik kan maken van het voorkeursrecht.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): De minister geeft dus de heer Esselink mee om er een nachtje over te slapen. Maar het is dus geen reden voor de minister om een nota van wijziging in te dienen. De bal ligt nu bij de heer Esselink.

Minister **De Boer**: Ik heb constructief met de Kamer meegedacht en ik heb verschillende geluiden gehoord. Ook heb ik gehoord dat een meerderheid in deze Kamer van oordeel is dat deze wet een goed instrument biedt, zij het dat sommigen bepaalde bezwaren zien. Welnu, als men deze wet in wezen wil maar bepaalde opmerkingen maakt, ben ik bereid om daarover mee te denken. Overigens gaat mijn voorkeur natuurlijk uit naar mijn eigen voorstellen. Ik geef een en ander in overweging en ben zeer benieuwd wat er de volgende week uitkomt.

Met betrekking tot het kostenverrekeningsvoorstel is gevraagd of er niet sneller kan worden gewerkt. Voorzitter! Wij zullen de Kamer over vier maanden voorzien van een uitgewerkte proeve die al in de richting van een wetsvoorstel gaat. Daarna zal het kabinet hierover spreken waarna het ontwerp aan de Raad van State wordt voorgelegd. Wij doen ons best om het zo snel mogelijk te doen maar men mag niet vergeten dat het om een ingewikkeld onderwerp gaat en dat daarbij gevoeligheden, ook politieke, aan de orde zijn.

De Boer

Mevrouw Versnel heb ik al gezegd hoe het zit met de verschillende termijnen. Ik kan mij voorstellen dat nadere opmerkingen mijnerzijds deze zaak niet duidelijker maken. Daarom lijkt het mij beter om alle zaken en vragen die op termijnen betrekking hebben, schriftelijk te behandelen zodat de Kamer het hele verhaal hierover voor zich krijgt. Ik heb niet geconcludeerd dat zich hier verschillen van mening voordoen. Veel meer gaat het om onduidelijkheden. Ik zal de Kamer graag een schriftelijke reactie voorleggen.

Mevrouw Van der Burg vraagt waarom met betrekking tot de termijn van inwerkingtreding niet terugwerkende kracht wordt toegepast. Voorzitter! Dat is onmogelijk omdat naleving van het voorkeursrecht gaat via de registratie. Als er geen overschrijving in openbare registers plaatsvindt moet voetverklaring van de notaris, onder de transportakte, kan het allemaal niet. De notaris moet voor deze voetverklaring de openbare registers raadplegen om te kunnen verklaren of het voorkeursrecht wel of niet van toepassing is. Hij kan de transportakte alleen blokkeren door géén voetverklaring af te geven als hij de aantekening, dat er een voorkeursrecht op de grond rust, in de openbare registers aantreft. De openbare registratie is dus nodig en deze kan pas plaatsvinden nadat het raadsbesluit inzake de aanwijzing is genomen. Om die reden is één dag voor verwerking in de registers nodig. Vandaar dat voor de praktijk de oplossing is gekozen die ik omschrijf met: één dag na publikatie in de Staatscourant.

Mevrouw Van der Burg en mevrouw Versnel hebben in relatie met artikel 10, lid 2e, gevraagd waarom de desbetreffende overeenkomst niet wordt ingeschreven in de openbare registers. Voorzitter! Deze kwestie is bijzonder grondig met het ministerie van Justitie afgestemd. Wat zou er gebeuren wanneer deze overeenkomst in de openbare registers zou moeten worden ingeschreven? Dat zou betekenen dat elke voorlopige koopovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak in geheel Nederland in de openbare registers zou moeten worden ingeschreven om aan de werking van een eventueel later te vestigen voorkeursrecht te ontkomen. Ik acht dit een overtrokken maatregel die een veel te zware

belasting van bonafide kopers met zich zou brengen. Eveneens zouden notariaat en kadaster hierdoor worden belast. Een voorlopige koopovereenkomst legt voorts heel andere, zwaardere financiële verplichtingen op aan de koper dan de optie. Ik acht dit een te zwaar middel in verhouding tot het doel dat ermee wordt gediend en derhalve vind ik dit ongewenst. Bovendien hebben deze overeenkomsten betrekking op een veel korter tijdvak dan de opties die al in een verleden gesloten kunnen zijn en nog een jaar lang boven de markt kunnen hangen. Kortom, hier hebben wij een stevig onderwerp bij de kop, waarbij heel duidelijke uitspraken zijn gedaan door het ministerie van Justitie, dat het zeer ongewenst vinden. In relatie tot hetgeen men wil voorkomen en bestrijden, vinden wij het middel te zwaar. Derhalve kunnen wij niet tegemoetkomen aan de wensen in dezen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dit betekent dat men een voorlopig koopcontract kan tekenen tussen het moment waarop B en W of de raad een besluit tot vestiging van het voorkeursrecht heeft genomen en het moment dat dit besluit werkelijk in werking treedt. Daar zit minstens een dag tussen en meestal zitten er twee tussen. In die tijd kan een voorlopig koopcontract getekend worden. Daar kunt u dus niets aan doen?

Minister **De Boer**: Het lijkt mij buitengewoon onwaarschijnlijk dat zoiets in één nacht of misschien één dag zou plaatsvinden. Maar het is niet anders.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het lijkt u buitengewoon onwaarschijnlijk, maar ik ken genoeg voorbeelden in andere kaders, bijvoorbeeld de WIR, in het kader van subsidieverlening. Het kabinet had daarover heel snel een besluit genomen, maar in één weekend is er van alles en nog wat geregeld, om alsnog binnen de regeling een en ander voor elkaar te krijgen. Precies hetzelfde geldt voor de koopcontracten. Hoeveel voorlopige koopcontracten en vervolgens definitieve koopcontracten zijn niet gesloten in één dag? Mijn probleem is dat de regeling fraudegevoelig is. De minister zegt dat wij daar maar mee moeten leven. Wil de gemeente ervan af, dan kan

zij alleen een beroep doen op artikel 26. De gemeente moet dan bewijzen dat de actie erop gericht is het voorkeursrecht te ontlopen. Dat is weer een zware procedure. Het zou heel gemakkelijk zijn om voorlopige koopcontracten die gesloten zijn tussen het besluit van de raad of van B en W en de inwerkingtreding van het voorkeursrecht bijna automatisch ongeldig te verklaren en in die zin onder de werking van artikel 26 te laten vallen.

Minister **De Boer**: Wij gaan er natuurlijk wel van uit dat de besluiten van B en W niet openbaar behoeven te zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Dat klopt. Een besluit van B en W behoeft dat niet te zijn, maar een raadsbesluit wel.

Minister **De Boer**: Dat is dus als eerste ondervangen. Ten tweede denk ik dat wij het niet over zo'n geweldige hoeveelheid gevallen hebben als indertijd bij de WIR. Ten derde zou artikel 26 naar mijn mening toch nog een handvat kunnen geven om het te voorkomen.

Het alternatief is dat je alle voorlopige koopcontracten gaat inschrijven en dus een heel bureaucratische rompslomp op gang brengt. In wezen weet je niet, en op dit ogenblik zeker niet, hoe groot het reële gevaar is. Stel dat op een gegeven moment blijkt dat de bedoeling van de wet ontkracht wordt ± ik zou haast zeggen: verkracht wordt ± doordat, plastisch uitgedrukt, in die ene nacht van alles en nog wat gebeurt wat niet mag. Wij moeten dan maar bekijken of wij niet alsnog met een wijzigingsvoorstel komen. Op dit ogenblik zien wij onvoldoende redenen om het met zo'n zwaar geschut aan te pakken.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het is natuurlijk een afweging hoe groot het risico is en hoe gemakkelijk het voorkomen kan worden. Ik zal er verder over nadenken, maar helemaal gerustgesteld ben ik niet.

Minister **De Boer**: Maar artikel 26 is er ook nog altijd.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik heb het al eens eerder gehad over voorlichting. De minister heeft die ruimhartig toegezegd. Ik zou mij kunnen voorstellen, dat de colleges

De Boer

van B en W werd aangeraden op te houden met het publiceren van de besluiten tot na de publikatie in de Staatscourant. Als zij toch aan voorlichting doet, lijkt dat mij erg verstandig. Het is de enige methode om er onderuit te komen. De procedure voor het voorkeursrecht begint bijna altijd met een besluit van B en W.

Minister **De Boer**: Ik zal dat meenemen. De echte deskundigen zijn de mensen in de gemeenten, die precies weten welke valkuilen er zijn. Ook bij de VNG zitten echte deskundigen. Ik zal graag gebruik maken van de deskundigheid van de VNG om tegemoet te komen aan de zorg van mevrouw Versnel. Ik heb het idee dat zij daar bovenop zitten; als dit instrument wat wil betekenen, moeten zij het op die manier doen.

Dan is door mevrouw Versnel gevraagd of ik een voorbeeld kan geven van artikel 26. Nu, dat is buitengewoon lastig, omdat wij nog zo weinig voorbeelden of, liever gezegd, geen voorbeelden hebben. Een dergelijke situatie kun je je voorstellen, indien bijvoorbeeld een gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd, de eigenaar aanschrijft dat het voorkeursrecht daar gevestigd is en vervolgens direct gaat onderhandelen, in de zin van: bent u ook van plan, mijnheer, om het te verkopen? Dat doe je dan met de juridische eigenaar, over de aankoop van de in zijn bezit zijnde grond. Dat zou kunnen. Indien nu die eigenaar tijdens de onderhandelingen het economische bezit overdraagt aan een derde, dan acht ik het niet uitgesloten dat de rechter zal zeggen dat hier sprake is van een situatie zoals bedoeld in artikel 26. Het is dus zaak dat de gemeente zich bij de onderhandelingen van aanvang af goed indekt tegen dit soort ideeën, handelswijzen, van eventuele kopers en altijd de onderhandelingen schriftelijk vastlegt. Maar volgens mij doet men dit ook al. De jurisprudentie zal verder nog een behoorlijke basis moeten geven aan de interpretatie van dit artikel.

Ik ga nu over naar de motie van de heer Esselink op stuk nr. 21, want daar had ik nog niet op gereageerd. De heer Esselink sprak mij verwijtend toe dat ik niet gereageerd had ± dat klopt ook ± op het dubbel belasting. Hij heeft gevraagd om een overzicht betreffende de BTW-problematiek en die dubbele belasting. Ik kan wel

zeggen dat er overleg over is met Financiën en dat ik op basis daarvan uiting wil geven aan de motie, maar ik kan niet zeggen hoe snel het zal zijn; er vindt overleg plaats op dit ogenblik met Financiën.

Vervolgens kom ik bij de motie over de onbekende eigenaar. Het kadaster is in beginsel lijdelijk bij registratie. Dit betekent dat, wanneer er een werkelijke eigendomssituatie is die afwijkt van de geregistreerde, de Wet voorkeursrecht gemeenten uitgaat van de in de openbare registers vermelde eigenaren. In beginsel is de situatie niet anders dan bij onteigening, want daar heb je datzelfde. Bij onteigening speelt overigens nog veel sterker de bekendheid van de eigenaar een rol, van wie immers gedwongen de eigendom zal worden ontnomen, terwijl wij zo'n situatie bij dit wetsvoorstel niet hebben.

Het bestaan van voorkeursrecht komt waarschijnlijk al bij de aanbidding ten verkoop via de makelaar ter sprake. Want namens wie zou de makelaar het anders aanbieden? Wordt er zonder makelaar gehandeld, dan wordt de verkoop afgestopt door de notaris, die in dat geval immers geen voetverklaring afgeeft. In zo'n geval zal ingevolge het Burgerlijk Wetboek ook de voorlopige koopovereenkomst ongedaan moeten worden gemaakt krachtens artikel 265, Boek 6 van het BW.

Dat brengt mij, voorzitter, op de behandeling van de amendementen. Dat kan, denk ik, in een vrij hoog tempo, omdat de meeste al door mij behandeld zijn. In de eerste plaats kom ik bij het amendement op stuk nr. 10 van mevrouw Verbugt. Daarvan heb ik al eerder gezegd dat ik dit amendement zeer sterk ontraad.

Ook ten aanzien van het amendement op stuk nr. 11 van mevrouw Verbugt, over de buitengebieden, heb ik gezegd dat ik dit amendement ontraad.

Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 12, ook van mevrouw Verbugt; daar gaat het over het verkooprecht, het geveilde goed en de veiling. Daar kan ik ook van zeggen, dat ik dit amendement zeer ernstig ontraad.

Vervolgens gaan wij naar het amendement op stuk nr. 14 van de heer Stellingwerf, over de evaluatie. Nu, de heer Stellingwerf zal al wel begrepen hebben dat ik dit een

ondersteuning vind van het standpunt. Overigens kan ik daar nu meteen het verzoek bij betrekken, zoals dit van hem afkomstig was, dat ook de prijzen meegenomen zouden moeten worden in de evaluatie, in de zin van: in hoeverre heeft dit instrument nu effect gehad? Dat was immers de achtergrond van de bedoelde informatie.

Op het amendement op stuk nr. 16 heb ik reeds een reactie gegeven. Dan kom ik bij het amendement op stuk nr. 17. De heer Esselink vraagt daarin om de mogelijkheid van verlengen met één jaar van het tijdelijke voorkeursrecht op grondslag van het structuurplan te schrappen. Ik laat het oordeel over dit amendement over aan de Kamer.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Ik val echt van de ene verbazing in de andere. Dat riep u in eerste termijn ook. Toen heb ik in tweede termijn gezegd: ik begrijp absoluut niet dat de minister het oordeel over dit amendement aan de Kamer overlaat, zo losjes. Toen zei u: nee, dat bedoel ik niet, integendeel, ik ben daar tegen.

Minister **De Boer**: Wij hadden het toen over het amendement op stuk nr. 18.

De heer **Esselink** (CDA): Het inmiddels ingetrokken amendement.

Mevrouw **Versnel-Schmitz** (D66): Dat neemt niet weg dat ik dit toch wel erg vind van uw kant! Ik zou graag een motivering hebben. Waarom denkt u dat dit zo makkelijk kan? Met name in de gang van een structuurplan naar een ontwerpbestemmingsplan heeft een gemeente gewoon die tijd nodig. Die tijd is in principe twee jaar, met de mogelijkheid van een verlenging van een jaar. Het is echt stom om dat eruit te halen. Dat vind ik echt stom.

Minister **De Boer**: Dat moet u dan vooral tegen de Kamer zeggen. Wij hebben ons natuurlijk gebogen over dit amendement. En wij hebben geconstateerd dat in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening een periode van twee jaar voor de vaststelling van een bestemmingsplan niet irrefeel moet worden geacht. Ik ben natuurlijk net zo goed als u op de hoogte van de druk die kan liggen op de totstandkoming van een bestemmingsplan. Het gaat dan

De Boer

om het aantal maanden. Maar ik ben er ook van overtuigd dat dergelijke procedures altijd buitengewoon lang zullen duren als er niet een druk op de ketel zit, als wij in dit land niet proberen om procedures te versnellen en efficiënt te laten verlopen en om een en ander parallel te schakelen. Zo'n tijdelijk voorkeursrecht op grondslag van het structuurplan moet binnen twee jaar worden opgevolgd door een voorkeursrecht op grondslag van een ontwerp-bestemmingsplan. En dat amendement moet worden gezien in relatie tot de werkingsduur van het raadsbesluit ex artikel 8 en de amendementen die daarop zijn ingediend, een amendement van de heer Stellingwerf en een amendement van de heer Esselink. Van het laatste amendement heb ik al gezegd dat het beter is om de termijn van twee jaar te handhaven. Kortom, in beginsel moet het kunnen. Ik laat daarom het oordeel aan de Kamer over. Als je op safe wilt spelen, zeg je: nee. Maar wij mogen ook wel eens pushen in dit soort zaken. Daarom zeggen wij: laten wij maar eens een keer druk uitoefenen.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Ik ben het ermee eens als de minister zegt: de termijnen moeten niet te lang zijn. Enige push naar gemeenten toe is terecht. Op dat punt ben ik het met haar eens. Maar wil de minister het risico lopen dat dit soort dingen fout gaat op het moment dat de gemeenten er acht niets aan kunnen doen? Ik vind dat dit soort verlengingen alleen maar moet worden toegepast als het echt noodzakelijk is. En als de minister die ruimte van één jaar niet geeft, loopt zij het risico dat het mis gaat op gemeentelijk niveau. En wil zij dat risico lopen?

Minister **De Boer**: Ik kijk dan naar de trits van perioden die wij al gehad hebben. Dan denk ik: je zou al een heel eind moeten zijn gekomen met het realiseren van het voorkeursrecht. Nu zijn sommige onderhandelingen wat lastig. Maar desalniettemin denk ik dat de periode van het vastgestelde structuurplan hanteerbaar is. Ik kan mij eigenlijk niet voorstellen dat men het daarmee niet zou redden.

Mevrouw **Van der Burg** (PvdA): Het is natuurlijk wel een cruciale periode. Je gaat van een structuurplan over

naar een bestemmingsplan. Je gaat verder plannen uitwerken. Waarom moet juist in die periode de druk zo groot en in de periode daarna de druk wat minder worden?

Minister **De Boer**: Nogmaals, het heeft ermee te maken dat ik vind dat wij onszelf aan de officiële termijnen moeten houden en dat het niet altijd noodzakelijk is om een termijn te verlengen. Maar nogmaals, ik voel ook best sympathie voor datgene wat u zegt. En daarom zeg ik: ik laat het aan de Kamer over. Als de Kamer volgende week besluit het jaar erin te laten zitten, ben ik absoluut geen ongelukkiger mens. Ik laat het aan de Kamer over.

Ik kom bij het amendement op stuk nr. 19, het amendement van mevrouw Verbugt. Ik ontraad dat amendement.

Het amendement van de heer Stellingwerf op stuk nr. 20 behelst ook weer zo'n lastige termijn-discussie. Twee jaar is niet ruim, maar het moet genoeg zijn. Het kan en het heeft een normatieve lading. Gemeenten moeten niet langer wachten met terinzagelegging van een ruimtelijk plan dan strikt noodzakelijk is. Ook milieu-effectrapporten kunnen sneller gemaakt worden. Het is mogelijk een MER te maken, voordat je al bezig bent met je planologisch besluit.

Voorzitter! Hiermee is mijn beantwoording voltooid.

De heer **Van den Berg** (SGP): Voorzitter! Er kan nog een gewijzigd amendement komen van de heer Esselink. Dat is van zodanig cruciale betekenis, dat dat aanleiding kan vormen voor een heropening van de discussie.

De heer **Esselink** (CDA): Als ik tot wijziging wil overgaan, zal ik het morgen regelen. Iedereen kan zich er dan in het weekend een oordeel over vormen. Wij weten dan op tijd of een heropening noodzakelijk is.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Met inachtneming van het gemaakte voorbehoud stel ik voor, aanstaande dinsdag te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Regels met betrekking tot de geestelijke verzorging in instellingen in de zorgsector en in justitiële inrichtingen (Wet geestelijke verzorging zorginstellingen en justitiële inrichtingen) (23720).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Schutte** (GPV): Mijnheer de voorzitter! Geestelijke verzorging van mensen die vaak gedurende lange tijd zijn opgenomen in zorginstellingen en justitiële inrichtingen is van grote betekenis. Maar is daarmee een wet op deze geestelijke verzorging ook belangrijk? Dat is nog maar de vraag. Ik doel nu niet op het feit dat allerlei regelingen al zijn getroffen, waardoor de beschikbaarheid van geestelijke verzorging veelal verzekerd is.

Belangrijker is dat dit wetsvoorstel de essentie van de geestelijke verzorging grotendeels buiten beschouwing laat. Die essentie is dat mensen die door omstandigheden gedwongen niet kunnen deelnemen aan het normale leven van de kerk of gemeenschap waartoe zij behoren, de ambtelijke zorg krijgen die zij juist in die omstandigheden zo nodig kunnen hebben. Bij opnemings in een zorginstelling of justitiële inrichting wordt hun positie ten opzichte van de kerk of gemeenschap niet ineens anders. Hun behoeften aan geestelijke verzorging kunnen wel veranderen. Dan is het van belang dat de eigen kerkelijke ambtsdragers hun werk binnen de instelling of inrichting zoveel mogelijk kunnen voortzetten. Daarop hebben deze mensen recht als uitvloeisel van de grondwettelijk gegarandeerde vrijheid van godsdienst.

Het valt op dat hierover in de schriftelijke behandeling van het wetsvoorstel maar weinig is gezegd. Als dat komt door het feit dat dit voor ieder vanzelfsprekend is, is dat een goede zaak. Maar ik wil er dan toch wel enkele conclusies aan verbinden.

Wie lid is van een kerk of geloofsgemeenschap heeft recht op persoonlijk contact met de ambtsdragers van die kerk of gemeenschap, ongeacht de aanwezigheid van geestelijke verzorging in de instelling