

## Brinkhorst

wenselijk zijn, dat de keuzevrijheid van de consument centraal staat, dat de overheid de traceerbaarheid en etikettering moet bevorderen en dat wij via die weg geleidelijk aan die scheiding krijgen die wij allemaal wensen. Het probleem met deze motie is dat ervan uit wordt gegaan dat deze gescheiden aanvoer op betrekkelijk korte termijn kan worden verwezenlijkt, als wij maar zeggen dat het een ongewenste situatie is dat er op het ogenblik zelfs ggo wordt geïmporteerd. Als de motie wordt aangenomen, zullen wij ons best doen, maar dit zijn elementen die daarbij een rol spelen.

De heer **Dittrich** (D66): Ik waardeer het dat de heer Brinkhorst de Kamer voorhoudt wat het realiteitsgehalte is in de visie van de regering, maar in het eerste dictum staat toch heel duidelijk dat de regering een inspanningsverplichting op zich neemt om alles in het werk te stellen om die discussie in Europees verband tot stand te brengen. Als de minister dat zo verstaat, kan de motie toch niet anders dan een forse steun in de rug zijn?

Minister **Brinkhorst**: Wij moeten dit punt niet al te zwaar gaan maken. De discussie hierover is volop aan de gang. De motie zal niet vreselijk veel veranderen aan die discussie. Ik sta, wat u betreft, aan de goede kant van de discussie. Sterker nog, de Nederlandse overheid staat voorop als het gaat om het streven naar ggo-vrije voedselketens. Als ik het zo mag verstaan dat wij de discussie nog verder moeten bevorderen, laat ik het oordeel over deze motie graag aan de Kamer over.

Anders ligt het als het gaat om de motie-Stellingwerf op stuk nr. 29. U weet dat met betrekking tot de ggo-vrije teelt er een rapport van het CLM is. Ik ben bezig om te zien of aanvullende maatregelen nodig of gewenst zijn. Het is belangrijk dat hetgeen in de overweging staat in het onderzoek wordt betrokken. Het onderzoek wordt door LNV uitgevoerd en de maatschappelijke partijen zullen worden geconsulteerd. Als wij op dit ogenblik uitspreken dat er een teeltverbod moet komen, zouden wij vooruitlopen op dat onderzoek. Het kan wellicht zo zijn dat dat in de toekomst noodzakelijk is, maar als wij dat nu zeggen, lopen wij vooruit op het onderzoek. Ik meen dat

kennisontwikkeling in de Kamer centraal staat. Ik zou daarom niet nu al een teeltverbod in willen stellen. Tegen die achtergrond ontraad ik de aanneming van de motie van de heer Stellingwerf.

Ten slotte wil ik ingaan op de motie van de heer Van der Vlies op stuk nr. 31. De heer Van der Vlies heeft gesproken over het toetsingskader. Vanuit verschillende filosofieën kun je tot de conclusie komen dat een ethisch toetsingskader noodzakelijk is. Ons buitengewoon boeiende debat hierover en ook ons particuliere debat, waarnaar hij heeft gerefereerd, heeft een oplossing gegeven. Wat de praktische uitwerking betreft, is er dus geen verschil tussen hem en mij. Het interessante van het dictum van de motie is dat er staat dat de maatregelen alleen moeten worden ingezet als dat onverhoopt nodig is. Dat is een interessante nuance. Ik heb daardoor een ander oordeel over de motie van de heer Van der Vlies, dan over de motie van de heer Poppe. Hij realiseert zich namelijk dat wij in eerste instantie ernaar moeten streven dat er twee ketens naast elkaar bestaan. Als er onverhoopt iets gebeurt, zullen wij waarschijnlijk met nieuwe maatregelen moeten komen. Die maatregelen kunnen van verschillende aard zijn.

Ik plaats twee kanttekeningen. Het ontwikkelen van fiscale maatregelen lijkt mij vanwege de Europese dimensie buitengewoon moeilijk. U weet dat wij op fiscaal gebied constant moeten zorgen in Europees verband gelijkwaardige posities te houden, maar je komt al spoedig tot ongerechtvaardigde subsidies. Regulerende maatregelen zullen op korte termijn niet kunnen worden verwezenlijkt, zoals ik al naar aanleiding van de motie op stuk nr. 27 van de heer Stellingwerf c.s. heb aangegeven. Stimulerende maatregelen wel. Dat gebeurt momenteel al. Tegen deze achtergrond laat ik het oordeel over de motie op stuk nr. 31 graag aan de Kamer over.

De **voorzitter**: Op verzoek van de heer Udo stel ik voor, de motie-Udo c.s. (27428, 27543, nr. 16) van de agenda af te voeren.

Daartoe wordt besloten.

De **voorzitter**: Ik deel de Kamer mede dat de aangehouden motie-Stellingwerf/M.B. Vos (26991, nr. 52)

over voedselveiligheid aanstaande dinsdag in stemming zal komen bij dit onderwerp.

De heer **Dittrich** (D66): Voorzitter. Kan de regering nog een politiek oordeel geven over deze aangehouden motie?

De **voorzitter**: Ik verzoek de regering dat schriftelijk te doen voordat de stemmingen van aanstaande dinsdag worden gehouden.

Hiermee zijn wij aan het eind gekomen van een buitengewoon interessante en unieke gebeurtenis, namelijk een marathondebat over de drie nota's inzake biotechnologie. Ik dank de vijf bewindslieden die betrokken zijn geweest bij dit marathondebat zeer hartelijk voor hun inzet en voor de gegeven inlichtingen.

Ik deel de leden mede dat over alle ingediende moties aanstaande dinsdag zal worden gestemd.

De beraadslaging wordt gesloten.

De vergadering wordt van 16.05 uur tot 16.10 uur geschorst.

---

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

- **het voorstel van wet van de leden Depla, Ravestein, Van Wijmen, Duivesteijn en Biesheuvel tot wijziging van onder andere de artikelen 10 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in verband met het tegengaan van de ontwijking van het voorkeursrecht van gemeenten bij de verwerving van onroerende zaken (27750).**

(Zie vergadering van 29 januari 2002.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.

□

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik bedank alle Kamerleden voor het uitspreken van hun waardering voor onze spanningen als initiatiefnemers. Ik constateer dat op enkele belangrijke hoofdpunten brede steun bestaat voor ons voorstel. Ten eerste zijn wij het erover eens dat de ontduiking van de Wet voorkeursrecht gemeenten geen goede zaak is

## Depla

en dat wij daaraan iets moeten doen. Ten tweede moeten projectontwikkelaars niet concurreren om de markt, maar op de markt. Ten derde moet worden voorkomen dat private belangen prevaleren boven publieke belangen. Ten vierde wordt de discussie niet zozeer toegespitst op de wijziging van artikel 26, want daarover is iedereen het eens, maar op de wijziging van artikel 10. Ook kunnen wij met enige tevredenheid vaststellen dat de regering ons voorstel op hoofdlijnen steunt.

Wat is naar onze mening de noodzaak van de wijziging van de wet? Het wegnemen van rechtsonzekerheid was een belangrijk punt. Niet de rechter moet regeren, maar de wetgever moet duidelijk zijn. Dat was vooral de aanleiding voor de wijziging van artikel 26, maar deels ook voor die van artikel 10. Onnodige vertragingen van bouwprocedures moeten worden voorkomen. Patstellingen moeten worden voorkomen omdat eenduidig is vast te stellen wanneer afbreuk wordt gedaan aan het voorkeursrecht van de gemeente. Dan zijn er immers geen moeilijke discussies over de vraag of afbreuk wordt gedaan aan het kennelijk belang van de gemeente. Ook moet worden voorkomen dat ontwikkelaars, bouwers of speculanten risicoloos grondposities innemen. Dat leidt tot opdrijving van de grondprijzen, hetgeen ongewenst is. Erger is nog dat gemeenten worden gedwongen om zaken te doen met ontwikkelaars die de grond risicoloos in handen hebben gekregen. Ik gebruik het woord "risicoloos" omdat optiecontracten worden gesloten die pas worden geëffectueerd als de ontwikkelaar of bouwer er zeker van is dat de bestemming rood wordt.

Dit is niet ongewenst omdat de gemeente dan niet zou kunnen bouwen, maar omdat de gemeente dan niet de projectontwikkelaar of bouwer kan uitkiezen die de maatschappelijk gewenste en vastgestelde bestemming het beste realiseert tegen de laagste kosten. Het is ook ongewenst omdat de projectontwikkelaars met betere plannen, maar zonder grondposities, op deze wijze worden uitgesloten. Nieuwkomers op de markt krijgen zo geen kans. Laat projectontwikkelaars en bouwers weer doen waar zij goed in zijn: plannen maken en een hoge kwaliteit voor de burgers realiseren. De concurrentie om de grond moet

plaatsmaken voor de concurrentie op de grond. Deze hoofdpunten maken dit wetsvoorstel zo belangrijk en daarop hebben onze wijzigingen betrekking.

Ik ga nu in op de opmerkingen die de verschillende Kamerleden hebben gemaakt. Ik kom eerst op de opmerkingen over het grondbeleid in het algemeen. De heer Ter Veer van D66 wijst erop dat in het regeerakkoord wel degelijk is opgenomen dat in deze regeerperiode een paar stappen voorwaarts moeten worden gezet. De grondpolitiek omvat meer dan de Wet voorkeursrecht gemeenten, maar onder het motto "er is veel gedaan, maar er moet nog een boel gebeuren" hebben wij deze eerste stap gezet. De initiatiefnemers zijn evenwel de laatsten om te beweren dat hiermee het gehele grondbeleid wordt gedekt; een half jaar geleden hebben wij hierover met elkaar gedebatteerd over de nota Grondbeleid van de regering. Ik neem aan dat de heer Remkes op de vragen over de andere onderdelen zal ingaan.

De fractie van GroenLinks wil het debat over de nota Grondbeleid eigenlijk overdoen. De verleiding is groot om hierin mee te gaan. Het is bekend dat wij in mei vorig jaar intensief aan dit debat hebben meegedaan. Wij moeten erkennen dat ons voorstel slechts een deel van dit debat raakt. Samen met collega Van der Staaij concluderen wij dan ook dat dit wetsvoorstel niet alle problemen op de grondmarkt zal oplossen, maar wel een niet onbelangrijk probleem. Het biedt ook interessante aanknopingspunten voor het debat over het bouwclaimmodel. Door ons wetsvoorstel wordt het gebruik van het bouwclaimmodel immers ingeperkt, omdat in meer situaties niet de projectontwikkelaar de eigenaar van de grond is en daarmee het recht op bouwen heeft gekocht, maar de gemeente de eigenaar is, die de beste projectontwikkelaar tegen de laagste prijs kan uitkiezen. GroenLinks liep al te hoop tegen dit model en de PvdA heeft daarover ook vragen gesteld.

Een ander veel genoemd punt is de relatie met de grondexploitatievergunning en de Wet voorkeursrecht gemeenten. Ons is gevraagd waarom wij niet hebben gewacht op het wetsvoorstel van de regering inzake de grondexploitatievergunning. In de nota Grondbeleid is nadrukkelijk ruimte gelaten voor

zowel faciliterend als actief grondbeleid. Dat blijkt ook uit de brief van minister Pronk. Afhankelijk van de situatie is de ene aanpak meer geschikt dan de andere om publiek gelegitimeerde doeleinden te realiseren.

De grondexploitatievergunning is een voorbeeld van faciliterend grondbeleid. De Wet voorkeursrecht gemeenten is een voorbeeld van actief grondbeleid. De heer Van Middelkoop heeft gelijk als hij zegt dat door de invoering van een grondexploitatievergunning gemeenten een krachtig instrument in handen krijgen om de regie te voeren. De Wet voorkeursrecht gemeenten is echter om de volgende redenen niet overbodig. In de eerste plaats is er nog geen wet grondexploitatievergunning. Dat zal op zijn vroegst pas in 2004 het geval zijn. In de tweede plaats blijven de gemeenten ook na 2004 nog gedwongen worden met die projectontwikkelaar in zee te gaan die de grond risicoloos heeft verworven. Een belangrijk doel van de reparatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten is, te concurreren op de grond in plaats van om de grond. Met een grondexploitatievergunning kan dat niet worden voorkomen, terwijl de Wet voorkeursrecht gemeenten daaraan een bijdrage kan leveren.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik hoor de heer Depla al een aantal keren zeggen dat met de Wet voorkeursrecht gemeenten in de hand de gemeente de mogelijkheid krijgt dat straks het beste plan wordt uitgevoerd. Dat is een prachtig streven, waarin wij de heer Depla steunen. Wat geeft hem het vertrouwen dat het allemaal zal gebeuren zoals hij zo idealistisch voorstelt? Komt hij daarover nog te spreken?

De heer **Depla** (PvdA): Ja. Mevrouw Verbugt heeft dat punt gisteren ook naar voren gebracht. Zij vroeg zich zelfs af of het voor de burger wat uitmaakt of hij door de hond dan wel door de kat wordt gebeten. De hond was dan de tussenpersoon of de stroman die slapend rijk wordt en de kat de gemeente. Je moet naar mijn mening onderscheid maken tussen projectontwikkelaars, bouwers en de gemeente. Mevrouw Verbugt heeft gelijk als zij zegt dat de Wvg geen waarborg biedt dat gemeenten zich

## Depla

op een nette manier gedragen. Wij hebben echter het vertrouwen dat de lokale democratie ook volksvertegenwoordigers kent die de belangen van burgers behartigen. Wij zijn dus optimistischer over de lokale democratie dan de VVD. Voorts verwijs ik naar het convenant dat de heer Remkes 19 december heeft afgesloten met Neprom, de VNG en de NVB. Daarin wordt min of meer de intentie uitgesproken zoveel mogelijk in het openbaar aan te besteden. Het geeft aan dat er ook in die wereld wel degelijk animo is, die kant op te gaan.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik zie de staatssecretaris heel bedenkelijk kijken en hij is toch een van de ondertekenaars van dat convenant. Het gaat om openbare aanbesteding. Zonder instrumentarium voor openbare aanbesteding is iedere keer de verleiding groot, de grond in handen te spelen van huis-aanemers. Zo werken de meeste gemeenten. Hoopt de heer Depla dat het door zijn voorstel nu plotseling allemaal anders wordt?

De heer **Depla** (PvdA): De opstelling van de gemeente zal niet veranderen. Dat moeten wij op een andere manier regelen. Wat er wel verandert, is dat niet langer projectontwikkelaars met risicooloze opties de grond in handen hebben waardoor de gemeenten gedwongen zijn, met hen in zee te gaan, maar dat er meer mogelijkheden komen om openbaar aan te besteden. Als dit wetsvoorstel niet wordt aangenomen, kunnen de gemeenten, al zijn zij van goede wil, niet doen wat wij graag willen, namelijk meer openbaar aanbesteden. Mevrouw Verbugt moet dit wetsvoorstel steunen, zodat wij tegen de gemeenten kunnen zeggen dat zij meer openbaar moeten aanbesteden. Daar is animo voor. Als het wetsvoorstel niet wordt aangenomen, kan die animo er wel zijn, maar dan kunnen de gemeenten niet openbaar aanbesteden.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mijn conclusie is dat de fractie van de Partij van de Arbeid straks bereid zal zijn met de fractie van de VVD te kijken naar mogelijkheden om het openbaar aanbesteden te bevorderen.

De heer **Depla** (PvdA): In dit geval kan ik niet namens de initiatiefne-

mers spreken. Mevrouw Verbugt weet wat ik tijdens het debat van mei heb gezegd, namelijk dat wij dat voorstel in wezen steunen, zowel bij de grondexploitatievergunning als bij de Wvg. Bij de Wvg kunnen wij ons echter nog situaties voorstellen dat je dat in de praktijk niet altijd zou moeten willen. Wij wachten de voorstellen van de regering daarover af en op basis daarvan praten wij verder over de vormgeving.

Voorzitter. De heer Van der Staij is niet in de zaal aanwezig. Hij heeft echter zo'n doorwrocht betoog gehouden dat ik wel op zijn vragen moet ingaan. Zo vroeg hij of de regierol van de gemeenten niet onder druk komt te staan door publiek-private samenwerking.

De **voorzitter**: Voor de Handelingen: de heer Van der Staij heeft zich laten verontschuldigen. Hij is verhinderd, omdat zijn aanwezigheid bij een debat elders in dit gebouw is vereist.

De heer **Depla** (PvdA): De initiatiefnemers zijn niet bang dat publiek-private samenwerking de regierol van de gemeenten verder onder druk zet. Een goede publiek-private samenwerking wordt immers bezegeld met een wilsovereenkomst, waaronder beide partijen hun handtekening zetten. Als het goed is, heeft de gemeente in die overeenkomst zijn regierol veiliggesteld en is de private partij daarmee akkoord gegaan. Wij denken dan ook dat publiek-private samenwerking geen enkel gevaar vormt voor de regierol van de gemeente, mits er een goede overeenkomst is afgesloten.

Mevrouw Verbugt vroeg of de Wvg een technische verandering of een politieke aanpassing is. De initiatiefnemers zijn het hartgrondig eens met de heren Van der Staij, Van Middelkoop en Ter Veer die hebben opgemerkt dat elke wijziging die in de Tweede Kamer wordt besproken, per definitie een politieke wijziging is. In dit geval geldt dat zeker ook. De directe aanleiding voor dit wetsvoorstel is een uitspraak van de Hoge Raad, waaruit bleek dat de wet een aantal ongewenste elementen bevat. Dit betekent natuurlijk niet dat de Hoge Raad de wet onjuist heeft geïnterpreteerd, want de Hoge Raad interpreteert de wet zoals de wetgever die heeft neergeschreven. De wet bleek niet correct te zijn, omdat zij tot

ongewenste uitspraken leidde. Dat is de reden dat wij nu proberen, de wet in overeenstemming te brengen met de wensen van de Kamer.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik wil graag geloven dat alles wat wij in dit huis doen, politiek is. Mijn vraag aan de heer Depla is dan wel of hij afstand neemt van de antwoorden aan de VVD-fractie in de schriftelijke behandeling. In die beantwoording geeft hij namelijk aan dat de doelstelling en de oriëntatie van de Wvg niet wordt veranderd en dat het niet een doel op zichzelf is dat gemeenten grond in eigendom krijgen. Verder stelt hij in de schriftelijke beantwoording ook dat het principe van zelfrealisatie niet wordt losgelaten.

De heer **Depla** (PvdA): Er is geen enkele reden om afstand te nemen van die woorden, sterker nog: wat ons betreft blijft het principe van zelfrealisatie rechtvereind staan. De heer Ter Veer gaf overigens terecht aan dat de Wvg onder het mom van zelfrealisatie wordt ontweken. Daar proberen wij wat aan te doen, maar dat doet niets af aan het principe van zelfrealisatie. Iedereen kan gewoon zelf beslissen welke aannemer hij wil inhuren voor zijn project.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het kader dat ik in eerste termijn heb geschetst, blijft dus rechtvereind staan? Daaraan verandert niets?

De heer **Depla** (PvdA): Nee, in het wetsvoorstel is daarover niets opgenomen.

Voorzitter. Ik moet de heer Van der Staij bedanken voor zijn accurate. Hij heeft namelijk heel goed gezien dat de voetnoten niet helemaal goed zijn overgenomen. Dat is jammer, want mensen die wat meer van de materie zouden willen weten, moeten daardoor de interessante annotaties van de heer Van Wijmen missen.

De heer Dijsselbloem en mevrouw Van Gent hebben gesproken over de verhouding tussen de groene functies en de Wet voorkeursrecht. De heer Dijsselbloem kan ik antwoorden dat het groen om en in de stad volgens ons bestemmingswijzigingen zijn. Volgens ons is het dus vanzelfsprekend dat zij vallen onder de reikwijdte van de Wet voorkeursrecht. Daarbij komt dat recreatief groen onlosmakelijk

## Depla

verbonden is aan het realiseren van uitbreidingslokaties en binnenstedelijke herstructurering. Het lijkt mij dat hiermee het misverstand dat door enkele gerechtelijke uitspraken is ontstaan, uit de wereld is geholpen.

Mevrouw Van Gent vroeg meer in het bijzonder naar de verhouding tussen de Wet agrarisch grondverkeer en het gebruik van het voorkeursrecht voor het onteigenen van groene functies. De heer Dijsselbloem heeft gisteren in een interruptie eigenlijk al het antwoord gegeven. Ik kan daar weinig aan toevoegen. Verder waren deze vragen vooral aan de heer Remkes gericht. Ik laat het antwoord op deze vragen dan ook aan hem over.

De heer Poppe vroeg naar het voorkeursrecht voor bestemmingswijzigingen van landbouwgrond naar landbouwgrond. In het wetsvoorstel wordt die bestemmingswijziging uitgesloten van het voorkeursrecht. Als landbouwgrond als zodanig is aangewezen, kan de gemeente niets beginnen met het voorkeursrecht.

De heer **Ter Veer** (D66):

Bestemmingswijziging van landbouwgrond naar landbouwgrond? Dan is er toch geen bestemmingswijziging?

De heer **Depla** (PvdA): Nee, precies. Ik ging met mijn betoog in op de discussie die de heer Poppe aan de orde stelde. In principe is de landbouwbestemming uitgesloten van het voorkeursrecht.

De fractie van de ChristenUnie vraagt zich af waar wij het optimisme vandaan halen dat door deze wetswijziging rechtsduidelijkheid zal ontstaan en nieuwe rechtszaken voorkomen zullen worden. Zolang mensen belangen hebben, zullen er nieuwe rechtszaken komen, maar de inzet van het wetsvoorstel is om meer rechtsduidelijkheid en rechtszekerheid te doen ontstaan. Op die manier zullen er veel minder nieuwe rechtszaken worden aangespannen. Teneinde onduidelijkheid weg te nemen, is in artikel 26 het punt van aantasting van het kennelijk belang van de gemeente verwijderd. Dat was het onderwerp van veel discussies. Met het schrappen van die passage komt eenduidiger in de wet te staan dat het gaat om rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het

voorkeursrecht van de gemeente. Dat is eenduidiger vast te stellen. Het gaat er niet om, het belang van de gemeente vast te stellen, maar het gaat om de vraag of de rechtshandeling ertoe heeft bijgedragen dat aan het voorkeursrecht van de gemeente afbreuk is gedaan. In de juridische wereld is dat feit eenduidiger vast te stellen dan het bepalen of het belang van iemand in het geding is. Om die reden is de wijziging op deze wijze doorgevoerd. Wij hebben er alle vertrouwen in dat door deze aanpassing meer rechtsduidelijkheid en rechtszekerheid ontstaat, hetgeen veel procedures zal voorkomen.

Een ander punt, dat zowel in de brief van minister Pronk als door verschillende leden naar voren is gebracht, betreft het dilemma: aan de ene kant ontstaat meer rechtsduidelijkheid en aan de andere kant zullen meer mensen besluiten tot onteigening omdat zij niet aan de gemeente willen verkopen, hetgeen een langere duur van het proces en hogere kosten met zich brengt. Naar onze mening leidt de voorgestelde wetswijziging tot versnelling vanwege de rechtsduidelijkheid. Door in artikel 26 het belang van de gemeente te schrappen, hoeft er niet eerst onderhandeld te worden tussen gemeente en verkoper. De onderhandelingen kunnen meestal pas echt beginnen als het bestemmingsplan voldoende concreet is. Daarna moet nog in eerste, en soms nog in tweede en derde aanleg, geprocedeerd worden. Die procedure duurt al snel vijf jaar met als gevolg vertraging en het risico op afstand van het publiek gewenst project. Naar onze mening leidt het wetsvoorstel tot versnelling en in een beperkt aantal gevallen zal deze versnelling tegenvallen omdat de eigenaar de grond niet aan gemeenten wil verkopen. In dat geval staat het spoor van onteigening open. Als een en ander langer duurt of duurder is, kan de gemeente altijd eieren voor haar geld kiezen. De vestiging van de Wet voorkeursrecht verplicht de gemeenten niet om tot koop over te gaan. Zij kan altijd de eigenaar in de gelegenheid stellen, in overleg of op een andere manier de bestemming te laten realiseren. Door de bank genomen leidt het wetsvoorstel dus tot versnelling in situaties waarin mensen achteroverleunen. Een gemeente kan in het andere geval tot onteigening overgaan of meebewegen. Gevestigd voorkeursrecht

behoeft immers niet te worden afgedwongen. Per saldo zijn wij daarom van mening dat het wetsvoorstel een versnelling tot stand zal brengen. Op dit moment is daaraan alle behoefte want iedereen kent de discussie over de tegenvallende woningproductie. Alle acties die ertoe bijdragen om nodeloze verlenging te voorkomen, zijn in dat licht goed.

De bepalingen omtrent artikel 10 betreffen met name de opties en koopovereenkomsten die aan beperkingen onderhevig worden gemaakt zodat er minder risicoloze contracten gesloten kunnen worden en er minder ontweken wordt. Op dit punt is gevraagd waarom vervreemding binnen zes maanden moet plaatsvinden. Opties moeten een tijdelijke werking hebben want anders kan iedereen risicoloos een optie van jaren afsluiten en ontstaat er een nieuwe manier om risicoloos overeenkomsten af te sluiten en op die manier het doel van de wet te ontwijken. Om die reden hebben wij gekozen voor een periode van zes maanden. Een andere reden, die ook in het amendement van de VVD-fractie en de brief van minister Pronk naar voren komt, is als volgt. Het vervreemden van onroerend goed moet binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in openbare registers plaatsvinden. In het amendement van de VVD-fractie wordt voorgesteld om de termijn van zes maanden pas te laten ingaan op het moment dat het voorkeursrecht gevestigd wordt. Wij zien daarin echter niet zoveel. Dit betekent een ernstige aantasting van het effect van het wetsvoorstel. Het blijft voor de grondeigenaren dan tóch mogelijk om met risicoloze optieovereenkomsten te anticiperen op bestemmingswijzigingen. Vestiging van het voorkeursrecht vormt immers een zeer goede aanwijzing dat in het desbetreffende gebied in de nabije toekomst bestemmingswijzigingen zullen worden doorgevoerd. Uit evaluatieonderzoek van de TU Delft blijkt dat in 92% van de gevallen waarin het voorkeursrecht is gevestigd, ook uiteindelijk een bestemmingswijziging plaatsvindt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Een probleem is dat er nu beperkingen worden aangebracht voor gebieden waar er helemaal geen voorkeursrecht komt.

## Depla

De heer **Depla** (PvdA): Er worden helemaal geen beperkingen aangebracht. Immers, iedereen mag er ook langer over doen. Alleen, dan kan het voorkeursrecht een keer worden gevestigd. Mensen zijn niet verplicht om binnen zes maanden te leveren maar de zekerstelling dat het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, heeft men slechts wanneer men binnen zes maanden handelt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): In feite maakt u een splitsing. U stelt dat dit niet onmiddellijk behoeft te leiden tot een transactie. Het gaat slechts om de kans dat een voorkeursrecht wordt gevestigd binnen de aangegeven termijn.

De heer **Depla** (PvdA): Ja. Als je er geen zes maar twaalf maanden over doet, is er het risico dat halverwege die twaalf maanden door de gemeente een voorkeursrecht wordt gevestigd en dat daarmee de transactie niet doorgaat. Wat dat betreft heb je alleen zekerheid wanneer je het binnen zes maanden doet. Er zijn overigens wel meer onzekerheden in het leven. Niet voor niets is er de optieovereenkomst. Er kunnen ook andere redenen zijn waarom de transactie niet doorgaat. Als je zeker weet dat de zaak doorgaat, lever je gewoon.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Dus ook in uw voorstel is er een koppeling aan het vestigen van het voorkeursrecht.

De heer **Depla** (PvdA): De facto wel, want op het moment dat geen voorkeursrecht wordt gevestigd, mag men gewoon doen en laten wat men wil.

Voorzitter. Voorts is gesteld dat met name in binnenstedelijke gebieden het voorstel inzake de zes maanden tot problemen zou leiden. In dit verband is verwezen naar de brief van Neprom. Neprom hanteert verschillende voorbeelden. Zo wordt het voorbeeld gegeven waarin een ontwikkelaar op verzoek van een gemeente een object binnen de stad koopt. Dit zou niet meer kunnen, maar dat lijkt mij toch wat vreemd. Immers, de ontwikkelaar gaat op verzoek van de gemeente iets kopen. Wanneer de gemeente alsnog het voorkeursrecht vestigt, is de gemeente een onbetrouwbare partner gebleken. Als de projectontwikkelaar iets dergelijks op verzoek van de gemeente doet, mag worden

aangenomen dat hij zo verstandig is om met de gemeente af te spreken dat, als zij alsnog het voorkeursrecht vestigt, daar een bepaalde vergoeding tegenover staat. Met andere woorden: dit probleem van Neprom zie ik niet zo.

Een andere zaak waarvoor men de aandacht vraagt, is de volgende. Wanneer "normaal" grond wordt gekocht, moet men overdrachtsbelasting betalen, maar als men binnen zes maanden gaat bouwen, hoeft dat niet. In dat geval betaalt men btw en die kan in het verdere traject worden verrekend. Die zes maanden zouden te kort zijn. Voorzitter. Ik denk dat er in de praktijk wel degelijk mogelijkheden zijn om de handelingen, nodig om voor de btw-constructie in aanmerking te komen, binnen die zes maanden te verrichten. Neprom komt met het voorstel om contracten die onvoorwaardelijke levering betreffen, niet aan de termijn van zes maanden te binden. Wij vinden dit riskant. Ik zou met een projectontwikkelaar een onvoorwaardelijke overeenkomst kunnen sluiten; die schuif ik in het register; die zou vrijgesteld zijn; intussen is er sprake van een ondershandse overeenkomst die niet wordt ingeschreven, waarin een en ander als het ware weer optioneel wordt gemaakt. Met andere woorden: als deze weg wordt gevolgd, worden er weer allerlei ontwijkingsconstructies mogelijk gemaakt. Dat is ongewenst omdat daarmee het hele effect van de wet verdwijnt. Voorzitter. Wij hebben de brief van Neprom grondig bestudeerd maar onze conclusie is dat, wanneer er wat dit betreft te veel wordt meebewogen, de effectiviteit van deze wet verdwijnt. Dat is de reden om hierin niet mee te gaan.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Neprom heeft het in zijn brief over onherroepelijke obligatoire overeenkomsten. Ik begrijp nu dat u als het ware het woord "onherroepelijk" tussen aanhalingstekens wenst te zetten en dat er wel degelijk mogelijkheden zijn – kennelijk heeft Neprom die niet in beeld gehad – om eronderuit te komen op een zodanige wijze dat de projectontwikkelaar niet het slachtoffer wordt.

De heer **Depla** (PvdA): Het probleem is dat er mensen zijn die niet te goeder trouw zijn. Weliswaar wordt de wet daar niet voor gemaakt, maar

je moet haar er niet helemaal voor openzetten, want dan is het effect snel weg. Wat Neprom zegt, is correct, maar zoals u zegt zijn er daar buitenom mogelijkheden om dit soort onherroepelijke contracten minder onherroepelijk te maken. Dat gaat buiten het zicht van iedereen om. Dan denken wij dat er een onherroepelijk contract voor over twee of drie jaar is gesloten – die hebben wij vrijgesteld – maar dan komt er bij wijze van spreken drie jaar later ook een side-overeenkomst op tafel waardoor de koper er weer vanaf kan. Dan staan wij met lege handen.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Ik ga nog even door. Er is een grens aan mijn kennis van het contractenrecht en ik leer elk moment bij. Dat zal de heer Depla de afgelopen jaren misschien ook wel hebben gehad, want het blijft een ingewikkelde materie.

Is dit ook verdisconteerd in het overgangsrecht? Kan het type overeenkomst dat nu bestaat, overvallen worden door dit wetsvoorstel? Ik begrijp de redenering inmiddels goed. Als je in de toekomst een dergelijke overeenkomst sluit, doe je er verstandig aan om elders een ontsnappingsmogelijkheid vast te leggen om geen last te krijgen van dit wetsvoorstel, hoe integer je ook bent. Nogmaals, het gaat om de geldende, onherroepelijke, obligatoire overeenkomst, om de term van Neprom te gebruiken.

De heer **Depla** (PvdA): U vraagt hoe dat in het overgangsrecht zit. Ik kom daar straks uitgebreider op terug. In het overgangsrecht wordt zo'n overeenkomst in elk geval niet anders behandeld dan elke andere overeenkomst. Als zij van voor 21 mei 2001 is, wordt zij gewoon gerespecteerd, maar als zij van na die datum is, moet zij op het moment dat de wet in werking treedt, binnen zes maanden tot levering leiden.

Voorzitter. In de kwestie over de termijnregeling gaat het over het onrechtvaardig onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen. Er wordt breed aangegeven dat men dit onderscheid onrechtvaardig vindt. De fracties van de Christen-Unie, de PvdA, het CDA, GroenLinks en de VVD geven evenals de regering aan dat het onderscheid niet uit te leggen is. Wij moeten

## Depla

erkennen dat de verschillende fracties daar een punt hebben. Oorspronkelijk was onze bedoeling om de particuliere kopers van woningen vrij te stellen van de zesmaandentermijn. Bij nader inzien lijkt dit echter overdreven, want in de praktijk blijken natuurlijke personen hun contracten bijna nooit in het register te laten inschrijven. Problemen die zich in de praktijk niet voordoen, hoeven wij ook niet op te lossen in de wet. Kortom, dat punt van het amendement vinden de initiatiefnemers een goed idee. Over andere delen van het amendement kom ik straks nog terug.

Anders denken wij over het amendement van de VVD om het verversingsverbod helemaal te schrappen. Als het verversingsverbod geschrapt wordt, kan de wet ontweken worden, door regelmatig de optie of de koopovereenkomst te verspersen, totdat het voorkeursrecht gevestigd is. Er is dan nog steeds sprake van een risicoloze optie of een koopovereenkomst.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De VVD is niet gelukkig met het onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen. Ik heb een voorstel gedaan. De heer Van Middelkoop heeft ook een voorstel gedaan. Het gaat mij erom dat de pijn van het onderscheid wordt weggenomen. Als de heer Depla dat onderscheid wil wegnemen, is daar met ons over te praten, maar misschien kan hij helderder aangeven wat hij precies wil veranderen in de wetstekst.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Van Middelkoop heeft ons in zijn amendement een suggestie gedaan. Wij doen de heer Van Middelkoop nu wat suggesties. Ik verwacht dat de heer Van Middelkoop zijn amendement nog beter maakt, zodat de initiatiefnemers en de heer Van Middelkoop samen er iets moois van maken.

Wij schrappen het onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen gewoon, maar het verversingsverbod blijft gehandhaafd. Een van de essenties van de wet is, dat zonder verversingsverbod door herhaling van de afsluiting van tijdelijke optiecontracten oneindige, risicoloze optiecontracten kunnen worden gemaakt.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik vind het heel roerend hoe u probeert zaken te

doen met de heer Van Middelkoop. Mag ik daaruit afleiden dat u dat liever niet doet met de VVD? Wij hebben ook voorstellen gedaan waar misschien iets constructiefs in zit, zodat wij kunnen samenwerken.

De heer **Depla** (PvdA): Misschien doe ik wel liever zaken met u. Als ik de VVD achter het wetsvoorstel krijg, heb ik echt een prestatie geleverd. Ik ga ervan uit dat wij die prestatie aan het eind van de avond geleverd zullen hebben. Een element in uw amendement is het helemaal schrappen van het verversingsverbod. Die brug is wel heel ver. Wij zitten dan wat dichterbij de heer Van Middelkoop. Zijn brug is gemakkelijker te nemen. U hebt een principieel bezwaar en haalt een van de pijlers onder het wetsvoorstel uit.

Bij het verversingsverbod en het onderscheid tussen natuurlijke en rechtspersonen speelt ook de maatschap een rol. Ik noem het voorbeeld van iemand die in een maatschap het bedrijf overneemt. Het mag niet gebeuren dat tijdens die overname ineens het voorkeursrecht gevestigd wordt en de bedrijfsovername niet kan doorgaan. In de landbouw vindt 99% van de bedrijfsovername plaats in familieverband. In artikel 10, lid 2, van de wet staat dat personen in de eerste lijn en naaste verwanten vrijgesteld zijn van vestiging van het voorkeursrecht. In 99% van de gevallen zal dit dus geen enkel probleem opleveren. Voorkeursrecht is alleen aan de orde als er sprake is van bestemmingswijziging. Bij bedrijfsovername is meestal geen sprake van bestemmingswijziging maar van een agrarische bestemming. In het bijzondere geval waarbij er sprake is van geen directe verwanten en een bestemmingswijziging hebben wij artikel 14 achter de hand. In dit artikel krijgt de eigenaar de mogelijkheid om bij gedeputeerde staten het verzoek in te dienen om ontheven te worden van de verplichtingen die voortvloeien uit de vestiging van het voorkeursrecht.

Ik wil duidelijk zijn: bedrijfs-overname via een maatschap mag niet door het voorkeursrecht doorkruist worden. Het gaat hierbij om bedrijfsovername via een maatschap waarbij een medewerker al tijdens in het bedrijf werkt. Het gaat niet om een maatschap waarbij een projectontwikkelaar een financieel belang neemt in een bedrijf

waardoor het een maatschap wordt die geen arbeid levert. Bouwers en projectontwikkelaars zijn creatief genoeg om en masse agrarische maatschappen aan te gaan. Het aantal maatschappen en bedrijfsopvolgers zullen dan enorm stijgen.

Een aantal collega's hebben alle creativiteit benut om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te bedenken. Ik kan u gerust stellen: ook als de wet in werking getreden is, zullen de juristen in dienst van ontwikkelaars, speculanten en bouwen op zoek gaan naar meer ontwikkelingsmogelijkheden. Er worden nu al conferenties over dit wetsvoorstel georganiseerd terwijl het nog niet eens is aangenomen. Een van de vragen daarbij is hoe zo snel mogelijk hierin gaten kunnen worden geschoten. Dit is echter van alle tijden en dat zal zo wel blijven. De voorbeelden van de collega's zijn hier het bewijs van maar zijn er ook een mooi voorbeeld van dat in het gros van de gevallen deze wet toch adequaat is. Volgens de casus van GroenLinks zou de wet niet verhinderen dat er telkens nieuwe optieovereenkomsten gesloten worden door de begrenzing van het perceel aan te passen. Ik kan u geruststellen. In de wet staat, het nieuwe vijfde lid: tot een bepaalde onroerendgoedzaak of een gedeelte daarvan. Daarmee wordt uw vrees voorkomen dat, iedere keer als het perceel iets veranderd wordt, er sprake is van een andere overeenkomst.

De SGP ziet ontduiking doordat de verkoper de partij wel levert maar nog niet betaald krijgt. Wij zijn hier niet bang voor. Wij kunnen namelijk niet zo snel een reden vinden waarom een grondeigenaar wel de grond levert en genoeg neemt met een betaling in de toekomst. Stel, dat hij een hypotheek moet aflossen, waar haalt hij dan het geld vandaan? En als de nieuwe eigenaar failliet gaat, kan hij naar zijn geld fluiten. Deze ontwikkelingsmogelijkheid bestaat theoretisch, maar wij zien het in de praktijk niet gebeuren.

Het voorbeeld van collega Middelkoop van het verversingsartikel is een reële mogelijkheid, maar mag niet overschat worden. Ik haal het voorbeeld van gisteren terug. Wat is het geval? Vader sluit voor een stuk grond een optieovereenkomst af met ontwikkelaar A. Er zijn zes maanden voorbij en om de optie te kunnen verlengen, wordt

## Depla

besloten om de grond aan zijn dochter te verkopen. Die sluit ook een overeenkomst af met ontwikkelaar A. Na weer zes maanden verkoopt de dochter de grond weer terug aan vader en die schrijft de optieovereenkomst opnieuw in het register. Dit gaat door totdat het voorkeursrecht wordt gevestigd en dan is de overeenkomst vrijgesteld van het voorkeursrecht. Dit lijkt een gouden truc, maar er zitten haken en ogen aan. Wat betekent de verkoop van de grond uit een oogpunt van successierechten, als de dochter niet betaalt? Betekent voorts de verkoop van de grond niet dat de boer zelf bijkomende betalingen moet doen? Kortom, een constructie die goed werkt om de Wvg te ontduiken, is vaak om andere redenen onaantrekkelijk.

Echter, na lang doorstuderen onzerzijds komt het ons voor dat de heer Van Middelkoop toch een punt heeft. Hij heeft ons geholpen met zijn amendement over artikel 5 en wij doen nu een suggestie om het amendement op een paar puntjes te verbeteren, zodat de wet hierdoor nog beter wordt. Het eerste betreft iets tekstueels. Hij heeft ons gisteren op een paar punten gewezen waar wij niet helemaal de juiste terminologie hebben gehanteerd en wij hebben gelukkig bij hem ook zo'n punt gevonden. Hij sprak over een kopende partij waar het kopen moest zijn. De kleine puntjes zijn echter van belang in dit soort zaken.

Een tweede suggestie die wij doen om het anders aan te pakken, betreft dit soort zigzagovereenkomsten. Wij stellen voor om niet alleen te zeggen dat de koper niet dezelfde partij mag zijn, maar om dit ook te laten gelden voor de verkoper. Dan voorkom je die zigzagovereenkomsten. De wet wordt daar beter van.

Tot slot willen wij de heer Van Middelkoop de suggestie doen om expliciet in het voorstel een bepaling op te nemen inzake het verversingsverbod van drie jaar: als de periode van drie jaar voorbij is en iemand een nieuwe overeenkomst sluit, dan gaat de drie jaar weer in. Het is dan niet zo dat als je één keer drie jaar hebt gewacht, je gevrijwaard bent van het verversingsverbod. Als je het goed leest, kun je het artikel zo lezen, maar voor de duidelijkheid stellen wij dit zo voor. Immers, één van de doelen van de initiatiefnemers is dat zij duidelijkheid en rechtszekerheid willen hebben. Daarom zouden wij

dit graag in het amendement opgenomen willen hebben.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Er komt nu een praktische vraag bij mij op. Ik ben het ermee eens dat er een stokje wordt gestoken voor die gouden truc en die zigzagovereenkomsten. Stel echter dat er tien kinderen zijn of allemaal neefjes en nichtjes: hoe los je het dan op? Immers, hoe meer kinderen, hoe beter je de gouden truc kunt toepassen.

De heer **Depla** (PvdA): Weet u wat het gemiddeld aantal kinderen per gezin in Nederland is?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik weet dat dit er geen tien zijn, maar je moet alle trucs hier wel even doornemen.

De heer **Depla** (PvdA): We kunnen ze allemaal doornemen, maar de één is waarschijnlijker dan de ander. Zeker als daarvoor tien kinderen zouden zijn vereist, dan denk ik: ach,... Neven en nichten zijn hierbij uitgezonderd. Het gaat hier namelijk om hetgeen bepaald is in artikel 10, lid 2a. Overeenkomsten met bloed- en aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind zijn vrijgesteld. Dat betekent dat het niet geldt voor allerlei neven en nichten; het moet gaan om broers, zussen, kinderen en ouders. Nu, daarin kun je op en neer gaan. Dan gaat echter mijn andere argument een rol spelen: als je dit soort constructies tot aan het einde met zulke ingewikkelde familieverbanden gaat doen, heb je ook allerlei problemen. Immers, dan moet de familie het onderling eens worden en dan heb je een probleem met betrekking tot successierechten. Hoe financieer je dat namelijk? Als je het aan de dochter verkoopt en er wordt niet betaald, wat betekent dat voor de successierechten? Kortom, er zijn allerlei andere beperkingen voor dit soort constructies. Omdat echter zo'n van-A-naar-B-constructie, heen en weer zigzaggend, heel snel in de praktijk mogelijk zal zijn, wordt dat eruit gehaald. Wij moeten echter erkennen dat als een familie met zes kinderen dit op deze manier denkt te doen, dat voor dit ene stukje grond dan wel zal lukken. Dat zij dan maar zo. Aan de projectontwikkelaar de uitdaging om die grond te vinden die warm is en die ook nog bij een

familie in eigendom is die daaraan mee wil werken en zoveel kinderen heeft. Nu, dat wordt een interessante zoektocht.

Een ander punt betreft de uitvoeringslasten van het registreren: die zouden hoog zijn. Wij zijn het met de regering eens dat de inschrijvingsverplichting, de handhaving van de zes maanden-termijn en het tegengaan van verversing van de inschrijvingen een duidelijke extra belasting van het notariaat vormen. Daar kunnen wij niet omheen, maar uit het evaluatieonderzoek van de TU Delft, waar ik een paar keer naar verwijs, blijkt dat de lasten voor het notariaat voor de uitvoering van de Wvg beperkt zijn. Door deze wet neemt de last aan de ene kant toe, maar aan de andere kant neemt hij ook af. Immers, notarissen moeten inmiddels al controleren of opties of koopovereenkomsten een juridische betekenis hadden. Nu, dat vervalt. Wij hebben contact opgenomen met het Kadaster en van die zijde hebben wij begrepen dat de notarissen online al heel veel van die zaken makkelijk in kunnen zien en dat op niet al te lange termijn de automatisering nog beter georganiseerd zal zijn, zodat zij met één druk op de knop alle onderliggende overeenkomsten op het computerscherm kunnen zien. Dus aan de ene kant voorkomt dit wetsvoorstel notarieel werk en aan de andere kant levert het werk op. De techniek zorgt er echter voor dat de toename meevalt en daarom menen wij dat alles te overzien zal zijn.

De heer Van Middelkoop vroeg: in hoeverre zijn notarissen die iets niet goed in het register krijgen, maar dat toch laten passeren, aansprakelijk? Deze notarissen maken dus een beroepsfout. Het is altijd zo geweest dat een notaris voor het maken van dergelijke fouten is verzekerd. Dat heeft niets met dit voorstel te maken. Om het ingewikkeld te maken: we kennen in Nederland een negatief stelsel. Je ziet, elke dag leer je. Dit stelsel houdt in dat niet zozeer geldt wat opgeschreven staat in het Kadaster, maar de werkelijke situatie. Mensen kunnen dus niet het slachtoffer worden van een fout van de notaris, want de werkelijke situatie geldt.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Dat laatste klinkt geruststellend. Mijn eerste vraag gisteren

## Depla

betrof echter net iets anders. Samenvattend vroeg ik of het Kadaster wel compleet is. Ik heb begrepen dat op een gegeven moment de notaris de eerste inschrijving moet zien te achterhalen. Dat heb ik althans van anderen gehoord. Er is evenwel een technisch bezwaar: die eerste inschrijving kan niet hebben plaatsgevonden, doordat er destijds geen registratie werd bijgehouden. Nu moet ik het doen met enig vertrouwen in u. U heeft namelijk inmiddels contact gehad met mensen van het Kadaster. Als u is gebleken dat mijn zorg niet terecht is, moet dat worden bevestigd. Dan ligt de verantwoordelijkheid weer helemaal bij u.

De heer **Depla** (PvdA): Ik kijk achterom en ik zie dat ik "ja" mag knikken. Je kunt niet altijd met iedereen rechtstreeks contact hebben, maar wat u zei is het geval, vooral omdat voortaan wel van registratie sprake zal zijn. De wet schrijft dit namelijk voor. Met ons overgangsrecht hebben wij bepaald dat iedereen zes maanden de tijd heeft om contracten die onder de vrijstelling van het voorkeursrecht moeten vallen, te registreren. Wat daarna nog niet is geregistreerd, telt niet als vrijwaringsgrond.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Ik herinner aan wat ik gisteren aan mijn interventie heb toegevoegd, namelijk dat ik ook graag het commentaar van de regering krijg. Ik neem aan dat de staatssecretaris hierop zal willen ingaan. Ik meen dat wij tegenover de burger verplicht zijn zekerheid te bieden.

De heer **Depla** (PvdA): De overeenkomsten worden gedigitaliseerd en binnen afzienbare tijd kunnen de notarissen daarvan van achter hun bureau kennisnemen. Dit soort fouten kan dan niet meer gemaakt worden. In tweede termijn zullen wij op dit punt terugkomen, want de beantwoording hierover vraagt enige zorgvuldigheid. We zullen daarom nog uitzoeken hoe het precies zit.

Voorzitter. De laatstedag-overeenkomst: dat is een zeer boeiend fenomeen dat iedereen op het verkeerde been zet, waaronder de initiatiefnemers zelf. Dat blijkt ook de nota van wijziging die wij hebben ingediend. Ik denk in dit verband eveneens aan de brief van de regering. Daarin staat dat zij het

jammer vindt dat wij ons wetsvoorstel op dit punt hebben aangepast.

De verwarring is eigenlijk ontstaan doordat de dagtekening van de Staatscourant niet de datum is waarop de krant in onze bus valt, maar de datum van de dag ervoor. Kortom, als het besluit wordt genomen om op woensdag 30 januari het voorkeursrecht te vestigen, komt het in de Staatscourant met dagtekening 30 januari. Als u op die krant een abonnement hebt, krijgt u die echter pas op de 31ste in de bus. Op elke normale krant die in dit land verschijnt, staat de datum van de dag waarop u die binnenkrijgt, maar van de Staatscourant is de dagtekening de datum van de dag die voorafgaat aan de dag waarop de krant bij u in de bus valt. Met onze verandering zetten wij niet de deur open voor allerlei laatstedag-overeenkomsten.

Voorzitter. Dan wil ik iets zeggen over het overgangsregime. Hierover zijn twee vragen gesteld. De ene luidt: waarom hebben wij niet meteen vanaf 22 mei 2001 alle contracten onder het nieuwe recht gebracht? De SGP-fractie vroeg wat onze criteria zijn geweest om het overgangsregime zo te laten luiden. De fractie van de Partij van de Arbeid vroeg waarom niet meteen vanaf 22 mei 2001 het strenge regime geldt en de heer Poppe vroeg waarom wij het gehele overgangsregime niet gewoon weglaten. Alles was toch zo mooi? De SP gaf daarbij aan dat zij niet van goedkoop scores houdt en dat met de indiening van dit wetsvoorstel het er erg op ging lijken dat de indieners daar wel van houden. Ik daag de heer Poppe uit meer verschillen op te zoeken tussen het voorstel van mei en dat van nu. Dan zal hij zien dat er op sommige punten wel degelijk sprake is van een verscherping. Ik noem: het verversingsverbod. Dat hebben wij wel degelijk effectiever gemaakt. Ik houd hem aan zijn uitspraak dat hij niet van goedkoop scores houdt. Het doet mij genoegen dat hij dat niet wil.

De heer **Poppe** (SP): Ik wil mijn vraag verduidelijken. Weten de indieners hoeveel areaal grond in gebieden waar naar verwachting bestemmingswijzigingen komen, nu al, misschien allang, met opties zijn belegd? Als je dat niet weet, is het toch interessant om uit te zoeken? Zo kan worden bepaald wat het effect

van deze wetswijziging dan nog is. In veel gebieden zou het niet van kracht kunnen zijn, ook na 22 mei, omdat de opties er allang op liggen. De terugwerkende kracht in de overgangstermijn geldt dan niet meer. Ik heb het voorbeeld gegeven van de Rijnenburger polder, waar 95% van de grond al is belegd. Als dit voor meer gebieden geldt, zal er alleen een effect zijn in de gebieden waar dit nog niet zo is. Dat aantal zou wel eens erg beperkt kunnen. Dat bedoelde ik met "goedkoop scores". Het is goed om te zeggen: het mag morgen niet regenen, maar wij kunnen het weer niet beïnvloeden.

De heer **Depla** (PvdA): Het is nog maar de vraag of ik het met de heer Poppe eens ben dat het morgen niet mag gaan regenen. Misschien is het wel heel goed als het morgen gaat regenen.

Het kan dat hij gelijk heeft dat de effectiviteit weg is omdat alles in Nederland al is vol gelegd. In ons verslag hebben wij ook, op basis van de evaluatiegegevens van de TU Delft, aangegeven hoeveel het gebeurt. Ik moet toegeven dat dit jammer is. Wij vinden dat heel vervelend. Wij kunnen alleen hopen dat er om andere redenen bij de Rijnenburger polder niet wordt gebouwd. Al die mensen hebben dan voor niets een optie genomen. Het gaat echter om rechtszekerheid en kenbaarheid. Er moet worden voorkomen dat anticipatie plaatsvindt, waardoor het effect van de wet wordt uitgehold. Dat is inderdaad het geval als er wordt gewerkt met overgangsrecht. De rechtszekerheid moeten wij echter ook niet veronachtzamen. De projectontwikkelaar die te goeder trouw handelt, doet wat volgens de wet mag, grond koopt en een optieovereenkomst aangaat, mag niet van de ene op de andere dag de dupe worden van een wetswijziging. De consequenties kunnen verstrekking zijn, namelijk dat allerlei bedrijven failliet gaan. De heer Poppe kan zeggen dat dit niet erg is, maar dat is niet de bedoeling van de wetgever. Deze moet rechtszekerheid en rechtsduidelijkheid bieden. Dat betekent dat wij transacties uit het verleden, met deze wetgeving niet met terugwerkende kracht kunnen repareren.

De heer **Poppe** (SP): Ik begrijp dat



## Depla

niet helemaal. Als wij nu op basis van dit wetsvoorstel vinden dat dit soort opties eigenlijk niet deugt omdat zij duidelijk slechts grondspeculatie tot doel hebben en verder geen ander maatschappelijk doel dienen dan het vullen van de eigen zakken, geldt dat natuurlijk ook voor het verleden. De Kamer wil het terecht voorkomen; daar staan wij volledig achter. Waarom zouden opties uit het verleden niet even slecht zijn? Het is dan niet van belang of het slecht is voor die bedrijven of andere speculanten – dat kunnen bijvoorbeeld ook banken zijn – want die hebben alleen maar het doel zichzelf te verrijken bij een bestemmingswijziging waardoor de grond meer waarde krijgt. Wat zij voor de grond betaald hebben, krijgen zij weer terug. De meerwaarde alleen niet.

### Voorzitter: Van Ardenne-van der Hoeven

De heer **Depla** (PvdA): Dat is niet zo, want zij hebben een optiecontract. De heer Poppe veronderstelt dat alle projectontwikkelaars die deze optiecontracten hebben gesloten, zakkenvullers en speculanten zijn. De markt zit echter op dit moment zo in elkaar dat als je wilt meedoen aan het ontwikkelen van een project, er wordt geconcurrereerd om de grond in plaats van op de grond. Als een projectontwikkelaar een positie wil verkrijgen om te bouwen, dan heeft hij die grond nodig. Het gaat dus niet alleen om speculanten. Op basis van het systeem, waarvan wij af willen, konden mensen vaak niet anders. Die mensen mogen er geen slachtoffer van worden dat wij het systeem nu pas gaan beperken. Daarnaast zegt de heer Poppe dat deze mensen schadeloos worden gesteld. Dat is echter niet zo, want de grond is nog eigendom van de gewone eigenaar. Die kan zeggen dat hij ervan af ziet. Er zouden dus veel procedures over ontstaan. Het geven van rechtszekerheid en rechtsduidelijkheid is een van onze uitgangspunten. Wij moeten dus geen wet maken met een overgangsrecht dat een woud van procedures veroorzaakt.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben niet zo thuis in optiecontracten. Ik sluit ze niet iedere dag af. Stel dat een ondernemer voor het verkrijgen van een grondpositie om te kunnen bouwen vijf jaar geleden een

optiecontract heeft genomen op een veld met spruitjes. Hij heeft een deel van het geld al aan de boer uitbetaald, die er dan wat warmer bij zit. In dit optiecontract wordt echter gesproken over de waarde; er staat geld tegenover. Als dat niet meer van kracht is, is hij dat geld toch niet kwijt? Hij heeft immers nog maar een heel klein gedeelte aan de boer uitbetaald. Hij verliest dan toch niets? Of zie ik dat verkeerd? Het enige dat hij verliest, is zijn optie op de grond, zodat hij kan afdwingen wat er wordt gebouwd en door wie.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is correct. In dit geval gaat het om de rechtszekerheid, een heel belangrijk iets. Je moet voorkomen dat het overgangsrecht een woud aan rechtszaken losmaakt. Dat ga je wel krijgen, omdat met allerlei partijen binnen een half jaar tot zaken moet worden gekomen. Het hangt ervan af hoe de verhoudingen zijn: heeft de één er belang bij om van het contract af te komen, of de ander. Er ontstaat dus ontzettend veel rechtsverkeer. Wij willen dat voorkomen, zodat wij willen dat dit soort zaken wordt gerespecteerd.

De heer **Poppe** (SP): De indieners hadden dit natuurlijk voorzien bij hun eerste versie, waarin deze mogelijkheid, die ik zou willen zien gehandhaafd, wel bestond. Op grond van welke argumenten is dit gewijzigd, zodat degenen met optiecontracten zijn gevrijwaard? De rechter moet toch de wet die hier wordt gemaakt, eerbiedigen?

De heer **Van Wijmen** (CDA): De reden waarom wij dit gewijzigd hebben, is gelegen in het beginsel van de rechtszekerheid. Als met terugwerkende kracht te goeder trouw aangegane rechtsposities worden aangetast, kunnen daardoor grote onevenwichtigheden ontstaan. Wij gaan er niet strikt vanuit dat iedere projectontwikkelaar een zakkenvuller is. Er zijn tal van situaties voorstelbaar waarin vanuit goede principes grond wordt verworven. Hoe het ook zij: zij nemen daarbij posities in, waar allerlei andere contracten worden aangehangen, die in een keten van onzekerheden terechtkomen. Als dat met terugwerkende kracht wordt gewijzigd, wordt het maatschappelijk rechtsverkeer zwaar belast. De Raad

van State is daarover in zijn advies overigens heel duidelijk.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben het eens met de Poppe. U spreekt wel over rechtszekerheid, maar dan vooral voor één partij. Als je een optie op grond hebt, heb je geen enkele zekerheid over wat er met de grond gaat gebeuren. Bovendien zegt de heer Depla het jammer te vinden dat hij daarvoor heeft moeten kiezen, aangezien dit het fundament weghaalt onder het initiatiefwetsvoorstel, wat ik betreurt. U begrijpt net zo goed als ik dat veel ontwikkelaars eieren voor hun geld kiezen.

De heer **Depla** (PvdA): Nee, dat kan niet. Het overgangsrecht is namelijk in tweeën geknipt. Dit heeft betrekking op optieovereenkomsten voor 22 mei 2001. Vanaf die datum wordt de werking van de wet uitgesteld. Als een optiecontract na 22 mei 2001 wordt afgesloten, moet binnen een half jaar na inwerkingtreding van de wet overdracht hebben plaatsgevonden, omdat er anders geen vrijstelling van het voorkeursrecht meer is. Dan is er wel degelijk een einde aan de oneindig lange risicooloze opties.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U zei dat u het jammer vond dat u hiervoor heeft moeten kiezen. Ik mag toch aannemen dat u voordat u dit initiatiefwetsvoorstel maakte, ook advies heeft ingewonnen bij partijen die met deze zaken hebben te maken. U zult dan toch wel de zekerheid hebben gekregen dat u het met terugwerkende kracht kon doen. Heeft u niet te snel slappe knieën vertoond naar aanleiding van het advies van de Raad van State?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Wij zijn misschien iets te optimistisch geweest, omdat wij vanuit een optimum geredeneerd, graag zouden willen dat de hele zaak wordt schoongemaakt. Het recht is echter altijd heel voorzichtig met het verschijnsel van terugwerkende kracht. Mensen die te goeder trouw bepaalde posities innemen, worden anders achteraf getroffen door een omstandigheid die zij niet konden voorzien. Daarin heeft het recht zelf voorzien. In het Burgerlijk Wetboek is de bepaling opgenomen dat als een partij kan zeggen dat er sprake is van omstandigheden die zijn veranderd,

## Depla

terwijl hij dat bij het aangaan van de overeenkomst niet kon weten, dat een grond is om de overeenkomst te ontbinden. Als in dit geval overeenkomsten te goeder trouw zijn gesloten, kan een beroep worden gedaan op deze bepaling in het Burgerlijk Wetboek. Dan komt er dus onmiddellijk een vloed van procedures, met veel schadeclaims. Wij moeten dus heel zorgvuldig zijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb nog een aanvullende vraag. Er is gesproken over de rechtszekerheid in procedures en allerlei subcontracten die daaraan vast hangen. Het pikante punt blijft dan echter dat op het moment dat je zo'n optiecontract aangaat, je geen enkele zekerheid hebt, laat staan rechtszekerheid, wat er in de nabije toekomst met die grond gaat gebeuren. Ik zou het toch prettig vinden als u op dat punt nader in wilt gaan. Dat vind ik namelijk een lichtpunt, waar je wat mee zou kunnen. Dat was ook de verbinding met de opmerking dat er te snel te slappe knieën zijn getoond.

De heer **Poppe** (SP): De heer Van Wijmen spreekt over te goeder trouw en de mogelijkheid dat er allerlei andere contracten aan zijn opgehangen. Is er onderscheid te maken tussen te goeder trouw en niet te goeder trouw? In die zin dat er al van alles aan is gehangen of dat er alleen een optie op de grond is genomen om er te zijner tijd, als een bestemmingswijziging komt, van te profiteren? Daar moet toch onderscheid tussen te maken zijn, ook juridisch?

De heer **Depla** (PvdA): Wij hebben het geprobeerd, maar het is onmogelijk om een juridisch onderscheid te maken. Je kunt namelijk niet zien of een optieovereenkomst of koopovereenkomst te goeder trouw of te kwader trouw is aangegaan. Dat is niet haalbaar. Wij hebben daarom in verband met de rechtszekerheid gezegd dat je af moet blijven van contracten die al zijn afgesloten. Het overgangsrecht hebben wij zo vormgegeven dat vanaf 22 mei 2001 alle contracten binnen een half jaar gepasseerd moeten zijn. Op die manier hebben wij de effectiviteit van de wet dus wel degelijk vergroot. Aangezien wij, als het met terugwerkende kracht zou gebeuren, die rechtszekerheidsproblemen over ons heen zouden

kregen en de goeden onder de kwaden zouden leiden, hebben wij dat niet voor onze rekening willen nemen.

De heer **Poppe** (SP): Dit is mij niet helder. Als iemand een optiecontract sluit, zonder dat er zicht is op een bestemmingsplanwijziging, heeft hij daar een bepaalde reden voor en dat is niet een echt zuivere reden. Als er dan vervolgens geen andere afspraken aan opgehangen zijn, zijn er twee soorten optiecontracten, namelijk optiecontracten die iemand afsluit die denkt dat er wat gaat gebeuren en die allerlei afspraken maakt met aannemers, grondsaneerders enzovoort en optiecontracten die iemand afsluit die geld over heeft en die afwacht tot dat contract meer waard wordt. Daar is toch onderscheid tussen te maken? Dit wetsvoorstel is toch bedoeld om te voorkomen dat het de maatschappij, de samenleving geld kost als mensen zich verrijken zonder er enig risico bij te lopen?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Grondbeginsel in het recht is: goede trouw wordt voorondersteld en kwade trouw moet bewezen worden. Men kan niet van de wetgever verwachten bepaalde gevallen van kwade trouw als uitzondering aan te geven in een wetgevingstraject. Dat is volstrekt onmogelijk, ook rechtstheoretisch. Bovendien is deze wet niet speciaal gericht op de zogenoemde zakkenvullers. Die term laat ik overigens voor rekening van de heer Poppe. Zij zullen er zijn, maar wij gaan hier geen kwalificaties geven van normaal maatschappelijk gedrag. Dat past ons niet. De wet is gericht op het behoud van een regiefunctie voor de gemeenten bij het faciliterend grondbeleid. Daarom kunnen wij onmogelijk die grens van 22 mei 2001, waarmee al heel wat kou uit de lucht wordt gehaald, passeren.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Tot slot kom ik bij het voorstel van de heer Dijsselbloem om de Wet voorkeursrecht gemeenten voor alle gemeenten te laten gelden. De initiatiefnemers hebben dit voorstel tijdens de behandeling van de nota Grondbeleid gesteund. De regering heeft echter aangegeven in haar nota Grondbeleid van ruim een jaar geleden dat zij de Wvg zo spoedig mogelijk toepasbaar wilde maken

voor alle gemeenten. Wij gingen er op dat moment van uit dat de regering sneller zou zijn dan wij. Dit was echter niet het geval. Hoewel wij er voorstander van zijn om de Wvg op die manier uit te breiden, zijn wij er niet voor om dat bij het voorliggende wetsvoorstel mee te nemen. Aan de ene kant is er sprake van strijd met de considerans van ons voorstel. Het is een andere reikwijdte. Aan de andere kant willen wij ook niet al het gras voor de voeten van de regering wegmaaien. Ook speelt een rol dat wij het wetsvoorstel niet verder op willen tuigen om het risico te vermijden dat dit in het vervoltraject door de Eerste Kamer aangegrepen wordt om van dit goede wetsvoorstel alsnog af te komen. Dat was voor ons reden om die uitbreiding niet op te nemen, hoewel het een vrij eenvoudige wijziging is. Vooralsnog zijn wij niet genegen om dat over te nemen, tenzij een meerderheid van de Kamer dat wil. Dat zal in tweede termijn wel blijken.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Ik wacht op dit punt graag de reactie van het kabinet af. De initiatiefnemers zullen het toch wel met mij eens zijn dat dit een urgent punt is, ook in het licht van de Vijfde nota ruimtelijke ordening, de grote bouwopgave, etc. en dat de bezwaren die er in het verleden tegen zijn geopperd minder relevant zijn geworden in het licht van het contourenbeleid dat in de Vijfde nota wordt voorgesteld.

De heer **Depla** (PvdA): Niet voor niets heeft de regering bij de behandeling van de nota Grondbeleid gezegd dat zij dit met spoed wilde repareren. Niet voor niets is dat tijdens het debat over de nota Grondbeleid van 28 mei vorig jaar breed gesteund. Kortom, wij zijn het ermee eens dat die reparatie snel moet plaatsvinden en wij gingen er eigenlijk van uit dat het al gebeurd zou zijn. Ik ben dan ook zeer benieuwd naar het antwoord van de regering op dit punt.

□

Staatssecretaris **Remkes**: Mevrouw de voorzitter. De heer Van Middelkoop heeft in zijn bijdrage een citaat uit onze brief van 21 december 2001 gebezigd, waarin inderdaad gesproken wordt over "niet

## Remkes

onlogisch" als het gaat om de kwalificatie van het initiatiefvoorstel. Ik heb er behoefte aan om een nadere toelichting te geven op die wat onderkoelde toon. Ten eerste is het bekend dat het kabinet het niet nodig vond om noodreparatie te plegen, gegeven het feit dat het wachten nog was op een aantal rechterlijke uitspraken. Ten tweede konden wij, gegeven het feit dat in 1996 artikel 26 zeer bewust op deze wijze is vastgesteld inclusief de mogelijkheid van opties, niet inzien dat er sprake was van reparatie. Repareren doe je wanneer je iets in feite niet hebt beoogd, althans in het geval van een technische reparatie. Naar de mening van het kabinet gaat het in dit initiatiefwetsvoorstel om meer dan uitsluitend een technische reparatie.

Een vraag die daarbij op de achtergrond een rol speelt, is nog wat fundamenteeler van aard: wat hebben gemeentebesturen nodig om gemeentelijke regie te kunnen voeren? Kunnen gemeentebesturen uitsluitend en alleen regie voeren als zij de grond in eigendom hebben? Daarbij kan best een aantal kanttekeningen worden geplaatst. Actief grondbeleid is niet altijd nodig om regie te voeren. Ik zeg dat zelfs met stellige overtuiging. Bovendien kan aan de wijze waarop gemeenten op de grondmarkt opereren soms op z'n minst de kwalificatie "knullig" worden toegekend.

Met het bestaande instrumentarium kunnen gemeenten meer dan wel eens wordt gedacht. Het kabinet heeft die afweging natuurlijk ook gemaakt bij het voornemen om de wet inzake de grondexploitatie in procedure te nemen. Dit heeft de Kamer kunnen zien in de nota Grondbeleid. De heer Van Middelloop heeft daar in zijn bijdrage ook op gewezen. De initiatiefnemers hebben een punt als zij erop wijzen dat dit wetsvoorstel op dit moment nog niet bij de Kamer ligt. Er is dus een probleem in de tijd. De vraag of een beoordeling van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in een wat ander perspectief moet worden geplaatst, zou op zichzelf een boeiende discussie opleveren. Wij moeten die discussie misschien ook voeren, althans vanuit die invalshoek, maar daarvoor moet de Kamer natuurlijk het wetsvoorstel kennen.

Tegen de achtergrond van de actualiteit over de voortgang in de bouw, noem ik nog een punt

waaraan het inzake de gemeentelijke regie nog wel eens ontbreekt. Je mag niet alle gemeentebesturen over één kam scheren, maar zij beschikken soms niet meer over de deskundigheid om op een effectieve wijze handen en voeten te geven aan de gemeentelijke regiefunctie. Dit fenomeen is minstens zo belangrijk. Dat blijkt ook als je luistert naar het veld en dat vraagt minstens zoveel aandacht. Wij lossen dit als wetgever en medewetgever evenwel niet op een achternamiddag op.

Ik heb er behoefte aan om wat afstand te nemen van de kwalificaties die ik de fracties van GroenLinks en de SP heb horen bezigen. De indieners hebben dat ook gedaan. Door die kwalificaties kan de indruk worden gewekt dat alle projectontwikkelaars en alle bouwers speculant zijn. Dat is niet aan de orde.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat heb ik niet gezegd.

Staatssecretaris **Remkes**: De heer Poppe heeft die indruk met zoveel woorden wel gewekt. Ik denk dat het goed is om wat preciezere bewoordingen te gebruiken. Het merendeel van de projectontwikkelaars en de bedrijven die grond hebben in Nederland beheert die op een verantwoorde wijze. Zeker, zij hebben die grond om enig rendement toe te voegen aan hun onderneming, maar vaak niet in de eerste plaats uit speculatieve overwegingen. In de algemene discussie over bouwclaimmodellen wordt voorbijgegaan aan het feit dat in een tamelijk groot aantal gemeentelijke situaties, ook situaties waarin gemeenten wel de beschikking hadden over op zijn minst een deel van de grond, zaken zijn gedaan met projectontwikkelaars. Het lokale bestuur heeft dat zeer welbewust gedaan. Op zichzelf is daar weinig mis mee.

Nu er zo in zwart-wittermen over projectontwikkelaars wordt gesproken, wijs ik erop dat in zijn algemeenheid, vooral als er sprake is van schaarste op de grondmarkt, de huidige markt gemeentebesturen in financieel opzicht vaak geen windeieren legt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De staatssecretaris zegt zelf dat je niet alle gemeenten over één kam mag scheren. Dat geldt ook voor fracties in deze Kamer.

Hij zegt dat projectontwikkelaars niet in eerste instantie uit speculatieve overwegingen handelen. Maar al die opties, waarvan ik diverse voorbeelden kan noemen waarbinnen men vooruitloopt op eventuele ontwikkelingen, worden niet genomen uit overwegingen van liefdadigheid.

Staatssecretaris **Remkes**: Nee, dat gebeurt in heel veel gevallen om de continuïteit van de onderneming veilig te stellen. Men heeft daar ook groot gelijk in. Gegeven het bestaande wettelijke regime is daarin mis mee. De wetgever heeft deze mogelijkheid destijds zeer wel onder ogen gezien. De indieners hebben dat ook aangegeven. Het gebeurt trouwens in lang niet alle gevallen met kwade bedoelingen. Ik had er daarom behoefte aan, een aantal zaken op een goede manier in perspectief te zetten.

De heer Poppe en mevrouw Van Gent hebben gesproken over het principe van de zelfrealisatie. De indieners hebben duidelijk aangegeven dat zij dat principe niet ter discussie willen stellen. Het kabinet heeft die behoefte vooralsnog evenmin. Ik benadruk het woord vooralsnog, omdat voor mij in dit debat over de grondpolitiek twee zaken centraal staan. Dat is de vraag of het daadwerkelijk lukt meer concurrentie te realiseren alsook meer zeggenschap en kwaliteit. Ik heb het dan ook over particulier opdrachtgeverschap. Met andere woorden: als je erin slaagt die achterliggende doelstellingen te realiseren met het intact laten van het uitgangspunt van de zelfrealisatie, dan heb ik er geen behoefte aan dat principe in de toekomst ter discussie te stellen. Die voorwaarde koppel ik er nadrukkelijk aan.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb niet gezegd dat iedereen die iets met grond doet per definitie een zakkenvuller is. Maar zij zijn er wel.

Ooit is een regering gevallen over de grondpolitiek, namelijk het kabinet-Den Uyl. Dat was niet voor niets. Een leermeester, de heer Pronk, zei daarna: hou je mond over grond, dat is riskant, daar moet je niet te veel over praten. Waarom kunnen wij er niet openlijk over praten dat wij bij publieke taken en belangen moeten voorkomen dat bij wijziging van bestemmingsplannen

## Remkes

de stijging van de waarde van de grond terechtkomt bij individuen of bedrijven? Het is toch heel normaal om daarover te kunnen praten? Keurt de staatssecretaris het goed dat toen men in de Vinex-lokatie Barendrecht bij Smitshoek ging bouwen, men plotseling tot de ontdekking kwam dat niet de boer die daar zijn spruitjes teelde de eigenaar van de grond was, maar iemand anders die daar een optiecontract op had liggen? Dat is een economische constructie. Dergelijke mogelijkheden moeten met dit wetsvoorstel worden uitgesloten. Als wij die nu willen uitsluiten, is dat een prima zaak. Als het daarvoor wel gebeurde, is het dan ineens goed? Waarom komt er geen regeling met terugwerkende kracht als wij dergelijke praktijken afkeuren?

Staatssecretaris **Remkes**: De heer Poppe knoopt nu een aantal zaken aan elkaar die volgens mij niet aan elkaar te knopen zijn. De discussie in de jaren zeventig ging primair over de waardebeoordeling bij onteigening. Deze discussie over de grondpolitiek in het algemeen en tegen de achtergrond van de nota Grondbeleid heeft in feite een totaal andere invalshoek. U suggereert door collega Pronk te citeren dat het grondbeleid niet voluit aan de orde zou zijn. Dat is mijn stelling helemaal niet. Minister Pronk heeft tegen zijn collega's in het kabinet gezegd dat zij voorzichtig moeten zijn, niet al te voorbarig op discussies moeten reageren en moeten wachten op fatsoenlijke politieke besluitvorming. Alles kan natuurlijk voluit aan de orde komen. U bent daar overigens ook mee bezig.

Ik vind dat de indieners bij nader inzien zeer terecht hebben gekozen voor een zorgvuldig overgangsregiem. Als die keuze niet was gemaakt, was het oordeel van het kabinet over het initiatiefvoorstel een andere geweest. Het simpele gegeven dat er op dit moment opties liggen voor toekomstige bouwlocaties, is onvoldoende om de zorgvuldigheid maar even te vergeten. Als het oorspronkelijke initiatiefwetsvoorstel nu voor had gelegen, waren er buitengewoon grote ongelukken gebeurd en waren er ook onrechtvaardige situaties ontstaan.

De heer **Poppe** (SP): U zegt dat er ongelukken zouden zijn gebeurd en

onrechtvaardige situaties zouden zijn ontstaan. Dat is mogelijk en dat moet je oplossen door te onderzoeken waarvan dat precies het gevolg is. Die oorzaak moet je vervolgens wegnemen. Nu is ervoor gekozen om alles weg te nemen. Wat werkelijk onrechtvaardig is, kan nu blijven bestaan. Het bevreedt mij dat wij iets na 22 mei 2001 wel onrechtvaardig vinden, maar daarvoor niet.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb naar mijn mening voldoende gereageerd op de opmerking van de heer Poppe. Ik wil echter niet verhehlen dat dit wetsvoorstel nog eens goed is bezien vanuit de vraag wat de effecten ervan zouden zijn op de bouwproductie. Uit de memorie van toelichting kreeg ik niet de indruk dat die discussie voldoende door de initiatiefnemers was meegewogen. Ik heb zojuist goed naar de initiatiefnemers geluisterd en die afweging is klaarblijkelijk wel gemaakt. Het is onmiskenbaar dat het vluchten in onteigeningsprocedures kan leiden tot een nadelig effect. De heer Van Wijmen is in dit verband door een van de woordvoerders terecht geciteerd, want in een publicatie is hij ingegaan op de culturele achtergronden hiervan. Vooral in dat soort situaties kunnen dergelijke effecten zich voordoen.

Hierteenover staan ook enkele voordelen. Zo kan versnippering worden tegengegaan en kunnen langdurige onderhandelingen worden voorkomen. Ik zeg dan ook niet dat die effecten op dit moment eenduidig ingeschat kunnen worden. Het is echter wel zaak om zeer zorgvuldig te volgen hoe de praktijk zich ontwikkelt.

Mevrouw Verbugt vroeg wat de stand van zaken is rond de actie openbaar aanbesteden. Dat is een terechte vraag, want in de nota Grondbeleid is die koppeling door het kabinet zeer nadrukkelijk gelegd. Ik kan tegen haar zeggen dat het kabinet om procedurele redenen heeft gekozen voor een wets-technische koppeling. De wets-technische verbreding van de Wvg bleek namelijk veel simpeler te organiseren dan een wetsvoorstel inzake concurrentie. Op dit ogenblik loopt er nog een aantal onderzoeken die zijn opgestart naar aanleiding van het uitgangspunt dat de concurrentie moet worden bevorderd. Ik heb destijds aan de Kamer toegezegd dat daarbij de vraag zal

worden betrokken of de concurrentiebepaling los van de Wvg handen en voeten kan worden gegeven. Dit zal nadrukkelijk bij die onderzoeken worden betrokken. Eind februari zijn die onderzoeken gereed en voor de verkiezingen zal er een kabinetsstandpunt worden geformuleerd, zodat in de loop van dit jaar wetswijziging aan de orde kan zijn.

Voordat ik inga op het amendement van mevrouw Verbugt op stuk nr. 12, lijkt het mij goed om precies aan te geven wat nu wel of niet een rechtspersoon is. Een rechtspersoon is wel een BV, een NV, een stichting en een vereniging, maar een rechtspersoon is niet een maatschap, een CV, een VOF of een trust. Het is in dit verband ook nuttig om te weten dat drie rechtspersonen samen een VOF of een CV kunnen aangaan die dan geen rechtspersoonlijkheid heeft. Aannemerscombinaties maken daar om fiscale redenen nogal eens gebruik van. Het aanbrengen van verschil in behandeling tussen natuurlijke en rechtspersonen zal inderdaad zeer goed moeten worden overwogen en gemotiveerd om rechtsongelijkheid te rechtvaardigen. De scheiding moet ook functioneel zijn. Zo zal bij de voorbereiding van een wetsvoorstel dat mede op het bedrijfsleven betrekking heeft ook een bedrijfs-effectentoets horen, waarbij de lasten voor het bedrijfsleven dat door de regeling wordt geraakt in kaart moeten worden gebracht. Bij het lezen van artikel 10, vijfde lid, van het wetsvoorstel en de daarbij behorende toelichting betwijfel ik of dit wel voldoende is onderkend. Dat is temeer van belang omdat juist bij grondeigendom nogal eens sprake is van onduidelijkheid omtrent de rechtspersoonlijkheid van de koper. Het amendement van mevrouw Verbugt elimineert dit onderscheid door het laten vervallen van de regeling. Op zich spreekt mij dat wel aan, want niet iedere optie- of koopovereenkomst met een bedrijf voorafgaande aan vestiging van een voorkeursrecht is per definitie verdacht en niet ieder bedrijf is erop uit bij het sluiten van dergelijke overeenkomsten de gemeente te benadelen. Bovendien kunnen bedrijven die daar wel op uit zijn door zich als koper te presenteren in een combinatie in de vorm van een VOF of een CV de driejarentermijn ontduiken. Het amendement heeft bovendien tot voordeel dat een

## Remkes

aantal onduidelijkheden van het vijfde lid verdwijnt. Zo is niet duidelijk of een koopovereenkomst volgend op een eerdere optie-overeenkomst tussen dezelfde partijen en met betrekking tot dezelfde grond wel of niet wordt getroffen door het verbod van inschrijving. Ook is niet duidelijk of latere overeenkomsten die vanwege het afketsen van eerdere overeenkomsten daar ook onder worden begrepen of dat het alleen geldt als het gaat om rechtspersonen. Ten slotte is niet duidelijk wat er gebeurt als door een omissie een overeenkomst wel tijdig ter inschrijving is aangeboden, maar niet of te laat wordt ingeschreven.

Het wetsvoorstel betekent inderdaad een taakverzwaring voor de notarissen evenals voor het Kadaster. Overeenkomsten als bedoeld in artikel 10, derde en vijfde lid, zullen meer en diepgaander onderzoek vergen. Meer, omdat latere overeenkomsten met natuurlijke personen mogelijk blijven en de kans groot is dat deze iedere keer worden verlengd, dan wel opnieuw worden gesloten. Diepgaander, omdat ingeval van een rechtspersoon als koper onderzoek moet worden gepleegd of het verbod van de latere overeenkomst geldt of niet. Bovendien moet worden onderzocht of de koper inderdaad een natuurlijke of een rechtspersoon is. In de openbare registers zullen iedere keer de latere inschrijvingen met betrekking tot onroerende zaken met tijdstip van inschrijving worden bijgehouden, zonder dat duidelijk is dat er ooit werkelijk een voorkeursrecht zal worden bijgehouden.

Het amendement-Van Middelkoop, voorkomend op stuk nr. 10, dat de scheiding tussen rechts- en natuurlijk persoon opheft door beide onder de werking van het vijfde lid te brengen, heeft voor de notaris als voordeel dat hij geen onderzoek behoeft te laten verrichten naar de status van de koper. Voor het overige zal het onderzoekswerk voor de notaris meer en diepgaander zijn dan in de huidige situatie het geval is. Verder is het amendement ten opzichte van het wetsvoorstel duidelijker geredigeerd. Het heeft echter wel hetzelfde bezwaar: niet duidelijk is wat er gebeurt wanneer een verkoper na het afketsen van een koopovereenkomst, bijvoorbeeld bij faillissement, met betrekking tot de grond een koopovereenkomst sluit

met een andere koper binnen drie jaar na de eerdere inschrijving en er vóór de levering een voorkeursrecht wordt gevestigd. Mag de notaris dan de levering laten doorgaan en onder de akte de goedverklaring plaatsen of mag hij dat niet? Als het laatste het geval is, is dat dan overeenkomstig de bedoeling van de indiener van het amendement dan wel die van de indieners van het wetsvoorstel? Wellicht kan men hierop straks nader ingaan.

Wat het Kadaster betreft moet men extra registreren, maar ik heb begrepen dat het niet juist is, te veronderstellen dat dit technisch niet mogelijk zou zijn.

Vervolgens geef ik een reactie op het amendement-Verbugt, voorkomend op stuk nr. 11. Zoals al blijkt uit de brief van de minister van 21 december, vraagt het kabinet zich af of de termijn van zes maanden waarbinnen een overeenkomst moet worden geëffectueerd om vrijstelling te geven van een eventueel gevestigd voorkeursrecht, niet beter zou kunnen aanvangen na vestiging van dat voorkeursrecht. Een uniforme behandeling vanaf een duidelijk startmoment zou de rechtsgelijkheid ten goede komen. Dit standpunt onderschrijf ik ook nu.

In het initiatiefvoorstel is gekozen voor het moment van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als startmoment. Dit kan tot rechtsongelijkheid en -onzekerheid leiden, afhankelijk van het tijdsverschil tussen enerzijds de inschrijving van een optie- of koopovereenkomst met betrekking tot grond waarop in een later stadium een voorkeursrecht wordt gevestigd en anderzijds de vestiging van dat voorkeursrecht. Zo kan de één na de vestiging van dat recht nog maar enkele dagen hebben om tot effectuering van de optie- of koopovereenkomst over te gaan, terwijl de ander nog vrijwel de volle zes maanden kan benutten. Ook is denkbaar dat het wetsvoorstel een hausse in laatstedaginschrijvingen van reeds eerder gesloten optie- of koopovereenkomsten uitlokt, zodra een voorkeursrecht dreigt te worden gevestigd. Dit leidt tot onrust op de grondmarkt.

Voorzitter. Ik zou een reactie willen geven op het amendement-Dijsselbloem maar dat amendement is nog niet ingediend. Ik zou er sterk voor willen pleiten dat dit amendement ook niet wordt ingediend. Immers, er ligt op het moment een

wetsvoorstel van het kabinet bij de Raad van State. Daarmee wordt duidelijk gemaakt dat wij zeer serieus en met gezwinde spoed aan de beoogde verbreding werken. Wij zullen er alles aan doen om het mogelijk te maken dat een en ander op korte termijn wordt vastgesteld. De door mij aangegeven voorkeur heb ik om twee belangrijke redenen. In de eerste plaats ben ik weliswaar optimistisch ingesteld, maar waar het gaat om wetgeving en de samenhang der dingen, wijs ik er de Kamer erop dat na de behandeling hier ook de "overzijde" dit initiatiefwetsvoorstel in behandeling zal nemen. Ik durf niet te voorspellen wat het resultaat van die behandeling zal zijn. Als je het dan gekoppeld hebt en het resultaat is daar negatief, heb je het kind met het badwater weggegooid.

Een ander punt is dat de nota van toelichting op het wetsvoorstel, zoals het bij de Kamer zal worden ingediend, zeer evenwichtig is; dat kan ik de Kamer nu al verzekeren. Daarin wordt bijvoorbeeld afgewogen ingegaan op de "groene discussie". De nota is er natuurlijk niet bij, als het voorstel hier ingevoegd zou worden. Wij zijn bereid, spoed achter dat voorstel te zetten. Ik doe echter een beroep op de Kamer om het daar op dit moment even bij te laten.

Mevrouw Van Gent vraagt wat de stand van zaken is wat betreft de algemene maatregel van bestuur die nodig is om de Wet agrarisch grondverkeer te activeren. Het structuurschema Groene ruimte, deel 1, is nu ingediend. Deel 3 volgt. Het zou natuurlijk een wat merkwaardige procedure zijn, als er nu al gesproken zou worden over een algemene maatregel van bestuur. Er hoort in dat opzicht een koppeling plaats te vinden met deel 3 van het structuurschema, want dan bestaat er ook een veel grotere duidelijkheid.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Geeft het huidige, vigerende structuurschema, ook een PCB, niet al voldoende duiding van de ecologische hoofdstructuur die door de provincies inmiddels verder is begrensd? Op basis daarvan zou de AMvB invulling kunnen krijgen, bijvoorbeeld over de vraag om welke gebiedscategorieën het gaat. Ik zie niet in wat een nieuw structuurschema, dat ook weer vertraging met

## Remkes

zich mee zou brengen, op dat punt zou toevoegen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik hoop wel dat de Kamer haar eigen positie een beetje serieus neemt. Als je vooruitlopend op de bespreking van een structuurschema zelf praat over gebieden, ben je naar mijn idee bezig de zaak op zijn kop te zetten; er nog van afgezien dat er ook op perceelsniveau allerlei meer gedetailleerde dingen in de vorm van een ministeriële regeling moeten komen, naar ik heb begrepen.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Ik vraag dit ter verheldering, want er is echt een misverstand. Er is een vigerend structuurschema Groene ruimte waarin categorieën zijn geduid. Op basis daarvan had de Wet agrarisch grondverkeer allang kunnen worden geactiveerd. Volgens de staatssecretaris ligt er nu een nieuw schema. Hij stelt voor om dit eerst te behandelen en daarna de wet te activeren. Dat kan, maar had onze voorkeur gehad als wij op basis van het vigerende structuurschema de WAG – overigens al een paar jaar geleden – hadden geactiveerd.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb de stand van zaken en de mijns inziens meest logische volgorde aangegeven. De andere discussie moet met de collega's van LNV worden gevoerd.

Mevrouw Van Gent vroeg wat het convenant grondprijnsbeleid precies betekent. Is dat geen dode letter? Dat is het absoluut niet. Ik zal precies zeggen wat het convenant in essentie wel en niet doet. Het convenant bestrijdt de praktijk van het grondquotasysteem, dat in een aantal gemeenten voorkomt. De grondprijs is daar bijvoorbeeld gekoppeld aan de vrij-op-naamprijs van de woning. Als mevrouw X of mijnheer Y een woning koopt en daar een duurdere keuken in laat zetten of een serre aan laat bouwen, gaat onmiddellijk de grondprijs omhoog. Met dat systeem wordt kwaliteit afgestraft, terwijl wij juist kwaliteit willen bevorderen. Daarbij maak ik de relativerende opmerking dat ik natuurlijk ook benieuwd ben hoe het convenant tussen de koepelorganisaties en mij doorwerkt naar de werkvloer. Dat zal stringent gemonitord worden. Vooralsnog ga ik ervan uit dat het in onze polder goed zal werken.

Afgesproken is dat partijen in de toekomst de residuele grondwaardemethode zullen toepassen. Dat betekent dat de vrij-op-naamprijs wordt bepaald, de bouwkosten en de bijkomende kosten daarvan worden afgetrokken en de grondprijs dan de resultante is. Daarmee bereik je, als dat zuiver wordt gehanteerd, dat kwaliteit niet meer wordt afgestraft. Ik wijs erop dat de prijs van nieuwbouwwoningen een redelijk vast gegeven is en een afgeleide van de prijsvorming binnen de bestaande voorraad. Er bestaan mythische verhalen over, maar zo zit het in het algemeen in elkaar. De nieuwe afspraak kan ertoe leiden dat gemeenten minder voor de grond krijgen en dat er als het ware gecompenseerd wordt voor kwaliteit, maar dat beoogden wij juist. Bij marktpartijen en gemeentebesturen wordt nog wel eens gewezen op de situatie in IJburg waar 50 tot 60% van de vrij-op-naamprijs voor de grond betaald wordt. Dit zou met de markt samenhangen, maar in sommige situaties onderschrijf ik die redenering niet. Ik ben voorstander van de toepassing van de residuele grondwaardemethode, maar als er sprake is van schaarste – zoals in Amsterdam – kun je je afvragen of de resultaten sociaal nog wel te verdedigen zijn. Deze discussie zal wat mij betreft nog verder gevoerd worden. De kwalificatie "dode letter" deugt echter niet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het gaat mij met name om het sociale aspect. In het afgesloten convenant is nog steeds sprake van het zelfrealisatiebeginsel. Mijn stelling is dat de overwinsten die ontstaan doordat misbruik wordt gemaakt van de schaarste niet aan een individuele koper of projectontwikkelaar mogen worden gelaten. Ze moeten gebruikt worden voor collectieve uitgaven in het gebied. Daar rijst mijn probleem want dat is ook de impact van de grondexploitatievergunning. Ik vind het jammer dat dit niet in het convenant voorkomt.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik gaf al aan dat het kabinet en een meerderheid van de Kamer geen behoefte hebben om op dit moment het zelfrealisatieprincipe ter discussie te stellen. Het convenant leidt er niet toe dat overwinsten bij de eerste verkoper terechtkomen. Het probeert

een einde te maken aan methoden die kwaliteit afstraffen. Mevrouw Van Gent weet dat ik er niet tegen ben dat er, onder bepaalde condities en voor een beperkte tijdsduur, antispeculatieafspraken worden gemaakt om dat soort effecten te voorkomen.

De **voorzitter**: Is de staatssecretaris al aan een afronding toe?

Staatssecretaris **Remkes**: Ik heb nog een drietal punten.

De **voorzitter**: En dat blijft ook in het kader van de behandeling van dit wetsvoorstel?

Staatssecretaris **Remkes**: Zeker. Mevrouw Van Gent pleitte ervoor de regierol uit de Onteigeningswet aan te passen aan de regierol in de Wvfg. Ik voel er niet voor om nu de discussie daarover te voeren. Daarom stel ik voor, hierover nader te spreken wanneer het wetsvoorstel exploitatie ter behandeling voorligt. De heer Van Middelkoop vroeg om laatstedagovereenkomsten te laten ingaan na vestiging van het voorkeursrecht. De eerste ondertekenaar van het initiatiefwetsvoorstel heeft uitvoerig gesproken over dat vermeende gat. Ik houd mijn kruik op dat punt droog. Ik wil nog even nagaan of de verstrekte verduidelijking voldoende is.

Ten slotte kom ik bij een vraag van de heer Ter Veer, die verwees naar het regeerakkoord en zich afvroeg wat er eigenlijk allemaal is gebeurd. Ik kon mij bij die vraag niet geheel aan de indruk onttrekken dat de heer Ter Veer een belangrijk deel van de film gemist heeft. Immers, de nota Grondbeleid ligt er en er heeft een uitvoerig notaoverleg plaatsgevonden. Recentelijk is een voortgangsbrief met betrekking tot het grondbeleid in de richting van de Kamer gegaan. Ik kan de heer Ter Veer en de Kamer zeggen dat het de bedoeling is dat eind februari een tweede voortgangsbrief bij de Kamer op de mat zal vallen.

Ik noem in dit verband nog een paar onderwerpen. Wij zijn druk bezig met onderzoek naar de openruimteheffing. In de tweede helft van februari zal daarover een brief aan de Kamer worden gestuurd. Ik heb zojuist al verwezen naar de exploitatievergunning. Het is het streven om in april of mei een proeve van een wetsvoorstel te

## Remkes

publiceren. Ik heb zojuist in de richting van mevrouw Verbugt aangegeven dat een onderzoek naar concurrentiebevordering zal plaatsvinden. Er loopt een onderzoek – het resultaat zal binnenkort opgeleverd worden – om de herstructurering te bevorderen. Het werkprogramma op het terrein van de Raad voor vastgoed en de rijksoverheid, alsmede het beleidskader, is de Kamer recentelijk toegestuurd en er lopen allerlei acties om de transparantie te bevorderen. Ik kan derhalve niet helemaal de indruk plaatsen die de heer Ter Veer heeft dat wij er niets aan zouden doen.

De **voorzitter**: Wij zijn hiermee gekomen aan het einde van de eerste termijn van de Kamer, de initiatiefnemers en het kabinet. Naar mij blijkt, wordt het eerdere verzoek om een schorsing ingetrokken. Dat betekent dat wij nu de tweede termijn ingaan.

□

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter. Ik dank de initiatiefnemers voor hun uitgebreide antwoord en ik dank ook de staatssecretaris. In tweede termijn rest mij nog slechts om op een aantal punten een nadere verduidelijking te vragen.

Ik wil echter eerst duidelijk aangeven waar het wel om gaat en waar het niet om gaat. Het gaat er niet om dat wij optie- en koopcontracten voorafgaand aan een mogelijk te vestigen voorkeursrecht willen verbieden. Dat hebben wij ook duidelijk aangegeven bij de vestiging van het voorkeursrecht en bij de discussie over het wetsartikel 26. Die opties worden niet geschrapt. Ik denk dat het belangrijk is dat wij dit hier vaststellen. Het gaat er ook niet om dat wij de marktsector willen buitensluiten, want wij willen juist PPS bevorderen. Het gaat er voorts niet om dat wij aan de agrarische sector nieuwe beperkingen opleggen. Ik denk dat de VVD-fractie en de initiatiefnemers het op die punten eens zijn.

Waar het wel om gaat, is dat wij inzien dat het nu heel gemakkelijk is om zonder enig risico een positie op de bouwmarkt te verwerven, waarmee de concurrentie op die markt en op bouwlokaties in de kiem kan worden gesmoord. Daarmee zijn wij niet gelukkig. Ook de VVD wil

derhalve constructief meedenken om dit probleem aan te pakken en marktwerking te bevorderen. Wat dit laatste betreft zien wij echter ook duidelijk een taak weggelegd voor de gemeenten, die op dat punt wat intensiever en ook wat creatiever kunnen omgaan met de mogelijkheden die de wet reeds biedt.

Voor ons vormt het een pijnpunt dat de initiatiefnemers in het vijfde lid dat bij nota van wijziging wordt ingevoerd, de natuurlijke personen anders willen – misschien moet ik nu zeggen: wilden – behandelen dan bedrijven. Wij vinden dat dit niet kan. Het kan toch ook niet zo zijn dat PvdA, D66 en CDA de opvatting huldigen dat het bedrijf niet te goeder trouw zou zijn. Daar willen wij nog even opheldering over, zodat wij weten waar wij in dezen precies staan.

Ik proef bij de initiatiefnemers, lettende op het antwoord in eerste termijn, sympathie voor de gedachte om dit onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen op te heffen. Zij willen vasthouden aan het verseringscontract. Begrijp ik het zo goed? Het zou ook geen gevolgen hebben voor de agrarische maatschappen en geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijvigheid in zijn algemeenheid. Dat laatste vinden wij een essentieel punt. Als de heer Depla dit kan bevestigen, is voor ons een deel van die pijn weggenomen. Dat is dan de winst van het debat, maar ik wil het toch nog iets concreter bezien. Er is mij net een nieuw amendement aangereikt van de heer Van Middelkoop. Ik ben er nog niet uit, want het is ook mij op dit moment niet duidelijk hoe het precies is geformuleerd. Het huidige vijfde lid is heel onduidelijk. Zo kan het niet, dus daar willen wij van af. Wij zijn er echter niet zeker van of dat nu is ondervangen met het nieuwe amendement. Ik wil graag weten waarop de staatssecretaris zojuist heeft gereageerd. Was dat het eerste amendement van de heer Van Middelkoop of het tweede, dat zojuist is aangereikt?

Staatssecretaris **Remkes**: Op het eerste exemplaar.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Wij horen in tweede termijn graag uw visie op het nieuwe amendement.

Blijft over de vraag wanneer de zesmaandentermijn ingaat: op het

moment van inschrijving van het koop- of optiecontract zoals de initiatiefnemers voorstellen of het moment van vestiging van het voorkeursrecht zoals wij hebben voorgesteld. De principiële vraag is voor ons waarom je beperkingen moet opleggen als er nog geen voorkeursrecht is en er misschien helemaal niet komt. Wat er niet is, kun je ook niet ontduiken. De opwinding daarover begrijp ik niet. Ik vraag de initiatiefnemers om nog eens hierop in te gaan en met name op de rechtsongelijkheid en de rechtsonzekerheid die ontstaat als je niet iedereen over dezelfde kam scheert. Ik vind het belangrijk om er in tweede termijn absolute helderheid over te krijgen.

Ik kom bij de vraag of een aangepast voorkeursrecht een waarborg biedt voor meer marktwerking en een betere prijs-kwaliteitverhouding. Wij zijn er in ieder geval nog niet van overtuigd. Als je meer aanbieders in de markt wilt, verwachten wij meer van particulier opdrachtgeverschap en openbaar aanbesteden. Wij verwachten ook veel van het bevorderen van transparantie. Dat zit allemaal niet in dit initiatiefwetsvoorstel. Daarom willen wij nog een aantal stappen zetten om op een aantal andere speerpunten marktwerking te bereiken. De VVD wil ook in de toekomst hieraan werken. De staatssecretaris zegt dat hij ermee bezig is en dat in de loop van nadere voorstellen daarover zijn te verwachten. Wij dringen aan op spoed, omdat de wetsvoorstellen op die punten ook een relatie hebben met de wijze waarop je aankijkt tegen het voorkeursrecht. Dat hangt toch met elkaar samen. Die samenhang willen wij graag blijven zien. Wij zullen er graag op terugkomen.

□

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de initiatiefnemers en de staatssecretaris voor hun antwoorden, die dit wetsvoorstel en de werking ervan verder hebben verhelderd. Het is duidelijk meer dan een technische reparatie. In onze ogen is het een betekenisvol initiatief, dat het belang van de regio van de gemeente in dergelijke zaken bevestigt. De staatssecretaris heeft gelijk dat in de toekomst het belang van het voorkeursrecht voor actief

## Dijsselbloem

grondbeleid wellicht kan afnemen, als wij andere instrumenten in handen hebben. Nu is het voorkeursrecht nog een zeer belangrijk instrument. Ik verwacht ook dat het dat zal blijven, maar er zullen andere instrumenten naast worden gesteld.

Belangrijk is dat wij geen zekerheid hebben dat gemeenten het door ons aangereikte instrumentarium zullen gebruiken ten behoeve van het versterken van de prijs-kwaliteitverhouding voor de woonconsument. Dat geldt vaak wanneer decentrale overheden een belangrijke rol hebben. Wij kunnen instrumenten aanreiken en wensen uitspreken, maar wij hebben geen zekerheid dat decentrale overheden er actief mee omgaan op de door ons gewenste manier. Dat doet echter niets af aan het belang van dit initiatief. Ik ben de heer Depla erkentelijk voor zijn antwoord op het punt van het stedelijk groen. Het is een duidelijke stellingname ten aanzien van de interpretatie van artikel 2, lid 2. Ik heb in overleg met het Bureau wetgeving gekeken of wij daarover als Kamer een helder signaal kunnen geven. Het gaat dan om de vraag of stedelijk groen een bestemmingswijziging is conform artikel 2, lid 2, dus een bestemmingswijziging naar een niet-agrarisch gebruik. Het lijkt mij evident dat dit zo is, maar er is een rechterlijke uitspraak waarbij dat niet zo werd uitgelegd. Om op dit voor mij evidente punt helderheid te verschaffen als medewetgever, leg ik de Kamer een motie voor.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in de jurisprudentie geen eenduidigheid is ontstaan over het voorkeursrecht van gemeenten bij verwerving van gronden ten behoeve van stedelijke groenprojecten;

spreekt uit dat bij groenprojecten in en om de steden sprake is van bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 2, lid 2, van de Wet voorkeursrecht gemeenten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is

voorgesteld door de leden Dijsselbloem, Van Gent, Ter Veer en Poppe. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 14 (27750).

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Ik wil markeren dat wij hier een klein historisch moment meemaken in de wetgevingsgeschiedenis van beide organen van de wetgevende macht in Nederland. Ik kan mij namelijk niet herinneren ooit een motie te hebben zien passeren waarin geprobeerd werd een rechterlijke uitspraak of de jurisprudentie te beïnvloeden. De normale reflex is, zoals de heer Dijsselbloem weet, dat wanneer de rechter een uitspraak doet die de wetgever niet bevalt, de wetgeving wordt veranderd. Zou dat hier niet de juiste reactie zijn? Verder heeft deze materie niet direct betrekking op het initiatiefwetsvoorstel maar op een vorige wetwijziging. Denkt de heer Dijsselbloem nu echt dat je op deze manier een onwelgevallige jurisprudentie kunt wijzigen, op een zodanige manier dat de rechter daar een boodschap aan heeft? Ik waag dat in hoge mate te betwijfelen.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Ik vind het een logische vraag of het niet beter is om gewoon de wetgeving op een ordentelijke wijze te veranderen. Die afweging is mogelijk, maar in artikel 2, lid 2, wordt slechts gesproken van een bestemmingswijziging in niet-agrarisch. Er wordt dus niet aangegeven dat het bijvoorbeeld woningen of bedrijfsterreinen moeten zijn. Dat wordt in de wet niet ingevuld. In de wetgeschiedenis is natuurlijk wel gewisseld om welke doeleinden het dan gaat. Bij eerdere debatten over deze wet in 1996 en eerder is stedelijk groen echter niet expliciet aan de orde geweest. Het is daarom zinvol om het debat, of dat in onze interpretatie als medewetgever ook een niet-agrarische bestemming is, nu wel even kort met elkaar te voeren. Mij lijkt het evident. Het gaat om recreatiegebieden en natuurgebieden, uitloopgebieden voor stedelingen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een groen gebied bij een Vinex-lokatie. Dit zou kunnen worden verhelderd in de wet, maar dan zou je ook alle andere mogelijk niet-agrarische bestemmingen moeten benoemen. Dat is ondoenlijk en bovendien eigenlijk onwenselijk.

Over al die andere punten zoals woningbouw of bedrijfsterreinen is namelijk geen discussie; het is allemaal evident. Blijkbaar vond de desbetreffende rechter in deze uitspraak dat dit niet gold voor stedelijk groen. Bij eerdere debatten heeft dit geen of nauwelijks aandacht gekregen. Ik heb aan het Bureau wetgeving gevraagd of het een zindelijke weg was om als Kamer in een motie uit te spreken dat het wat ons betreft buiten kijf staat dat stedelijk groen bij bijvoorbeeld grote woningbouwlokaties in het kader van Vinex, onder dit artikel vallen. Het Bureau wetgeving vond het een prima manier om de opvatting van de Kamer als medewetgever op dit punt te verhelderen.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Ik treed niet in discussie met het meer dan voortreffelijke Bureau wetgeving. Als dit echter kan, dan kan er ongelooflijk veel, dan kan zo ongeveer alles. Als iets je niet bevalt in de jurisprudentie, zou dat op die manier zijn te repareren, met dien verstande dat als de wetgevende weg de meest voor de hand liggende is, je die zou moeten kiezen. Om die reden heb ik grote aarzelingen – en dat is een eufemisme – om los van de inhoud aan de motie mee te werken. Ik wil u dus vragen om hier nog eens goed over na te denken en misschien ook nog wat advies in te winnen. Ik weet namelijk niet of u ons wel op zo'n manier mag overvallen. Puur formeel valt het buiten het kader van dit onderwerp, want wij hebben het nu over een precisering van de vrijstellingsgronden van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De motie gaat daar echter niet over. Ik kijk even naar de voorzitter, maar niet om af te hameren. Staatsrechtelijk gezien, vind ik de motie namelijk zo interessant dat ik haar nog wel even haar weg wil laten gaan. Er moet echter heel wat gebeuren voordat ik, los van de inhoud, mijn procedurele aarzelingen kan overwinnen om hier mijn steun aan te geven.

De **voorzitter**: Ik wijs de heer Van Middelkoop erop dat de motie voldoende ondersteund is.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Ik heb mij laten adviseren, omdat ik mij afvroeg wat ik kon doen. Het is geen majeur punt en het vraagt ook geen wetsverandering. De wet wordt er



## Dijsselbloem

ook niet anders door uitgelegd. Ik wilde ook niet in strijd handelen met de wet. In mijn optiek gaat het echter om een haast vanzelfsprekende duiding van de term "niet-agrarische bestemming". Het lijkt mij dat wij hier bezig zijn om de wet, zonder haar fundamenteel te veranderen, te versterken en te verhelderen en in die zin dus aan betekenis te laten winnen. In dat kader past de motie volgens mij.

Wij hebben met elkaar gesproken over de relatie met onteigening. Ook wij zijn ervan overtuigd dat de onderhavige reparatie per saldo een versnelling van die procedure mogelijk maakt. Dit onderstreept wel – ik heb dat in eerste termijn ook al gezegd – het belang van aanpassing van de Onteigeningswet.

Over de amendementen van mevrouw Verbugt heb ik in eerste termijn al mijn oordeel gegeven. Ondanks de beraadslaging kom ik daar niet op terug. Wij hebben met elkaar gewisseld dat het onderscheid tussen natuurlijke personen en rechtspersonen niet goed is. Dat is een reëel punt, maar de oplossing die de heer Van Middelkoop daarvoor biedt in zijn gewijzigde amendement op stuk nr. 13, is beter. Daarmee wordt ook recht gedaan aan de intenties van het initiatiefvoorstel.

Het probleem van de maatschap is ook naar het oordeel van mijn fractie voldoende verhelderd. Er is op gewezen dat de familie is vrijgesteld en dat het voorkeursrecht alleen kan worden gebruikt bij bestemmingswijziging. Het laatste impliceert dat het niet aan de orde is, als het om agrarisch gebruik blijft gaan. Ten slotte is er nog de hardheidsclausule. Dat zijn voldoende waarborgen om de agrarische bedrijfsopvolging niet in de wielen te rijden.

Ik heb overwogen om een amendement in te dienen voor een verbreding van de wet naar alle gemeenten in Nederland. Ik heb evenwel goed geluisterd naar de argumenten van de initiatiefnemers. Zij hebben gezegd dat dat op dit moment niet gewenst zou zijn, dat het in strijd is met de considerans en dat het reeds toegezegd is door het kabinet. Verder hebben zij gewezen op het risico in het verdere traject. Ook de staatssecretaris heeft gewezen op de behandeling aan de overzijde. Hij zei dat wij natuurlijk moeten voorkomen dat het kind met het badwater wordt weggegooid. Ik

heb dit zeer goed begrepen. Door mijn amendement als het ware boven de markt te laten hangen, heb ik wel de urgentie van het door het kabinet aangekondigde wetsvoorstel onderstreept. Ik dring erop aan dat dit echt zo spoedig mogelijk naar de Kamer komt. Het amendement zal ik niet indienen.

Tot slot merk ik op dat wij alleen maar enthousiaster zijn geworden over het initiatiefvoorstel.

□

**Mevrouw Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik dank de indieners en de staatssecretaris voor de beantwoording. Zij hadden overigens geen zin om uitgebreid in te gaan op de echte grondpolitiek. Wellicht heeft dat ermee te maken dat ze niet helemaal op dezelfde lijn zitten. "Hou je mond over de grond" is de neiging bij de initiatiefnemers. Wellicht is dat een beetje een open wond! Ik ben het eens met de heer Depla, die heeft gezegd dat het hem gaat om concurreren op de grond, in plaats van concurrentie om de grond. Dit initiatief is een stapje op de weg om daar te komen. Maar om een werkelijke stap te zetten, zal aan meer moeten worden gedacht. Daarover zullen wij elkaar nog wel tegenkomen.

De GroenLinks-fractie zet in op herziening van de Onteigeningswet, de grondexploitatiewet en de beauty contest. Staatssecretaris Remkes heeft aangegeven, daarop bij de exploitatievergunning terug te komen. Ik ben blij dat we in april/mei de proeve voor een wetsvoorstel kunnen verwachten. De blijdschap wordt pas echt groot als de tekst wat opschuift in onze richting! Dat is afwachten, en het blijft altijd spannend.

De heer Dijsselbloem vond het nodig, in eerste termijn een heel referaat te houden over de Wet agrarisch grondverkeer. Maar het gaat allemaal zo traag als een slak. Ik noem de diverse structuurschema's inzake de groene ruimte, terwijl er op het gebied van de ecologische hoofdstructuur toch wel enige urgentie is. D66 heeft samen met enige fractievoorzitters een heel debat gehouden over natuur-aankopen. Het eerste probleem is natuurlijk het geld, waarover altijd enorm wordt gesteggeld. Als er geld wordt gevraagd, saboteert het kabinet dat aanvankelijk, maar het is

een combinatie van deze twee zaken. Wanneer kunnen wij dat ongeveer verwachten? Ik mag immers aannemen dat ook de staatssecretaris dat van groot belang vindt.

Bij interruptie hebben we al wat woorden gewisseld over de overgangstermijn. Op sommige punten vond ik de beantwoording van de initiatiefnemers sterk, maar op dit punt vond ik de beantwoording niet helemaal – ik druk mij genuanceerd uit – overtuigend. De heer Depla sprak in dit verband zelfs over faillissementen bij ontwikkelaars. De tranen sprongen mij bijna in de ogen! Wat hij zei, slaat natuurlijk nergens op. Immers, in het debat komen de begrippen "te goeder trouw" en "te kwader trouw" naar voren, maar ik heb dat soort begrippen helemaal niet in de mond genomen. Als die ontwikkelaars te goeder trouw zijn, kun je volgens mij nog wel een deal met hen sluiten. Bovendien: als al dat "geoptie" wel doorgaat op stukken grond waarvan men niet weet of daar nog een andere bestemming op komt te rusten – het blijft immers een gokje – kan ik daar niet wakker van liggen. Het is dan maar helemaal de vraag, of je daarmee de rechtszekerheid van degene die de optie heeft genomen, aantast. Graag hoor ik daarop de visie van initiatiefnemers en staatssecretaris. Als de ontwikkelaar te goeder trouw is, begrijpt hij heel goed dat het problemen kan geven. Hij wil natuurlijk dolgraag meewerken aan een bestemming die ook maatschappelijk interessant is. Dit wordt mij toch iets te gemakkelijk afgeschilderd. Ik ben dan ook niet overtuigd of dit niet met terugwerkende kracht kan. Wordt het anders niet een beetje een dode letter en zijn diegenen die niet helemaal te goeder trouw zijn toch niet bezig om overal op van alles en nog wat opties te plegen?

De staatssecretaris heeft de brief van het kabinet van 21 december 2001 geciteerd. Het viel mij op dat hij dat wat selectief deed. Ik had namelijk ook een vraag gesteld over die brief. Die vraag ging over het volgende citaat. Op pagina 3 van die brief zegt het kabinet: In de literatuur is bepleit om de Onteigeningswet op de regierol uit de Wvg en de jurisprudentie van de Hoge Raad daarover aan te laten sluiten, in die zin dat de gemeente mag vragen dat iedere zelfrealisator zich aan de gemeentelijke regie onderwerpt,

## Van Gent

anders volgt onteigening. Ik zou graag van de staatssecretaris willen horen hoe ik dat moet interpreteren.

Ik raak niet overstuur van het convenant, maar ik wil de staatssecretaris toch iets vragen. Hij heeft de neiging om te zeggen dat wij er maar het beste van moeten hopen en dat wij wel zullen zien hoe het gaat werken. Wanneer vindt hij het echter een succes? Is hij niet met mij van mening dat wij veel beter moeten kijken hoe overwinsten collectief ingezet kunnen worden?

De fractie van de Partij van de Arbeid kiest eieren van haar geld, want de staatssecretaris heeft niet alleen vandaag bedreigd met de senaat. Wij kunnen echter zelf ook wel rekenen. Ik ben niet echt voor de senaat, dus dat is een extra reden om daar toch eens kritisch naar te kijken. Het is treurig dat het zo gaat en ik vind het ook een beetje slap om dat in de discussie te gebruiken. Ik heb het niet over u, mijnheer Dijsselbloem, hoewel wel een beetje, maar toch met name over de staatssecretaris.

De fractie van GroenLinks zal dit initiatiefwetsvoorstel steunen. Wij stemmen verder van harte in met het gewijzigde amendement-Van Middelkoop. Over de twee amendementen van mevrouw Verbugt het volgende. Zij heeft mij in de discussie niet kunnen overtuigen. Ook gezien de beantwoording blijf ik van mening dat haar amendementen dit initiatiefwetsvoorstel met de grond gelijk maken. Daarom zullen wij daar ook niet mee instemmen.

□

De heer **Ter Veer** (D66): Mevrouw de voorzitter. Ook ik dank zowel de initiatiefnemers als de staatssecretaris voor hun antwoorden. Ik constateer met de heer Depla dat er over artikel 26 kennelijk geen onduidelijkheden meer waren en dat iedereen zich in het daarover gewisselde kan vinden. Verder behoefde artikel 10 nog discussie en is nu dan ook terecht hoofdpunt van deze gedachtewisseling geweest. Ik ben ook van mening dat de antwoorden in eerste termijn verheldering hebben gebracht, zodat wij almaar dichterbij de eindconclusie komen. Die eindconclusie behelst met name het kiezen van een positie in het dilemma van wat nu voorligt en waar wij voor de eindstemming straks zullen staan, namelijk of het

versnellend of vertragend werkt. Welnu, de fractie van D66 kiest positie in het kamp dat meent dat dit versnellend werkt. Dat is dus een reden om voor het voorliggende wetsvoorstel te stemmen.

Er is gesproken over de maatschappen en ook in de gedachtewisseling in eerste termijn tussen mevrouw Verbugt en mij is geconstateerd dat alle onduidelijkheid, zo die er zou zijn, zou moeten worden weggewerkt. Aangezien de Handelingen een onderdeel zijn van de wetsgeschiedenis en daarvan een essentieel onderdeel uitmaken, ben ik van mening dat ook op dat punt het is gelukt om verheldering en verbetering aan te brengen, met name op het punt van de fake-maatschap, waar de heer Depla uitvoerig bij stil heeft gestaan.

Met betrekking tot de zigzagconstructie – als het gaat om ontwijkingmogelijkheden – wil ik weten of dit punt voldoende duidelijk is. Of moet, gegeven het feit dat iedereen tegen een zigzagconstructie is, er nog een amendement dan wel een nota van wijziging worden ingediend?

Dan kom ik bij de motie die mede door mij is ondertekend. Reagerend op de gedachtewisseling tussen de heer Van Middelkoop en de heer Dijsselbloem merk ik op dat ik niet per se in het kamp wil staan dat tot de grootst mogelijke bescheidenheid leidt. Wij mogen als medewetgever zeker positie kiezen en ik zie er geen bezwaar in om dat in een motie te vervatten. De uitvoerige gedachtewisseling en de reactie die daarop ongetwijfeld van de kant van de initiatiefnemers zal komen, wordt natuurlijk opgenomen in de Handelingen. Dan is het vastgelegd en daarmee is eventueel de vraag aan de orde of de motie al dan niet overbodig is. Ik zie echter geen enkel bezwaar tegen het positie kiezen via het stemmen over deze motie.

Mevrouw de voorzitter. Dan ben ik toegekomen aan de antwoorden van de staatssecretaris. Hij heeft gezegd dat het overgangsregime ook in de ogen van de regering als zorgvuldig wordt aangemerkt en dat hij steun wil betuigen aan dit initiatief, waarmee de laatste hindernissen, zo die er al waren, zijn komen te vervallen.

De staatssecretaris heeft aan mijn adres over het grondbeleid een aantal behartigenswaardige woorden gesproken. Wat kan ik dan beter

doen dan te zeggen dat ik inslik wat ik gezegd heb? In het kader van de aanstaande verkiezingen voeg ik daar nog voor de duidelijkheid aan toe dat ik erop zal toezien dat het handboek voor de verkiezingscampagne van D66 op deze punten zeer gestipuleerd zal zijn, zodat duidelijk is dat dit geen verloren jaren zijn geweest voor het grondbeleid en dat met name de campagnevoerende leden van D66 zullen weten wat hun te doen staat en welke concrete verdiensten zij hebben te melden. Het zal duidelijk zijn dat mijn fractie zal stemmen voor het wetsvoorstel, voor het amendement op stuk nr. 13 en tegen de amendementen op de stukken nrs. 11 en 12.

□

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter. Na de laatste woorden van de heer Ter Veer zullen de groene staafkolommetjes bij NOVA wel snel omhoog gaan. Hoewel, ik heb zo mijn twijfels daarover.

Voorzitter. Ik hoef niet veel te zeggen, want wij praten feitelijk al erg veel over heel weinig. Het is geen fundamentele discussie over de grondpolitiek, die eigenlijk nodig is. Wij spreken over een ietsepietsje verbetering van wat er van het wetsvoorstel is overgebleven. Waar gaat het om? De gemeenten verwerven pas een voorkeursrecht nadat met het oog op het publieke belang de bestemming van een stuk grond is gewijzigd. Zodra dat gebeurt, schiet de grondprijs al omhoog. Op dat moment krijgt de eigenaar van die grond de meerwaarde die voortkomt uit activiteiten van de overheid met het oog op het publieke belang. En dan maakt het niet uit of dat iemand is die te goeder trouw of te kwader trouw een optiecontract op die grond heeft of dat het de boer zelf is, die tot dan in zijn nijvere arbeid daar spruitjes op teelde. Dat geldt komt dan terecht bij een private persoon, organisatie of eigenaar. Dat is in feite onrechtvaardig. De grond zou eigenlijk verworven moeten kunnen worden tegen de functionele waarde die de grond tot dan toe had als landbouwgrond. Dan zal een snelle wijziging van de Onteigeningswet aan de orde moeten zijn. Ik hoorde de heer Dijsselbloem zeggen dat die snelle wijziging van de Onteigeningswet er eigenlijk moet komen. Ik stel voor dat de PvdA-fractie het initiatief

## Poppe

neemt tot wijziging van de Onteigningswet. Als dit binnen drie maanden kan, werk ik daaraan graag mee, anders zullen mijn opvolgers dat graag doen. Dat is toch een uitdaging.

Wanneer is iemand die een optiecontract heeft te goeder trouw of te kwader trouw? Het is al gezegd: als je een optiecontract op grond neemt terwijl er in de verste verte nog geen wijziging in het bestemmingsplan te zien is, doe je dat alleen uit speculatieve overwegingen. Het is een soort geldbelegging met een garandeerde meerwaarde; met doet dit natuurlijk wel met gebieden waar de kans hierop groot is. Zo achterlijk zijn zij nu ook weer niet.

Als dit niet is gebeurd en de individuele boer de meerwaarde krijgt, zien wij een ander verschijnsel, dat door de gehele samenleving golft. Dan zal de boer, als hij zijn boerenbedrijf elders wil voortzetten, elders grond kopen of een bedrijf overnemen. Door de meerwaarde heeft hij zoveel geld gekregen dat hij de grond voor een hoge prijs kan kopen. Door dit overheidshandelen – het wijzigen van het bestemmingsplan, het uitkopen van de agrariër – stijgen de prijzen voor landbouwgrond overal in het land. Dat betekent dat de jonge starters veel schuld op hun nek moeten nemen om te kunnen voortgaan. De prijzen voor de producten zijn dan ook nog laag, terwijl de grond duur is. Dat is natuurlijk heel slecht voor onze boeren. Daarom geven ongeveer negentig boeren per week de pijp aan Maarten.

Mijn fractie zal dit wetsvoorstel natuurlijk steunen. Dat geldt niet voor de amendering van de VVD-fractie, maar dat hoef ik verder niet uit te leggen. Ik moet de amendering van de heer Van Middelkoop nog bestuderen.

De initiatiefnemers hebben waarschijnlijk veel werk verzet, ook voor weinig, zoals wij nu ook lang over weinig praten. Het is in feite te mager. Gelet op de problemen met de grondspeculatie en de gevolgen ervan voor bijvoorbeeld de boeren en de woningbouw, waarvan de staatssecretaris zelf een voorbeeld gaf, moet de overheid toch vanuit algemeen belang gronden kunnen verwerven tegen de functionele waarde, zonder dat daaruit een prijsstijging voortkomt. Zolang dat niet kan, wordt de positie van de

gemeenten door dit wetje wel ietsje versterkt, maar het is evenwel veel te minimaal, zeker omdat zo'n groot gedeelte van het land, waarschijnlijk juist de gronden waar het in de toekomst om gaat, al is verworven via optiecontracten. Dan blijft er weinig over.

Het gewijzigde artikel 26 wordt van kracht vanaf 22 mei 2001. Ik heb het niet kunnen uitrekenen en ik heb het ook niet gehoord, terwijl ik het wel heb gevraagd aan de initiatiefnemers: wat is de meerwaarde ervan? Hoeveel grond is al bezet? Dat is niet bekend, dus eigenlijk weten wij niet eens precies wat de waarde van dit wetsvoorstel is. Het is in ieder geval geen verslechtering, dus mijn fractie zal het wetsvoorstel steunen.



De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Voorzitter. Ik zal niet proberen om met de heer Poppe te concurreren in enthousiasme voor dit wetsvoorstel, maar ook mijn fractie heeft er sympathie voor. Zo zijn wij begonnen en ik moet zeggen dat die sympathie is toegenomen, omdat een aantal toch niet onbelangrijke technische twijfels is weggenomen.

Laat ik beginnen met het uitspreken van mijn waardering voor de initiatiefnemers, in het bijzonder voor de heer Depla voor de wijze waarop hij het initiatiefwetsvoorstel heeft verantwoord en verdedigd. Ik doe dat met enige weemoed, want ik veronderstel dat de heer Depla de Kamer eerdaags zal verlaten. De projectontwikkelaars zullen hebben meegeluisterd en een vet contract zal hem ongetwijfeld worden voorgehouden. Misschien kan ik hem nog paaien met het goed sociaal-democratisch ethos, dat het publieke domein soms toch echt belangrijker vindt dan dat van het grootkapitaal. Dat is mijn manier om mijn waardering uit te spreken voor iemand die nog maar een jaar in de Kamer zit en een zo ingewikkelde materie op een zo voortreffelijke wijze weet te verwoorden. Ik zou het zo niet hebben gekund.

Over de strekking van het initiatiefwetsvoorstel heeft de heer Depla nog enkele woorden gezegd die een beetje samenhangen met of voortvloeiden uit hetgeen de Kamer zelf heeft geformuleerd in "Notie voor ruimte", het rapport-Duivesteijn. Er zit een zekere coherentie van de Kamer in het

opereren op dit terrein. Dat mag de heer Depla c.s. ook nog naar zich toe halen.

Zijn opmerkingen die in zekere zin door de staatssecretaris werden bevestigd over de relatie met de grondexploitatievergunning kan ik onderschrijven. Er is dus wel degelijk een zelfstandig motief om met dit wetsvoorstel te komen en het lag niet voor de hand met alles te wachten.

Onder stuk nr. 10 had ik oorspronkelijk een amendement ingediend. Ik heb heel goed geluisterd naar hetgeen de heer Depla daarover heeft gezegd. Ik prijs mij gelukkig dat hij het positief heeft bejegend. Dat geldt ook voor sommige collega's. Wij waren al van mening dat het zogenaamde verversingsverbod moest blijven gelden. Het moge dan ook duidelijk zijn dat ik weinig voel voor het amendement van mevrouw Verbugt die dat verbod wil schrappen.

Oorspronkelijk wilden de initiatiefnemers verkopen aan natuurlijke personen ongemoeid laten. Met het vijfde lid beoogde ik in mijn amendement op dit punt een materiële wijziging. Ik prijs mij gelukkig dat de initiatiefnemers hebben ingezien dat het een goede gedachte was. Inhoudelijk zijn er weinig verschillen van mening meer.

Wat overblijft is de techniek en die is lastig genoeg. Het lijkt mij verstandig mee te delen dat wij al eerder de koppen bij elkaar hebben gestoken om over die techniek te praten. Het was namelijk duidelijk dat de richting die ik met het amendement op wilde gaan, ook de richting van de initiatiefnemers was. Die technische verbeteringen hebben wij vastgelegd in een nieuw amendement op stuk nr. 13 dat verschenen is na het antwoord van de heer Depla.

Voor mij is dit de stand van zaken. Volgende week zullen de stemmingen plaatsvinden. Het kan misschien geen kwaad, te zeggen dat ik als initiatiefnemer van dit amendement volledig opensta voor wie dan ook die nog meent technische verbeteringen te kunnen aanbrengen. Ik sta natuurlijk open voor elke verbetering, maar dat leidt misschien tot heropening van de beraadslaging en dat is niet mijn bedoeling. Dit is de beste stand van zaken voor de vormgeving van onze bedoelingen met het vijfde lid.

## Van Middelkoop

Ik wil wel wetsgeschiedenis schrijven, maar niet zoals de heer Dijsselbloem met zijn motie heeft gedaan over een zaak die ver in het verleden ligt. Ik zal daarover verder geen uitspraken meer doen.

Ik keer terug naar het amendement op stuk nr. 13. Ik vond het een beetje jammer dat de heer Depla zo uitvoerig inging op situaties van gezinnen met tien kinderen. Dat is volgens mij niet nodig. Als dat in het amendement op stuk nr. 10 niet helemaal duidelijk was, dan gok ik erop dat dit wel zo is in het amendement op stuk nr. 13. Het lijkt mij daarom goed, als wetgever uit te spreken dat alle kindconstructies verboden zijn. Punt uit. Als de heer Depla dat nog eens met zoveel woorden zou willen herhalen, dan is dat duidelijk voor de rechter.

Ik realiseer mij dat in het amendement ook gesproken wordt over de koper. Een koper kan zich in verschillende geraffineerde gedaanten hullen, ook in de vorm van allerlei rechtspersonen. Wat de koper in dit amendement wordt voorgehouden, geldt altijd in welke gedaante hij zich ook hult. Ik hoop dat een rechter door die gedaantes kan heen kijken en deze bepaling van toepassing laat zijn op de manier die wij beogen.

□

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Mevrouw de voorzitter. Ik bedank de initiatiefnemers en de staatssecretaris namens mijn fractie voor de zorgvuldige beantwoording. Ik heb gisteren in eerste termijn het standpunt van mijn fractie uitgebreid verwoord en ik kan dan ook volstaan met een korte tweede termijn. Ik zal mij beperken tot het bespreken van de verschillende moties en amendementen.

In de gewijzigde motie van de heer Middelkoop op stuk nr. 13 wordt een verbetering van het vijfde lid voorgesteld. Gehoord de discussie neem ik aan dat de initiatiefnemers met deze motie kunnen instemmen. Met behulp van deze motie worden opnieuw enkele mazen in de wet gedicht. Mijn fractie vindt deze motie een dusdanige verbetering dat zij haar zal steunen.

In het amendement van mevrouw Verbugt op stuk nr. 11 wordt voorgesteld om de termijn te verlengen door bij een optie te rekenen met een periode van zes

maanden vanaf het besluit van de gemeente om het voorkeursrecht toe te passen. Ik sluit mij van harte aan bij hetgeen de heer Depla hierover heeft gezegd. Mijn fractie steunt dit amendement verder ook niet, omdat hiermee de kern uit het initiatiefwetsvoorstel wordt gehaald.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Mevrouw Visser zegt dat hiermee de kern uit het wetsvoorstel wordt gehaald. Hoe kun je echter iets ondermijnen wat er niet is?

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Ik vind dat hiermee de positie van de gemeente wordt ondermijnd. Dit is een knelpunt, waar wij regelmatig tegenaan zijn gelopen. Het is verder een van de redenen waarom men begonnen is met het opstellen van dit initiatiefvoorstel.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Als een gemeente geen voorkeursrecht vestigt, kan dat voorkeursrecht toch zeker niet worden ondermijnd?

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Als een gemeente begint te tellen vanaf het moment dat zij het voorkeursrecht instelt, vergroot je het risico dat deze wet verkeerd wordt geïnterpreteerd.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Als een gemeente het niet instelt, wat gebeurt er dan?

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Dan is er ruimte.

Voorzitter. In het amendement op stuk nr. 12 wordt door mevrouw Verbugt voorgesteld om het vijfde lid te laten vervallen. Ik ben het daar niet mee eens. Dat zal duidelijk zijn, omdat ik het voorstel van de heer Van Middelkoop voor het vijfde lid heb gesteund.

De heer Dijsselbloem opperde het idee om de wet te verbreden, toen het wetsvoorstel nog bij de Raad van State lag. Ik ben erover tevreden dat hij het desbetreffende amendement uiteindelijk niet heeft ingediend. Ik vind namelijk dat wij moeten afwachten hoe het voorstel van de regering terzake eruit zal zien.

De heer Dijsselbloem heeft een motie ingediend, waarin wordt gevraagd om een aanpassing van de jurisprudentie. Ook mijn fractie vindt het een vreemd idee om jurisprudentie via een motie te willen aanpassen. Ik betwijfel verder of een rechter

zich zal laten leiden door een motie. Ik wacht het commentaar van de initiatiefnemers af.

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Om misverstanden te voorkomen: het is evident dat wij de jurisprudentie niet kunnen aanpassen.

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Dan kies ik voor "corrigeren".

De heer **Dijsselbloem** (PvdA): Ook dat is niet het juiste woord, want de motie is bedoeld om te verhelderen hoe wij als medewetgever de bedoeling van dit tweede lid zien.

Mevrouw **Visser-van Doorn** (CDA): Blijft staan dat het zelfs dan de vraag is of dat in een motie moet worden gedaan en of dat effect heeft op het oordeel van de rechters.

Voorzitter. Mijn fractie is een voorstander van dit initiatiefwetsvoorstel. Een collega die vijf initiatiefwetsvoorstellen op zijn naam heeft staan, zei tegen mij dat de eindstreep voor de initiatiefnemers ligt bij de stemmingen in de Eerste Kamer. Zij hebben dus nog een hele weg te gaan. Ik wens de initiatiefnemers veel succes bij het halen van de eindstreep.

□

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw de voorzitter. Allereerst bedank ik mijn collega's en de staatssecretaris voor hun bijdragen, die gelukkig minder uitvoerig waren dan in eerste termijn. Ik bedank in het bijzonder de heer Van Middelkoop voor zijn compliment. Ik kan hem geruststellen: zelfs als ze zouden bellen, ben ik niet van zins om op hun avances in te gaan. Ik ga er namelijk van uit dat wij een goede campagne zullen voeren en dat ik na 15 mei opnieuw een van de bankjes zal vullen.

De heer **Van Middelkoop** (Christen-Unie): Hoera!

De heer **Depla** (PvdA): De uitgebreide reactie van de heer Remkes noopt mij er bijna toe om ook uitgebreid op de grondpolitiek in te gaan. Ik denk echter dat die discussie de reikwijdte van dit wetsvoorstel verre te buiten gaat en daarom beperk ik mij maar tot de reacties op het wetsvoorstel en meer in het bijzonder tot artikel 10, de discussie over het verversingsverbod.

## Depla

Er wordt in deze discussie een onderscheid gemaakt tussen een natuurlijke persoon en een rechtspersoon. Het mag verder duidelijk zijn dat wij het amendement van de heer Van Middelkoop terzake overnemen, omdat wij dit onderscheid niet langer willen maken. Wij hebben dit onderscheid eerder echter niet aangebracht, omdat wij een verschil zouden willen maken tussen mensen die te goeder en mensen die te kwader trouw zijn. Het was slechts onze bedoeling om een bepaalde groep mensen uit te sluiten.

Het was dan ook niet de bedoeling om met het verversingsverbod mensen die te kwader trouw zijn wel uit te sluiten, maar mensen die te goeder trouw zijn niet. Wij willen af van de concurrentie om de grond en in plaats daarvan concurrentie op de grond realiseren. Het wetsvoorstel is dus evenmin gericht op malafide projectontwikkelaars. Met dit wetsvoorstel willen wij het mogelijk maken dat een gemeente die projectontwikkelaar kan uitkiezen die het publieke belang tegen de laagste kosten en met de beste kwaliteit dient. En dat is anders dan het huidige systeem. Onze positie is duidelijk, het onderscheid tussen natuurlijke en rechtspersonen maken wij niet meer en het desbetreffende amendement nemen wij dan ook over.

Het moge duidelijk zijn dat wij die zigzagconstructies niet willen, in welke variant dan ook. Dat geldt ook voor allerlei nieuwe constructies waar BV's weer achter dezelfde eigenaars zitten. Het is de bedoeling om allerlei zigzagconstructies om het verversingsverbod te ontwijken te voorkomen en dat proberen wij zoveel als mogelijk ook in de wet te regelen.

Mevrouw Verbugt en de staatssecretaris vonden de zes maanden onredelijk.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het gaat niet om onredelijkheid, maar om rechtsongelijkheid.

De heer **Depla** (PvdA): Volgens het wetsvoorstel gaat de termijn van zes maanden lopen na inschrijving en dus niet na sluiting van de overeenkomst, zoals de regering in haar brief veronderstelde. Het initiatiefwetsvoorstel kent dus een duidelijk startmoment dat een uniforme behandeling mogelijk maakt: de datum van inschrijving is bepalend.

Iedereen is vrij om dat moment te kiezen. In het wetsvoorstel is de rechtsgelijkheid dus voldoende gewaarborgd. In de praktijk betekent het dat de totale beschikbare periode niet voor iedereen gelijk is, maar het doel is dat partijen geen risicoloze optieovereenkomsten met lange looptijd afsluiten. Iedereen wordt gelijk behandeld; na inschrijving van de overeenkomst heeft iedereen zes maanden de tijd om te leveren. Ik kan mij dan ook niet voorstellen dat er sprake zou zijn van rechtsongelijkheid, want iedereen heeft toch diezelfde zes maanden ter beschikking om er zeker van te zijn dat de overeenkomst niet doorkruist wordt door het voorkeursrecht. Overigens, in de praktijk blijkt iedereen om te kunnen gaan met dergelijke onzekerheden. In alle (optie-)overeenkomsten wordt rekening gehouden met bijvoorbeeld voorbereidingsbesluiten op basis van de WRO of met veranderende belastingwetgeving. Het is heel normaal dat er in het contractrecht rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat er op het moment waarop een overeenkomst wordt gesloten een gebeurtenis kan plaatsvinden die de omstandigheden kan veranderen.

Wat betreft het amendement op stuk nr. 13 neem ik de handreiking van de heer Van Middelkoop graag aan. De bedoeling lijkt mij duidelijk, maar het is wel goed om de komende dagen nog even te kijken of wij qua techniek wel alle puntjes op de i hebben gezet. Het gaat dus niet om de inhoud, maar om de bewoordingen, opdat het nog meer rechtsduidelijkheid en eenduidigheid biedt.

Ik heb nog een vraag uit de eerste termijn over de uitvoeringskosten voor het notariaat. Het is juist dat die uitvoeringslasten zullen toenemen, maar anderzijds nemen ze ook weer af omdat het onderscheid tussen optie- en koopovereenkomsten niet meer hoeft te worden bekeken.

Het Kadaster kun je tegenwoordig online bekijken en dat kost zo'n 18 gulden per kwartier. Aangezien het om miljoentransacties gaat, kan daar niet het probleem in zitten. Je kunt het nummer van een perceel intikken en als dat verschijnt, zie je ook of daar sprake is van een voorkeursrecht of niet. Als deze wetgeving van kracht wordt – het Kadaster is daar overigens nu al mee bezig – kan men straks ook met een

druk op de knop zien welke andere overeenkomsten daar nog betrekking op hebben. De uitvoeringsproblemen zijn dus zeer beperkt en passen ook in de ontwikkeling die het Kadaster zelf al heeft ingezet. Bovendien is de winst van dit wetsvoorstel dat voortaan al dit soort optie- en koopovereenkomsten in het Kadaster worden bijgeschreven en dus zichtbaar zijn. Dat maakt de markt ook transparanter.

Er is voldoende steun in dit huis om dit initiatiefwetsvoorstel tot een goed einde te brengen. Wij zijn onze collega's daarvoor zeer erkentelijk. De staatssecretaris sprak over het kind en het badwater. Als het gaat over ons voorstel, neem ik aan dat hij het kind bedoelt. Met het badwater zal hij bedoelen het wetsvoorstel dat binnenkort naar de Kamer komt. Ik vind het kind en het badwater van waarde. Ik kan mij niet voorstellen dat wij niet Kamerbreed het kind willen behouden en het wetsvoorstel dinsdag niet zullen aannemen.

□

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter. Ik begrijp dat de initiatiefnemers hun eigen initiatief graag het kind laten zijn. Wat ik niet begrijp, is dat de heer Depla een zo belangrijke wens van de PvdA-fractie tot badwater degradeert.

Mevrouw Verbugt vraagt om een reactie op het nieuwe amendement van de heer Van Middelkoop. Inhoudelijk heb ik daartegen geen politieke bezwaren. Er zijn nog wel enkele technische vraagtekens. VROM is gaarne bereid om bij de opstelling van een definitieve tekst in technische zin advies te geven.

Mevrouw Verbugt en de heer Dijsselbloem hebben aangegeven dat het nog geen garantie is voor kwaliteit, concurrentie en particulier opdrachtgeverschap. Ik heb geprobeerd dat in eerste termijn aan te geven. Tot de heer Dijsselbloem zeg ik dat het nog steeds nadrukkelijk de bedoeling is – in de exploitatiewetgeving wordt het voorbereid – om het particulier opdrachtgeverschap wettelijk te regelen. Ik begrijp dat hij daarmee geen problemen heeft.

Ik stel voor dat mevrouw Van Gent de discussie over de EHS verder voert met de collega's van LNV. Ik ben haar erkentelijk voor het signaal

## Remkes

dat zij ook met mij van gedachten wil wisselen.

Bij de heer Poppe is sprake van een misverstand. Hij sprak over de geweldige gevolgen van de prijsontwikkeling van grond voor de woningbouw. De relatie ligt precies andersom. De prijsvorming en het gegeven dat er ergens woningbouw plaatsvindt, beïnvloeden de prijs van de grond, en niet omgekeerd. Ik doelde in eerste termijn op de gemeentelijke praktijken die zo hier en daar worden toegepast, met name in schaarstesituaties.

Ik maak graag gebruik van mijn adviesrecht in de richting van de Kamer als het gaat om de motie van de heer Dijsselbloem. Hier wordt de rechterlijke macht toegesproken. De heer Van Middelkoop heeft er volgens mij gelijk in dat dit hoogst ongebruikelijk is. Ik kan bovendien aangeven waarom de motie overbodig is. Nu er een zelfstandig wetsvoorstel inzake een verbreding van de Wet voorkeursrecht gemeenten kan komen omdat de heer Dijsselbloem zijn amendement niet heeft ingediend, kan ik hem de verzekering geven dat in de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel nader zal worden ingegaan op deze materie. Het lijkt mij dat daarmee de motie ingetrokken kan worden. Dat lijkt mij de koninklijke weg, omdat daarmee wordt voorkomen dat de Kamer in een moeilijke positie wordt gebracht.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel voor, aanstaande dinsdag over het initiatiefwetsvoorstel, alsmede over alle ingediende amendementen, ook dat op stuk nr. 13 van de heer Van Middelkoop, en over de motie te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

De vergadering wordt van 18.50 uur tot 20.20 uur geschorst.

---

Aan de orde is het debat over **mogelijke fraude in het hoger beroepsonderwijs**.

Mevrouw **Hamer** (PvdA): Voorzitter. Het hoger beroepsonderwijs (hbo) gaat mijn partij aan het hart. Het zal

de Kamer niet ontgaan zijn dat mijn fractie het afgelopen jaar haar uiterste best heeft gedaan om in deze kabinetsperiode meer geld voor het hbo uit te trekken. Dat was en dat is nodig. Daarom betreur ik het zeer dat wij nu dit debat over fraude in het hbo voeren en dat mogelijk goede instellingen nu onder de beeldvorming van de kwaden gaan lijden. Precies dat was de reden waarom mevrouw Lambrechts en ik in november, toen wij via de media en een brief van de klokkenluider op de hoogte werden gesteld, de minister gevraagd hebben om spoed: spoed in het onderzoek gericht op de instellingen waar sprake zou zijn van fraude.

Het stoort ons dat wij twijfel moeten hebben over de vraag of deze zaak serieus genoeg wordt aangepakt en of wij wel goed worden geïnformeerd. Die twijfel zou bij ons niet mogen bestaan. Inmiddels zijn we drie maanden verder nadat wij onze eerste vragen hebben gesteld en in plaats dat er meer duidelijkheid is, wordt het steeds minder duidelijk. Het ene bericht na het andere volgt waaruit nieuwe feiten lijken te spreken, maar ook dat weten wij niet zeker. De uitzending van NOVA was wat dat betreft schokkend, maar de vraag blijft staan om welke omvang het nu gaat en of het waar is of niet.

Van de minister krijgen wij niets: geen reactie op de uitzending en geen inzicht in de stand van het onderzoek. De minister legt voor de Kamer, ook nu bij de tweede beantwoording, niets op tafel. Hij verwijst daarbij naar het in acht nemen van zorgvuldigheid, alsof wij niet in staat zouden zijn dit met elkaar zorgvuldig te behandelen.

Voorzitter. Ik kom tot mijn kritiekpunten en ga daarbij eerst in op de aanpak. Op 20 juni 2001 is de fraude gemeld door de klokkenluider. Vanaf dat moment zijn er misverstanden ontstaan, zo hebben wij inmiddels kunnen lezen. Dit kwam allereerst doordat de identiteit van de klokkenluider werd verward met een vorige eigenaar van een ander bedrijf. Overigens heb ik met betrekking tot deze laatste persoon geen onrechtmatigheden kunnen ontdekken waardoor de klacht niet serieus genomen zou kunnen worden.

Vervolgens is pas in oktober – vier maanden is wel erg lang voor een zomer – het gesprek met de

klokkenluider tot stand gekomen, terwijl het onderzoek pas in november is gestart. Dit was, opvallend genoeg, een dag nadat de klokkenluider de pers en het parlement had geïnformeerd. Daartussen, zo heb ik kunnen lezen, ligt een hoop gedoe over een conceptverslag, over klachten over lekken en over het wel of niet garanties willen geven voor het zorgvuldig omgaan met de verstrekte informatie. Ik zal daar niet allemaal op ingaan, maar ik kan niet heen om de indruk van een hoge mate van geklungel en een op z'n zachtst gezegd heel inefficiënte aanpak.

Ik wil dan ook graag van de minister zelf weten op welk moment hij door zijn ambtenaren op de hoogte is gesteld en wanneer hij zelf de opdracht tot het onderzoek heeft verstrekt. Wat is de reden waarom er bij het ministerie nooit enige vermoedens zijn geweest over deze zaken? Hoe heeft men in dat kader de gedragscode van de HBO-raad beoordeeld, die al in januari 2001 werd opgesteld? Heeft dat de minister of zijn ambtenaren nooit op een gedachte gebracht?

Ik heb al gezegd dat ik niet uitgebreid wil ingaan op al het gedoe over de klokkenluider. Wat mij echter wel zorgen baart, is de hele procedure betreffende de klachten rondom het lekken. Hoe is deze procedure precies geregeld? Kan de minister verklaren dat er niet is gelekt door zijn ambtenaren? Waarom worden er pogingen gedaan de klokkenluider af te houden van zijn klacht? Op welke misverstanden wordt er bijvoorbeeld gedoeld in de brief van 10 januari?

Een ander opvallend punt is dat, nadat de onderzoeksopdracht is verstrekt, de minister direct heeft gekozen voor een verbrede aanpak. Kan de minister aangeven waarom hij dit bijvoorbeeld niet per hogeschool heeft aangepakt? Is het niet zo dat door de thans gekozen systematiek er veel ruimte is ontstaan voor het elkaar informeren en het vernietigen van gegevens? Ik verzoek de minister, zijn aanpak toe te lichten.

Ik moet constateren dat de minister steeds langer over het onderzoek laat doen. Werd eerst aangekondigd dat het onderzoek begin februari zou worden afgerond, nu wordt aan ons gemeld dat wij in maart wat horen. De minister beroept zich op hoor en wederhoor,