Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (vereenvoudiging bekendmaking en aanbiedingsprocedure) (31285).**

De **voorzitter**: Ik heet de minister van harte welkom. Mevrouw Wiegman zit vast in het weer en het verkeer, in die combinatie. Zij doet haar best om hier zo snel mogelijk te zijn. Zij staat als laatste op de sprekerslijst. Dus kunnen wij nu gewoon beginnen. Het woord is aan de heer Van Leeuwen.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Van Leeuwen** (SP): Voorzitter. De Wet voorkeursrecht gemeenten is een van de instrumenten om gemeenten in staat te stellen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren middels het verwerven van grond. Een ingewikkelde, tijdrovende en bureaucratische methode om terug te winnen wat vanwege schaarste en in het algemeen belang voor zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik in feite van ons behoort te zijn. Met "ons" bedoel ik de samenleving. Het voorkeursrecht kan als neveneffect een halt toeroepen aan de prijsopdrijvende handel in grond. Kan, want als de grond al ver voordat er sprake is van plannen in handen van speculanten is gekomen, is het voor die lieden al kassa. Daar helpt geen exploitatiewet meer tegen.

Ik heb daarover wel een vraag aan de minister. Dat agrarische grond vaak al in handen is van speculanten komt doordat zij getipt worden. De tipgever krijgt € 1 per m^2, dus een stuk grond van 25 ha levert al gauw € 250.000 op, een aardige aanvulling op een salaris. Heeft de minister enig idee wie die tipgevers zijn? Zij moeten volgens mij dicht bij het vuur zitten. Is deze handel met voorkennis niet gewoon een economisch delict? Weet de minister of daar sancties op staan?

Ook valt nog op te merken dat, wanneer er als sluitstuk van voorkeursrecht overgegaan wordt tot de aankoop door een gemeente, de waardevermeerdering van de grond in particuliere handen valt als die tegen de waarde van bouwgrond in plaats van agrarische waarde wordt verworven. De minister weet het nog wel: Den Uyl, de machtspositie van het CDA en niet de moeite waard om er een kabinet over te laten struikelen.

Niets is taboe bij de bezuinigingen waar ambtelijke werkgroepen mee bezig zijn. Kan de minister mij zeggen of er ook een werkgroep bezig is de grondspeculatie bij die heroverweging te betrekken? Dat kan miljarden opleveren.

Terug naar de Wvg. Alle kleine beetjes helpen en zonder iets af te doen aan onze fundamentele kritiek op het falen van de grondmarkt en op een bang en wegkijkend kabinet levert deze wetswijziging een kleine verbetering op in vergelijking met de huidige situatie. Wat naar de mening van de SP nog iets scherper kan worden geregeld, is de tijd. Het moet allemaal wel democratisch en transparant, conform artikel 3.40 van de Algemene wet bestuursrecht, dat bepaalt dat een besluit niet in werking kan treden voordat het bekend is gemaakt. Als de gemeente op voorstel van het college van B en W heeft besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen, is het zaak dat er zo min mogelijk tijd zit tussen het nemen van het besluit en de publicatiedatum, dit om te voorkomen dat de eigenaar van de grond waarop het voorkeursrecht gevestigd is zijn grond kan vervreemden of bezwaren voor het voorkeursrecht van kracht wordt.

Ik heb daarover een amendement gemaakt, dat erop toeziet dat de tijdsspanne tussen het nemen van het aanwijzingsbesluit en de inwerkingtreding zo kort mogelijk wordt gehouden, om ontduiking van het voorkeursrecht te voorkomen.

□

Mevrouw **Neppérus** (VVD): Voorzitter. De fractie van de VVD stemt in met het wetsvoorstel, want dat zorgt voor een stukje vereenvoudiging van de procedures. Ik heb nog wel een vraag aan de minister. Die ligt voor een deel op het terrein waar de heer Van Leeuwen over sprak. Stel dat een gemeenteraad iets besluit. Iedereen weet wanneer de gemeenteraad vergadert. De kwestie staat ook gewoon op de agenda, in ieder geval wat betreft de raad van Voorschoten, maar ik denk dat dit ook voor andere gemeenteraden geldt. Hoe kun je dan vermijden dat er nog even snel iets gebeurt? Hoe wordt het bekendgemaakt en hoe staat het met de inwerkingtreding?

□

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Voorzitter. De PvdA steunt het wetsvoorstel, zoals het er nu ligt. Een betere uitgangspositie van de gemeente op de grondmarkt vinden wij heel belangrijk. In het verleden is datgene wat aan de Kamer werd aangeboden al vele malen ondersteund. Meer kan ik er niet over zeggen. Bij dezen dus steun van mijn fractie.

□

De heer **Mastwijk** (CDA): Voorzitter. De verleiding is nu groot om reclame te maken voor de Drentse fietsvierdaagse, waar ik voorzitter van ben. Ik doe dat echter niet, want dat doe ik wel op een andere manier.

De CDA-fractie stemt met deze wetswijziging in. De Wet voorkeursrecht gemeenten, afgekort de Wvg, wordt hiermee iets meer gestroomlijnd en meer op de praktijk afgestemd. Dat is een goede zaak, maar ik heb nog wel een aantal vragen.

Het komt voor dat bij de toepassing van de Wvg een grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Vervolgens schakelt hij of zij, slim als men is, een projectontwikkelaar in. Dat is niet de bedoeling van de Wvg, want daardoor kan de regierol van de centrale overheid in het gedrang komen. Volgens de minister kan de gemeente vragen om zo'n overeenkomst nietig te verklaren. Dat zal wel, maar dat lijkt mij wat omslachtig. Het vereist namelijk actief handelen van de gemeente. Waarom leggen wij niet gewoon vast dat zo'n overeenkomst per definitie nietig is? Dat lijkt mij efficiënter, zeker gelet op de tijd die de gemeente heeft om die nietigheid te vragen. Ik meen dat dit acht weken is. Graag een reactie van de minister op dit punt.

Dan nog een opmerking over de zogenaamde "warme grond". Volgens een artikel in het Financieele Dagblad van 8 februari is er een levendige handel in grond, bijvoorbeeld weiland, gelegen in de buurt van steden en

dorpen. Die grond wordt gekocht door een bedrijf dat de grond vervolgens weer aanbiedt aan een belegger. De gedachte is dan dat de grond op enig moment door de gemeente wordt begeerd om er een uitbreidingsplan op te realiseren. Beleggingstechnisch is dat niet zo dom, want met een beetje mazzel heb je meer rendement dan via beleggen in aandelen. Ik heb begrepen dat het rendement zelfs kan oplopen tot 28%. Zojuist viel de term "economisch delict". Ik wil die niet direct in de mond nemen, maar ik vraag me toch af of dit de kant is die wij op willen. Dit soort handel werkt namelijk wel prijsopdrijvend. Transacties vinden meestal plaats voordat een gemeente nadenkt over het vestigen van een voorkeursrecht. Dat kan de goede werking van de Wet voorkeursrecht gemeenten ook belemmeren. Mijn oud-collega Van Heugten stelde hierover in 2008 schriftelijke vragen aan de minister. Deze verwees in het antwoord naar het instrument van de grondexploitatiewet, die is gebaseerd op het bedrag dat een redelijk handelend koper voor de grond over zou hebben. Het gaat dus om de verkeerswaarde van de grond, zo schreef de minister destijds. Theoretisch klinkt dat goed, maar in het artikel in het Financieele Dagblad staat dat zelfs de AFM nadrukkelijk pogingen doet om deze grondbeleggingen tegen te gaan. Daarom vraag ik even door over de kwestie.

Is zij er nog steeds van overtuigd dat handel in wat dan heet "warme grond" niet leidt tot hogere stichtingskosten voor woningen of kavels voor bedrijventerreinen? Ik vraag dat ook omdat zij schrijft dat deze handel wel prijsopdrijvend kan werken op functies als natuur die, zoals de minister van LNV schrijft in haar reactie op de evaluatie van Staatsbosbeheer, toch al duur genoeg is. Mijn fractie heeft wel degelijk het gevoel dat deze handel in warme grond op den duur leidt tot prijsopdrijving en dus tot duurdere uitbreidingsplannen. Dat kost de belastingbetaler geld, en daar zit de CDA-fractie niet op te wachten. Graag krijg ik een reactie van de minister op dit punt.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik heb twee vragen. De eerste betreft het zelfrealisatierecht. Volgens mij – maar corrigeer mij als ik het niet juist heb – kan de gemeente altijd een voorkeursrecht vestigen. De onteigening wordt problematisch als de grondeigenaar zelf kan ontwikkelen; dat is volgens mij dus een stapje verder. Begrijp ik het goed dat de CDA-fractie stelt dat wij het zelfrealisatierecht, de koppeling tussen grondbezit en ontwikkelen, een keer moeten losknippen? Mijn tweede vraag gaat over het verhaal over de warme grond, het prijsopdrijvend effect. Ik heb gesproken van een economisch delict. Ergens moet door iemand die heel dicht bij het vuur zit de tip gegeven worden: hier valt geld te verdienen. Ik heb dit niet beoordeeld als een economisch delict; mijn vraag was of dit niet een economisch delict is. Hoe staat het CDA daartegenover? Volgens mij is het gewoon een kwestie van lekken.

De heer **Mastwijk** (CDA): Om met het laatste te beginnen: als er sprake is van lekken en als dat kan worden aangetoond, is er naar mijn idee sprake van handelen met voorkennis. Ik ben geen jurist, maar het lijkt mij dat dit minimaal onoorbaar en misschien wel strafbaar is. Daar kan geen misverstand over bestaan. Dat is iets wat bij bestuurders niet past. Wat het eerste punt betreft: ik denk dat er een verschil is tussen zelfrealisatie en ontwikkelen. Als ik eigenaar ben van een stuk grond waarop gebouwd moet worden, en als het gaat om iets van redelijk kleine omvang en ik het zelf kan doen, doe ik een beroep op zelfrealisatie. Dat lijkt mij goed. Dat past in de wet en dat hoort zo. Anders is het als een grondeigenaar blijkbaar de wet omzeilt door zodra hij of zij een beroep heeft gedaan op zelfrealisatie, toch te kiezen voor ontwikkelen – wat mij betreft is er een verschil tussen realiseren en ontwikkelen – en daarbij kiest voor een overeenkomst met een projectontwikkelaar. Mijn idee is – maar ik vraag dit de minister – dat op deze manier, via het zogenaamde recht op zelfrealisatie, de wet wordt omzeild doordat stiekem zaken worden gedaan met een projectontwikkelaar. Mijn fractie heeft de indruk dat dit de werking van de Wvg doorkruist. Aan de minister leg ik de vraag voor of dat zo is.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik stel een vervolgvraag hierover. Het zelfrealisatierecht en alles wat daarmee te maken heeft, het bouwclaimmodel etc., is gebaseerd op een Europese verklaring van de rechten van de mens waarin staat dat de eigenaar van de grond het genot daarvan heeft; die mag dus ontwikkelen. Het is dan ook heel lastig om het onderscheid te maken. Als het om een klein dingetje gaat, en als het van jou is, dan doe je het zelf; dat ben ik met de heer Mastwijk eens en daarvoor is die verklaring van de rechten van de mens ook voor bedoeld. Daarnaast heb je het grote ontwikkelingsverhaal van projectontwikkelaars. Heeft het CDA een voorstel of een idee om daarin een knip aan te brengen, zoals in België is gebeurd? Daar kan het gewoon als het kleinschalig is, maar als het grootschalig is niet.

De heer **Mastwijk** (CDA): Wij hebben overwogen om op dit punt een amendement in te dienen. Wij hebben daarnaar ook onderzoek gedaan. Ik denk dat er een soort grijs gebied is – de heer Van Leeuwen geeft dat in zijn vraag ook aan – tussen de twee zaken waarover wij het nu hebben: enerzijds zelf realiseren als kleine grondeigenaar, anderzijds snel een deal maken met een projectontwikkelaar en die het werk laten doen. Ik vrees dat daar een grijs gebied ligt. Ik ben er niet uit. Om die reden leg ik dit de minister in vragende zin voor. Ik hoop dat zij daarover helderheid kan geven.

De **voorzitter**: De heer Van Leeuwen kan hierover nog iets vragen, dat weet ik zeker.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ja, ik kan wel doorvragen, maar ik denk dat wij het debat straks naar aanleiding van het antwoord van de minister nog zullen voeren. Wat mij wel bevreemdt is dat het CDA zijn standpunt afhankelijk maakt van het antwoord van de minister in dezen. De heer Van Heugten was hierover wat uitgesprokener.

De heer **Mastwijk** (CDA): Wij hanteren democratische principes!

□

Mevrouw **Agema** (PVV): Voorzitter. De Partij voor de Vrijheid steunt de wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Wij hebben wel nog enkele vragen en overwegingen. Het doel van de Wet voorkeursrecht gemeenten wordt zo omschreven: "gemeenten een

betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt". Wij vragen ons af of dit de juiste verwoording is van wat deze wet zou moeten beogen. Het doel zou moeten zijn dat de samenleving of de uiteindelijke verkrijger van een woning een prijs betaalt die redelijk is en die niet is opgedreven. De Wet voorkeursrecht gemeenten regelt de inperking van de mogelijkheden van de speculant door een verkopende partij eerst de grond aan de gemeente aan te laten bieden. De gemeente kan hiermee de grond veiligstellen voor de toekomst en zo de macht van de speculant inperken. De vraag is alleen hoe het mogelijk is dat ondanks dat de Wet voorkeursrecht gemeenten al 25 jaar bestaat, de grondprijs in ons land nog steeds exorbitant hoog is. Deze wetswijziging draagt er eigenlijk niets aan bij om dat te doorbreken.

Gemiddeld bestaat de prijs voor een huis in ons land voor de helft uit de grondprijs. De huizenprijzen zijn in ons land fors hoger dan in onze buurlanden. Wanneer de Wet voorkeursrecht gemeenten tot doel heeft om prijsopdrijving te voorkomen, hoe kan het dan dat de gemiddelde woning in een Vinex-wijk nog steeds gemiddeld even duur is als een vrijstaande woning op 500 m^2 in België? In hoeverre biedt de wet daar een oplossing voor? Welke andere opties heeft de minister nog, ook buiten deze wet, om de grondprijs aanzienlijk te laten dalen? Wat gebeurt er tussen het moment dat de gemeente grond tegen een redelijke marktprijs aankoopt en het moment dat een koper een daadwerkelijke prijs betaalt voor de grond voor zijn of haar huis? In hoeverre komt het voor dat gemeenten grond tegen een redelijke prijs aankopen, om vervolgens zelf speculant te gaan spelen en uiteindelijk vette winst te maken als gevolg van deze wet? Is dat wel eens geïnventariseerd? Wat vindt de minister daar dan van? Is zij met ons van mening dat gemeenten zouden mogen maken op grond die ze via de Wet voorkeursrecht gemeenten hebben verkregen? Zo ja, hoe zou ze dat dan organiseren? Hoe denkt de minister over de bouwcultuur in ons land? Waarom zijn er zoveel spelers die geld verdienen aan de huizenbouw: grondverkopers, speculanten, projectontwikkelaar, gemeenten, stedenbouwkundigen, het architectenbureau, de aannemer en de onderaannemers? Hoe zit het in dat licht met de uitvoering van de aangenomen moties-Madlener, waarin verzocht wordt om meer kavels voor vrije bebouwing en meer diversiteit van nieuwbouwwoningen?

De huidige bouwcultuur leidt tot eenheidsworst. Minimale bouweisen, zoals verwoord in bouwbesluiten en de Woningwet worden tot maximale eisen. Winstmaximalisatie voor de betrokkenen vormt de motivatie voor wat uiteindelijk gekocht kan worden op de woningmarkt. In hoeverre is de bouwcultuur in ons land te doorbreken? Met het ruimtelijke-ordeningsbeleid is bouwgrond per definitie een schaars goed en dus verschrikkelijk duur. Zou een minder restrictief ruimtelijk beleid in een dichtbevolkt land als het onze niet beter zijn dan de kunstmatige schaarste aan bouwgrond die wij nu kennen? Naar verluidt hebben grondspeculanten destijds enkele miljarden guldens verdiend aan de aan- en verkoop van grond voor de Vinex-locaties. Dit was toen een volkomen legale bezigheid. Dat is zij nu nog. Maar het dreef de prijzen voor de Vinex-woningen wel enorm op. Waarom was dat niet te voorkomen geweest met de Wet voorkeursrecht gemeenten die toen allang bestond? Heeft de minister er zicht op hoe vaak het voorkomt dat grondspeculanten tipgevers van gemeenten – de heer Van Leeuwen van de SP-fractie noemde dit al – soms tonnen geven voor een enkele tip over het wijzigen van de bestemming van landbouwgebieden? Wat wordt hiertegen eigenlijk ondernomen? De planschade zoals waardedaling van ontroerend goed van belanghebbenden in de omgeving kan volgens de Wet ruimtelijke ordening worden omgeslagen over alle eigenaren in het exploitatiegebied. Voor de speculant geldt dan eigenlijk: wel de lusten, niet de lasten. Zou dat niet anders moeten?

Ik ga terug naar de voorgestelde wetswijziging. De termijn voor het nemen van een beginselbesluit door gemeente en wethouders wordt in het wetsvoorstel van acht weken teruggebracht naar zes weken. Tegelijkertijd wordt de termijn voor het indienen van een verzoek bij de rechter met twee weken verlengd naar vier weken. De totale procedure wordt hierdoor op papier niet korter. Wanneer de termijn van twee weken voor de gemeente te kort was, is vier weken ook niet erg lang. Zouden we niet van de overheid mogen verlangen dat zij goed georganiseerd is en het nemen van een beginselbesluit dus binnen twee weken zou moeten afhandelen?

De heer **Van Leeuwen** (SP): Mijn vraag is echt niet bedoeld als tijdrekken. Mevrouw Agema geeft een opsomming van wat er allemaal mis is in de grondbouw.

Mevrouw **Agema** (PVV): De wet biedt niet zoveel ruimte, dus.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Het is een samenvatting van zo'n beetje de hele bibliotheek die erover geschreven is. Dat is allemaal prima en aardig. Ik kan er ook een heel eind in meegaan, maar mijn vraag aan mevrouw Agema is: hoe dan? Zij zegt dat speculanten weg moeten en dat prijsopdrijving moet stoppen. De Wvg en de gemeenten zijn volgens mevrouw Agema ook fout. Wat gaan we dan doen? Van wie is de grond in Nederland? Wie gaat daar over?

Mevrouw **Agema** (PVV): Als de gemeente de grond verkrijgt via de Wet voorkeursrecht gemeenten, kan het niet zo zijn dat de redelijke prijs waarvoor zij de grond heeft aangekocht niet terechtkomt bij de uiteindelijke koper van een huis. Ik vind dat de gemeente daarover geen winst zou moeten maken. Ik zou graag willen dat de minister inventariseert in hoeverre het voorkomt dat gemeenten de prijs van grond die ze voor een redelijke prijs aankopen, zelf opdrijven en daar vele miljoenen aan verdienen, waardoor de koper alsnog met een duur huis zit. Ik vind dat een belangrijk punt en ik zou graag van de minister willen weten of ze dit heeft geïnventariseerd en in hoeverre het voorkomt.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Maar dan? De pot reserve grondexploitatie is altijd een heel stevige inkomstenbron geweest voor gemeenten. Ze hebben nu namelijk helemaal geen grondbezit meer, waarmee ze kunnen verevenen om verliesgevende projecten ook te kunnen realiseren. Er ligt echter een principiële vraag onder. Mevrouw Agema houdt ook een verhaal over vrije kavels en weet ik wat allemaal. Volgens mij is het of het een of het ander. Ik zie wat beweging in het hele grondpolitiekverhaal en ik wil daar van de PVV duidelijkheid over. Wat is haar standpunt? Is het: doe maar allemaal en bekijk het maar met speculanten en grondbezit; fijn volbouwen

met z'n allen? Of zegt de PVV: nee, hier ligt een heel zware verantwoordelijkheid van de overheid om de grond van de overheid te laten en zelf te bepalen wat er gebeurt?

Mevrouw **Agema** (PVV): De bouwcultuur in ons land zit eigenlijk heel erg vast. Het gaat volgens een vast stramien en ik denk dat dit niet goed is. Er is een heel matige diversiteit aan woningen. Op de Vinex-locaties, maar ook op de Vijfnex-locaties worden steeds weer woningen gebouwd volgens de minimumeisen die maximumeisen worden. Uiteindelijk is er te weinig aankoopmogelijkheid voor degene die een huis wil kopen. Je betaalt de hoofdprijs voor een middenwoning in een Vinex-wijk, terwijl je voor hetzelfde geld in België, waar je wel gemakkelijk vrije kavels kunt kopen, een vrijstaande woning kunt kopen op een leuk lapje grond. De bouwcultuur in ons land zit vast en er zijn heel veel mensen die er heel veel geld aan verdienen. Dat zijn niet alleen de grondspeculanten, maar ook de aannemers en de projectontwikkelaars. Als wij het restrictieve beleid in stand houden bij de grondverkoop en bij het bepalen in hoeverre landbouwgrond bouwgrond wordt, houden we de kunstmatige schaarste. We houden de hoge grondprijzen en de hoge ontwikkelingsprijzen en uiteindelijk zijn de gewone man en vrouw die een huis willen kopen daarvan de dupe. Het denken daarover moet niet stilstaan. Deze wet heeft de afgelopen 25 jaar dit doel wel gehad, maar er is te weinig mee gerealiseerd. We moeten ook daarbuiten kijken. Ik heb nu een aantal vragen aan de minister gesteld. Heeft zij inventarisaties gedaan? Is zij het er wellicht mee eens? Als dat niet zo is, zullen we andere voorstellen moeten doen, naast de door ons voorgestelde en aangenomen moties, om toch de bouwcultuur te doorbreken. Uiteindelijk gaat het natuurlijk om de mensen die zelf een huis willen kopen en daarvoor niet de hoofdprijs moeten betalen.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Dat was een heel lang antwoord op een vraag die ik eigenlijk niet stelde. Ik ken het verhaal van de PVV over de diversiteit en dergelijke. Het gaat mij om de basis van het verhaal, of zoals Adri Duivesteijn het zei: grondpolitiek is cultuurpolitiek. Als je iets wilt met mooie architectuur en eigen opdrachtgeverschap, dan moet je ergens beginnen. Om die basis gaat het mij. Daarvan wil ik van de PVV horen hoe zij die wil gaan regelen. Van wie is dat?

Mevrouw **Agema** (PVV): Het antwoord dat ik zojuist gaf, sluit redelijk aan bij de vraag die de heer Van Leeuwen stelt. Ik verwoord het als de bouwcultuur in ons land die vastzit. Het enige wat je in ons land kunt kopen is confectie. Je kunt kiezen uit een aantal woningen die via een vast stramien en via winstmaximalisatie zijn gebouwd. De eigen inbreng van mensen is daarbij heel erg sterk teruggedrongen, maar we betalen er wel de hoofdprijs voor. Ik denk dat dit debat niet de aangewezen plek is om dit onderwerp nu eens helemaal uiteen te rafelen, maar het is goed om er wat langer over door te praten bij een andere gelegenheid. Mocht de minister antwoorden geven die ons niet aanstaan, dan zullen we meer voorstellen doen. De motie over meer diversiteit in het woningbeleid is ook door de SP gesteund.

De **voorzitter**: Dank u wel. Mevrouw Wiegman is inmiddels gearriveerd. Zij krijgt het woord.

□

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik ben blij dat ik hier bijtijds aanwezig kan zijn. Het is jammer dat ik de inbreng van mijn collega's heb gemist.

Het voorliggende wetsvoorstel vereenvoudigt de bekendmaking en de inwerkingtreding van een voorkeursrecht op gronden door gemeenten. De ChristenUnie-fractie steunt deze vereenvoudiging. Met het voorkeursrecht moet zorgvuldig worden omgegaan omdat het de rechten van grondeigenaren beperkt. Dit instrument is echter noodzakelijk om grondspeculatie tegen te gaan en ervoor te zorgen dat de overheid waar nodig voldoende middelen heeft om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Ik dank de minister voor het uitgebreide antwoord op de vragen van de ChristenUnie-fractie in de schriftelijke ronde. Enkele oneffenheden in het wetsvoorstel ten aanzien van het voorkeursrecht voor pachters zijn bij nota van wijziging hersteld, waarvoor dank. Wat betreft de ChristenUnie-fractie zijn er nog drie zaken die in het wetsvoorstel verduidelijking behoeven. Ten eerste de positie van het Kadaster en de gemeentelijke beperkingenregistratie. Ten tweede de onderhandse executoriale verkoop. Ten derde het rechtsgevolg van een voorkeursrecht.

Allereerst kom ik dus op de positie van het Kadaster en de gemeentelijke beperkingenregistratie bij de registratie van het voorkeursrecht. Momenteel wordt een voorkeursrecht door de gemeente ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Dit is voor notarissen erg omslachtig. Notarissen moeten de Staatscourant afspeuren naar voorkeursrechten en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) houdt daarom nu zelf een informele registratie bij. Het wetsvoorstel gaat ervan uit dat een voorkeursrecht pas geldt nadat dit is ingeschreven. Dit lost een groot deel van de problemen op en is van groot belang voor de rechtszekerheid. Deze regeling voorkomt dat de notaris een levering verzorgt terwijl achteraf blijkt dat op het perceel een voorkeursrecht van toepassing was. Het is na mijn vragen nu duidelijk dat het probleem dat een voorkeursrecht in de gemeentelijke beperkingenregistratie alleen op datum wordt geregistreerd en niet met het exacte tijdstip, niet nog voor het in werking treden van de wet wordt opgelost. Wel vraag ik de minister hoe lang dit nog gaat duren. Uitstel is voor de praktijk zeer onwenselijk omdat dagelijks het risico bestaat dat percelen in strijd met een voorkeursrecht worden geleverd.

Hoewel er dus veel verbetert, vraagt de ChristenUnie-fractie toch of deze wijze van registreren het handigst is. het valt mijn fractie namelijk op dat het voorkeursrecht door het Rijk en de provincies bij het Kadaster wordt ingeschreven, maar door gemeenten in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Dat onderscheid is voor de burger, de makelaar en de notaris – de voornaamste raadplegers van de registratie – onwenselijk. Is inschrijving bij één loket, het Kadaster, voor de raadplegers geen betere optie? Ik noem nog een aantal redenen. Registratie van het tijdstip is bij het Kadaster al geregeld en biedt een snellere oplossing. Bij het Kadaster wordt het besluit zelf ingeschreven, in de gemeentelijke beperkingenregistratie niet. Registreren bij het Kadaster biedt daarom potentieel lastenverlichting omdat er niet apart stukken bij de gemeente hoeven worden opge-

vraagd. Door inschrijving bij het Kadaster zijn alle relevante stukken voor een verkoop, levering et cetera zo veel mogelijk via één loket beschikbaar en hoeven notarissen niet meer een paar keer per dag in te loggen om zeker te weten dat er niet iets is gewijzigd. Voor alle wijzigingen bij het Kadaster zelf kan de notaris namelijk automatisch bericht krijgen. Alle gemeenten kunnen bij het Kadaster inschrijven, terwijl niet alle gemeenten momenteel zijn aangesloten op de landelijke voorzieningen die de inschrijving in de gemeentelijke registraties bundelt en naar het Kadaster stuurt. Het laatste voordeel is dat inschrijving bij het Kadaster technisch meer mogelijkheden biedt. Zo kan er bijvoorbeeld een koppeling met geo-informatie worden gemaakt, waardoor een vestiging van een voorkeursrecht op een gedeelte van een Kadastraal perceel mogelijk is.

Ik heb overwogen om af te wachten of dit punt wordt meegenomen bij de evaluatie van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken die bij mijn weten momenteel plaatsvindt, maar ik vrees dat dit nog wel even gaat duren. Daarom heb ik ervoor gekozen een amendement in te dienen waardoor artikel 7, lid 2, aangeeft dat de inschrijving bij het Kadaster plaatsvindt. Daarbij speelt een belangrijke rol dat ik ook een amendement heb ingediend om het rechtsgevolg van een voorkeursrecht te regelen in artikel 2, lid 2. Ik stel daarbij voor dat een vervreemding in strijd met de Wvg ongeldig is. Dat voorstel is in het belang van de gemeenten, maar is strijdig met het belang van de rechtszekerheid. Het is alleen werkbaar als wij er zoveel mogelijk zeker van kunnen zijn dat de notaris ongeldige overdrachten kan voorkomen. Vandaar toch de keuze voor de twee amendementen in samenhang.

Mijn tweede punt is de onderhandse executoriale verkoop. In de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn een aantal vrijstellingen opgenomen. Zo mag een stuk grond waarop voorkeursrecht is gevestigd toch verkocht worden aan een andere partij dan de gemeente als er sprake is van een openbare executoriale verkoop. Er is dan immers een belang van de schuldeiser om de hoogst mogelijke opbrengst te krijgen voor de grond en dat mag zwaarder wegen dan het openbaar belang van de gemeente. Er is echter onduidelijkheid over hoe dit zit als sprake is van een onderhandse executoriale verkoop. Voor notarissen is dit lastig, aangezien zij met de plicht worden opgezadeld om rekening te houden met het voorkeursrecht, terwijl onvoldoende duidelijk is in welke gevallen hiervoor vrijstelling geldt. Hierover mag geen onduidelijkheid bestaan. De fractie van de ChristenUnie heeft daarom gevraagd, de onderhandse executoriale verkoop op te nemen in de vrijstelling van artikel 10, 2e Wet voorkeursrecht gemeenten.

In de nota naar aanleiding van het verslag stelt de minister dat bij de wijziging van de Wvg in 1996 met zoveel woorden de bedoeling is vastgelegd om de uitzondering te beperken tot de openbare executoriale verkoper. Tegelijkertijd constateert de minister dat er nog rechtszaken lopen over de interpretatie van de wet op dit punt. Na een nadere analyse van de wetsgeschiedenis is de indruk van de fractie van de ChristenUnie dat de bewering dat alleen openbare executoriale verkopen uitgezonderd zouden zijn niet valide is. De tekst in de vindplaats heeft namelijk geen betrekking op het onderscheid tussen openbare en onderhandse executoriale verkoop. Het gaat daarom om het onderscheid tussen alle openbare verkopen en de verplichte openbare verkopen. Ik heb daarom een amendement ingediend waarmee in artikel 10, tweede lid, onder e, deze vorm van executoriale verkoop wordt opgenomen. Ik heb overigens begrepen dat de betrokken beroepsorganisatie vindt dat het punt van de onderhandse executie moet worden verduidelijkt in de wet.

Een punt van aandacht is hoe het voorgestelde amendement zich verhoudt tot het openbare belang van het voorkeursrecht van de gemeenten. Hier geldt dat ook na een executoriale verkoop het voorkeursrecht in stand blijft. Bovendien beslist de voorzieningenrechter uiteindelijk of ondershands mag worden verkocht, of dat er toch geveild moet worden. Ook kan de gemeente bij onderhandse verkoop meebieden, aangezien de grond wel openbaar moet worden aangeboden. In die zin is het woord ″onderhands″ in dit geval dus wat misleidend. Onderhandse executoriale verkoop is op dit moment voor de gemeente wellicht zelfs aantrekkelijker, aangezien bij openbare executoriale verkoop het hoogste bod bepalend is. Ook al heeft de gemeente het hoogste bod gedaan bij de inzet, de gemeente kan bij de afslag toch nog achter het net vissen als een andere partij eerder mijnt. Wel is in de openbare executoriale verkoop het biedingsproces transparanter. Om het belang van de gemeenten te waarborgen, heb ik daarom in mijn amendement een bepaling opgenomen dat een gemeente te allen tijde, ook bij onderhandse verkoop, de grond kan kopen voor een hoger bedrag dan de prijs die door een andere bieder aan de voorzieningenrechter is voorgelegd. Momenteel is dat alleen mogelijk als een belanghebbende bij de rechter de gemeente voordraagt als alternatieve koper. Ten slotte merk ik op dat er altijd nog de mogelijkheid van nietigverklaring conform artikel 26 is, om misbruik te voorkomen.

Ik heb nog een amendement ingediend over rechtsopvolging van een voorkeursrecht. Bij nota van wijziging is het nieuwe tweede lid van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten vervallen verklaard, aangezien dit niet het beoogde doel bewerkstelligt. Het gaat daarbij om de vraag of een vervreemding van grond waarop een voorkeursrecht rust geldig is of niet. IN de literatuur is daar nog steeds discussie over. Als zo'n vervreemding geldig is, is dat voor de betrokken overheid niet handig, omdat de grond dan toch aan de koper wordt overgedragen, en de gemeente achter het net vist. Als zo'n vervreemding niet geldig is, is er een probleem voor de koper, diens hypotheekhouder en de rechtszekerheid in het algemeen. De kunst is dus om het belang van de gemeenten veilig te stellen, en toch te zorgen dat er geen ongeldige vervreemdingen bij het Kadaster worden ingeschreven. Dat zou bereikt kunnen worden door de vervreemding toch ongeldig te verklaren, maar tegelijkertijd te regelen dat een voorkeursrecht pas geldt zodra het zichtbaar is. Om het laatste beter te regelen, heb ik het eerder vermelde amendement op artikel 7 ingediend. De ongeldigheid wordt met dit amendement geregeld.

Voor de rechtspraktijk is dan ook nog van belang waarom de vervreemding ongeldig is. Die reden is nodig om te bepalen of derden beschermd worden tegen ongeldige vervreemding, en of de ongeldige vervreemding nog te repareren is. Het eerder voorgestelde artikel 2, lid 2, is bij de nota van wijziging weer geschrapt, onder meer vanwege de ongeldigheid daarin, namelijk dat de vervreemder niet beschikkingsbevoegd zou zijn. Deze sloot niet goed aan bij de wetsgeschiedenis, de literatuur en de jurisprudentie. Ik stel daarom voor, te

bepalen dat een vervreemding in strijd met deze wet ongeldig is om een andere reden, namelijk dat de grond niet overdraagbaar is. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij een artikel waar de Hoge Raad ook naar heeft verwezen in het arrest-Weert, te weten artikel 3:83 BW. In dat artikel wordt bepaald dat eigendom en beperkte rechten niet overdraagbaar zijn indien de wet zich daartegen verzet. In het nieuwe lid 2 gaat de wet zich dus tegen zo'n overdracht in strijd met de Wvg verzetten. Ik heb inmiddels begrepen dat het ook de wens is van het Kadaster dat de rechtsopvolging duidelijk in de wet wordt geregeld. Dat gebeurt naar mijn mening met mijn ingediende amendement.

De vergadering wordt van 10.55 uur tot 11.05 uur geschorst.

□

Minister **Cramer**: Voorzitter. Dank aan de Kamerleden voor hun inbreng in eerste termijn. Vandaag hebben wij het over de aanpassing van het grondbeleidsinstrumentarium en met name over de Wet voorkeursrecht gemeenten. Wij doen deze modernisering en vereenvoudiging van de wetgeving in twee stappen. Al eerder hebben wij stap één besproken, die een versimpeling van de vestigingsprocedure betreft. Inmiddels is die gerealiseerd via de Invoeringswet Wro die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Vandaag hebben wij het over stap twee van de vereenvoudiging. Die betreft met name twee punten: ten eerste een verbetering van de regeling van bekendmaking en inwerkingtreding van voorkeursrechten en ten tweede een vereenvoudiging van de aanbiedingsprocedure en de rechterlijke procedures. Er zijn ten aanzien van deze wetgeving verschillende vragen gesteld. Ook zijn er vier amendementen ingediend. Ik behandel eerst de antwoorden op de vragen. Vervolgens ga ik in op de amendementen.

Ik begin met de vragen van de heer Van Leeuwen. Hij vroeg wie de tipgevers bij speculatie zijn. Ook mevrouw Agema stelde die vraag. Is het strafbaar of zelfs een economisch delict? Het is mij niet bekend wie tipgevers zijn. Naar mijn weten is het geven van een tip in principe niet strafbaar, maar als het een ambtenaar is, dan is het wel een ambtsmisdrijf. In die zin is er wel een relatie met strafbaarheid. Wij hebben hierover echter verder geen informatie en daarom kan ik er verder niets over zeggen.

De volgende vraag van de heer Van Leeuwen was of het kabinet de kwesties rond de grondspeculatie een onderdeel laat zijn van de heroverwegingen. Het antwoord hierop is dat het grondbeleid wel degelijk een onderdeel is van de heroverwegingen.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Met dat laatste bericht ben ik zeer verheugd. Ik wil het nog even hebben over de tipgevers. Ik zat een keer in het tv-programma Netwerk, waarbij ook de speculant Sisselaar aanwezig was. Na de uitzending belde deze met de regisseur, bedankte voor de reclame, vond het een hartstikke goed programma en verklaarde net weer drie tips te hebben binnengekregen. Zo werkt dat dus en er zijn grote bedragen mee gemoeid. De minister weet niet wie dat zijn, hoe dat zit en of het een ambtsmisdrijf is. Is de minister bereid om dat een keer te onderzoeken? Het moeten namelijk hoe dan ook mensen zijn die dicht bij het vuur zitten.

Minister **Cramer**: Natuurlijk is het punt dat de heer Van Leeuwen aan de orde stelt belangrijk. Net zo goed als ik weet de Kamer echter hoe moeilijk het is om daarachter te komen en er inderdaad wat aan te doen, zeker als het in het verkeer mogelijk is om informatie te verstrekken. Zolang het gaat om informatie is het nog niet strafbaar. Ik kan hierover niets meer zeggen dan ik al heb gedaan.

Mevrouw Neppérus wil vermijden dat er een te lange periode zit tussen het besluit en de bekendmaking, en het daadwerkelijk realiseren van het voorkeursrecht. In iets andere bewoordingen stelde ook de heer Van Leeuwen hierover een vraag. De gemeente heeft het zelf in de hand om met spoed het voorkeursrecht te laten registreren. Bovendien kunnen burgemeester en wethouders al een voorlopig voorkeursbesluit nemen. Dit gaat dan niet in het openbaar, maar daardoor kan al meteen de wet in werking treden. Natuurlijk is juist dit onderdeel van de wetgeving waarover wij vandaag spreken, bedoeld om die periode zo beknot mogelijk te houden.

Ik kom op een vraag van de heer Mastwijk over het beroep op realisatie bij voorkeursrecht en het ontwikkelen met hulp van een projectontwikkelaar. Daar dit volgens hem aanvechtbaar is met artikel 26, de misbruikbepaling, vroeg hij zich af waarom zo'n overeenkomst niet nietig is. De Wet voorkeursrecht gemeenten staat zelfrealisatie natuurlijk niet in de weg. Het gaat dan om de realisatie van de bestemming door de grondeigenaar zelf. Wordt de grond ontwikkeld voor rekening en risico van een projectontwikkelaar die geen eigenaar is, dan is er sprake van een overeenkomst die het voorkeursrecht aantast. Het moet aan de rechter overgelaten worden om te beoordelen of de grondtransactie ertoe strekt het voorkeursrecht te ontduiken. Die kan het dan nietig verklaren.

De heer **Mastwijk** (CDA): Het is mij nog niet helemaal duidelijk waarom het dan niet mogelijk zou zijn en misschien ook wel wenselijk om op voorhand in de wet op te nemen dat als zo'n overeenkomst tot stand komt, die wettelijk gezien nietig is. Dat lijkt mij een stap sneller.

Minister **Cramer**: Dat kan alleen maar door de rechter beoordeeld worden. Daarom heeft het niet veel zin om dat in de wet op te nemen. Het is namelijk afhankelijk van de situatie.

De heer **Mastwijk** (CDA): Ik laat mij graag door de minister overtuigen maar dan zou ik zeggen dat in beide gevallen, dus zowel het voorbeeld dat de minister schetst over het nietig verklaren en het inroepen van de gemeenten, als het direct opnemen in de wet dat iets nietig is, de rechter moet oordelen. Ter bescherming van de uitvoering van de Wet voorkeursrecht gemeenten zou ik kiezen voor het per definitie nietig verklaren van zo'n overeenkomst in plaats van andersom.

Minister **Cramer**: De gemeente verzoekt de rechter om de nietigheid van de overeenkomst uit te spreken. De overeenkomst is dus eerst geldig en na de uitspraak niet meer. Met andere woorden: het blijft toch altijd een beslissing van de rechter om te beoordelen wat er in de specifieke situatie aan de hand is. Dat kan je niet in de wet opnemen want dat moet gewoon een uitspraak zijn. Wanneer het wel of niet nietig verklaard kan worden, is iets wat al is vastgelegd in de wet.

De heer **Mastwijk** (CDA): Mag ik met de minister afspreken dat wanneer in de praktijk zou blijken dat dit niet werkt, wij er alsnog hier over komen te spreken, in die zin dat wij dan in de wet opnemen dat zo'n overeenkomst per definitie nietig is? Dan kan ik hiermee leven.

Minister **Cramer**: Vanzelfsprekend zijn er altijd mogelijkheden om terug te komen op wetgeving als blijkt dat er in de praktijk iets toch nog niet helemaal goed functioneert zoals beoogd.

Verder heeft de heer Mastwijk gevraagd wat ik er als minister van vind dat er handel is in warme grond die prijsopdrijvend werkt voor de woningbouw, en wat ik van plan ben daaraan te doen als dat eventueel te reguleren valt. De prijs van woningen wordt niet hoger door de handel in warme grond. Die prijs wordt bepaald door de prijs van bestaande woningen, omdat 80% van het woningaanbod een bestaande woning betreft. De nieuwbouw moet zich aan die prijs aanpassen.

De heer **Mastwijk** (CDA): Wat de minister zegt, klopt wel. De woning zal daardoor weliswaar niet duurder worden, maar volgens het artikel in het Financieele Dagblad moeten gemeenten de grond voor een te hoge prijs kopen als bedrijven zich met de grond bemoeien als beleggingsobject. Dan hebben we het over belastinggeld. Dat vindt de CDA-fractie niet goed. Ik snap dat verhaal over woningprijzen wel, maar er is hier sprake van grondhandel en van beleggen in grond. Ik vraag mij af of dat wel zo slim is. Bovendien zegt de minister dat de gemeenten die grond straks waarschijnlijk tegen een andere prijs aankopen. De vraag is dan of degene die het beleggingsobject, die warme grond, koopt niet met een kluitje in het riet wordt gestuurd. Reclames op de radio over beleggingsfondsen bevatten vaak een waarschuwing: dit financieel product kent een hoog risicoprofiel. Zou een dergelijke waarschuwing niet ook op z'n plaats zijn bij dergelijke transacties? Dit is namelijk grondhandel waarvan de burger en de belastingbetaler het slachtoffer kunnen worden.

Minister **Cramer**: Vandaag gaat het over de tweede stap bij het moderniseren van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Met dit wetsvoorstel wordt beoogd grondspeculatie te verminderen. Geheel te vermijden is dit echter niet. Dat is een veel groter issue, waarop we zeker nog terugkomen in het kader van het AO over grondbeleid. Voor meer zaken die daarmee te maken hebben, verwijs ik graag naar een AO dat we daarover binnenkort hebben.

De heer **Mastwijk** (CDA): Dat lijkt mij een uitstekend voorstel. Ik geef de minister in overweging om die zaak, zoals beschreven in het Financieele Dagblad, goed te bestuderen, ook de rol die de Autoriteit Financiële Markten daarbij speelt, en daarover tijdig voor het AO de Kamer te informeren.

Minister **Cramer**: Ik zeg de heer Mastwijk toe dat hij in aanloop naar het AO een eerste reactie van mij heeft op dat specifieke artikel.

Dan een vraag van mevrouw Agema. Er is geen onderzoek naar speculatie door gemeenten via het voorkeursrecht. Ik heb geen signalen ontvangen dat deze vorm van speculatie vaker voorkomt. Voor onderzoek zie ik dan ook momenteel geen aanleiding. Als ik veel signalen zou ontvangen, zou dat natuurlijk een terechte vraag van mevrouw Agema zijn.

Mevrouw **Agema** (PVV): Het niet krijgen van signalen is geen reden om niet tot actie over te gaan. Op het moment dat gemeenten via de Wet voorkeursrecht gemeenten grond weten te verwerven voor een redelijke prijs, moeten diezelfde gemeenten daarop natuurlijk niet veel winst mogen maken. De koper moet dan immers veel meer betalen voor de grond dan de gemeente. Ik verzoek de minister dan ook om dit toch te inventariseren, temeer ook omdat het ons bij deze wet gaat om een redelijke grondprijs.

Minister **Cramer**: Er zijn duidelijke afspraken over tegen welke waarde grond aangekocht mag worden en over wat de prijs is. Vervolgens gaat er ontwikkeld worden en valt het punt van mevrouw Agema dus weg. Wij hebben geen signalen ontvangen dat de gemeenten, die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van het grondbeleid, hierbij speculeren. Als dat wel zo is, ben ik zeker van plan om daarop terug te komen. Daarover kunnen wij dan later spreken.

Mevrouw **Agema** (PVV): Ik proef in de woorden van de minister een halve toezegging. Ik wil daar graag een hele toezegging van maken. Kan de minister inventariseren wat de verschillen zijn tussen de prijs voor grond die gemeenten kopen via de Wet voorkeursrecht gemeenten en de uiteindelijke prijs die door de consument wordt betaald?

Minister **Cramer**: Ik heb geen signalen ontvangen dat het op dit moment een probleem vormt. Daarom ben ik niet geneigd om dit verzoek in te willigen.

Mevrouw Agema vraagt ook of de termijn van twee weken voor het nemen van een beginselbesluit, het besluit of de gemeente wil onderhandelen over aankoop, niet voldoende is. Waarom moet het zo'n lange periode zijn? Hierover hebben wij wel informatie. Uit evaluatie van de wet is gebleken dat de termijn van twee weken in de praktijk te kort is. Ook wordt er misbruik van gemaakt met name in de vakantieperioden en bij feestdagen. Dit moet worden voorkomen. In overleg met alle bij de wet betrokken partijen is besloten om de termijn op zes weken te stellen. Deze termijn doet recht aan het belang van de grondeigenaar en van de gemeente.

Mevrouw Agema heeft nog een andere vraag gesteld. Er is veel kritiek op het grondbeleid en de restricties op basis van de ruimtelijke ordening. In het kader van de heroverwegingen worden het grondbeleid, het ruimtelijk beleid en de daarbij horende instrumenten onderzocht. Ik wil natuurlijk niet vooruitlopen op de resultaten van de heroverwegingen. Voor de discussie die mevrouw Agema heeft aangezwengeld en die ook is genoemd door de heer Van Leeuwen, verwijs ik graag naar het algemeen overleg over grondbeleid dat voor volgende week is geagendeerd. Tijdens dit overleg kan in bredere zin over dit onderwerp worden gesproken en niet alleen naar aanleiding van deze specifieke aanpassing en modernisering van de wetgeving over het voorkeursrecht van de gemeenten.

Mevrouw Wiegman heeft gesproken over de aanpassing van de software van de gemeentelijke beperkingenregistraties die nodig is voor de regeling van de inwerkingtreding van de gemeentelijke voorkeursrechten;

dat is een voorwaarde voor de beoogde regeling. Deze regeling is voor de praktijk heel belangrijk. Zij heeft gevraagd hoe lang het nog zal duren voordat de software is aangepast. In de nota naar aanleiding van het verslag wordt gesteld dat de software zal worden aangepast voor de regeling van de inwerkingtreding van de gemeentelijke voorkeursrechten. Dit gebeurt in het kader van de evaluatie van het Wkpb. Die evaluatie wordt thans uitgevoerd. Ik zal naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatie in overleg met de VNG en het Kadaster nagaan wat het meest geschikte moment is voor de aanpassing van de software. Dit moet voor het eind van het jaar op zijn minst duidelijk zijn.

Mevrouw Wiegman heeft verder gevraagd of gemeentelijke voorkeursrechten en provinciale en rijksvoorkeursrechten op verschillende wijze worden geregistreerd. Dit is nu geregeld in de Wkpb. In antwoord op de vraag of de inschrijving bij één loket, namelijk het Kadaster, niet handiger zou zijn, merk ik op dat dit wordt meegenomen in de evaluatie van de Wkpb. De vraag of het handig is dat er twee verschillende wijzen van registratie zijn, is een belangrijk onderdeel van de evaluatie. Die wordt voor de zomer afgerond. Mijn reactie op de aanbevelingen die voortvloeien uit de evaluatie zal ik na de zomer aan de Kamer sturen.

Ik zal nu ingaan op de vier amendementen die zijn ingediend. Ik begin het amendement op stuk nr. 9 van de heer Van Leeuwen. Dit strekt ertoe de inwerkingtreding van een voorkeursrecht zo snel mogelijk te laten volgen op het besluit tot aanwijzing van een voorkeursrechtgebied. Ik stel voorop dat ik deze doelstelling ervaar als een ondersteuning van de regeling die in het wetsvoorstel is opgenomen. Ook wil ik een zo spoedig mogelijke inwerkingtreding van voorkeursrechten garanderen om ontduiking te voorkomen.

Het amendement verschilt echter wezenlijk met de systematiek en de uitvoering van het wetsvoorstel. Het is juridisch aanvechtbaar, omdat het de inwerkingtreding van het voorkeursrecht voorafgaand aan de bekendmaking daarvan mogelijk maakt. Dit is in strijd met het algemene rechtsbeginsel dat een besluit pas in werking kan treden nadat het bekend is gemaakt; pas dan is voor iedereen duidelijk waaraan men zich te houden heeft.

Een ander punt is dat het amendement niet leidt tot de door de praktijk zo gewenste kenbaarheid van voorkeursrechten op perceelsniveau. In de Staatscourant wordt bekendgemaakt dat een voorkeursrechtbesluit is genomen en dat het ter inzage wordt gelegd. Deze bekendmaking bevat geen aanduiding van de betrokken percelen. De percelen worden namelijk verwerkt in de gemeentelijke beperkingenregistratie of, in het geval van een aanwijzing door provincie of Rijk, in de openbare registers. Pas hierna kan het toezicht door een notaris op een verkoop goed en zorgvuldig worden uitgevoerd. Om die reden ontraad ik het amendement met klem.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Met klem nog wel!

Voorzitter. Met het amendement wil ik bereiken dat de tijd tussen het moment waarop er een transparante beslissing in de gemeenteraad wordt genomen en het moment van de publicatie in de Staatscourant zo kort mogelijk wordt. Vandaar dat ik heb gekozen voor de heel kleine aanpassing: zo spoedig mogelijk. Voor de rest verandert er door het amendement helemaal niets.

Ik dien het amendement in om te voorkomen dat er met de grond wordt gehandeld in de periode tussen het in het openbaar genomen besluit en de vestiging van het voorkeursrecht. Dat staat dus los van de percelen. Verder is het geen aantasting van het democratische proces, want het is geen pleidooi voor achterkamertjespolitiek. Dat is iets waar mijn partij zich verre van houdt. Ik wil die periode alleen maar zo kort mogelijk maken en dat doe ik door de woordjes ″zo spoedig mogelijk″ in de wet op te nemen. En daarmee verander ik dus helemaal niets aan de intentie van de Wvg.

Minister **Cramer**: Dit wetsvoorstel en zeker deze tweede stap zijn nu juist bedoeld om die periode zo beperkt mogelijk te houden. Overigens was dat ook de zorg van mevrouw Neppérus. Hierover verschillen wij niet van mening. Er is wel een juridisch probleem met uw amendement, want een besluit is pas rechtsgeldig op het moment dat het bekend is gemaakt. Als u wilt dat het al voor de bekendmaking rechtsgeldig is, kiest u voor een juridisch aanvechtbare verandering.

Wij verschillen niet van mening over de wenselijkheid dat die periode moet worden verkort. Ik zou het liefst ook zien dat die periode tot twee minuten beperkt kon blijven! Als u echter met uw amendement beoogt dat het moment van bekendmaking niet langer bepalend is, maar een moment daarvoor, dan verschillen wij toch echt van mening.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Nog een keer. In het amendement staat dat ″bekend″ wordt vervangen wordt door ″zo spoedig mogelijk bekend″. Dat het besluit bekend moet worden gemaakt, blijft dus gegarandeerd. Dat kan ook helemaal niet anders, want dat is voorgeschreven in een artikel van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is ook prima, want de besluitvorming moet natuurlijk transparant zijn. Ik hoef dus niets te veranderen aan de procedure voor de bekendmaking, want ik wil alleen maar dat de tijd tussen het in het openbaar genomen besluit op voorstel van B en W tot het vestigen van een voorkeursrecht en het moment van de bekendmaking zo kort mogelijk wordt. Vandaar dat ik ervoor kies om ″bekend″ te vervangen door ″zo spoedig mogelijk bekend″. Volgens mij is dat juridisch waterdicht en haalt u er allemaal zaken bij die helemaal niets te maken hebben met mijn amendement.

Minister **Cramer**: Het is verhelderend om zo met u van gedachten te wisselen. Ik begrijp nu namelijk beter wat de verschillen zijn.

De bedoeling van deze wetgeving is de bekendmaking zo spoedig mogelijk na het besluit te laten plaatsvinden. Ik weet echter niet of er juridische haken en ogen zitten aan de formulering ″zo spoedig mogelijk″ en ik kom er daarom graag in tweede termijn op terug. Ik moet namelijk wel zeker weten of er juridische haakjes en oogjes zijn waardoor ik het amendement niet kan overnemen.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Tot slot van dit debatje: het is niet de bedoeling om op een slinkse manier met juridische haakjes en oogjes een verandering de wet in te fietsen.

De **voorzitter**: Nee. Maar volgens mij werd dat ook niet bedoeld.

Minister **Cramer**: Nee.

De heer **Mastwijk** (CDA): Voorzitter. Volgens mij zijn die juridische haken en ogen er ook niet.

Wij kunnen ″bekend″ volgens mij best vervangen door ″zo spoedig mogelijk bekend″. Maar kan de heer Van Leeuwen mij ook zeggen wat wij daarmee bereiken? Een dergelijke omschrijving heeft immers juridische implicaties die heel veel ruimte laten.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Het moet wel allemaal juridisch kloppen. Het moet niet in strijd zijn met de Wet openbaarheid van bestuur en de Algemene wet bestuursrecht en zo verder. Het is een aansporing. Als gemeenten een beetje slim zijn, zouden zij daarvan gebruik kunnen maken. Zij kunnen zeggen dat zij het zo spoedig mogelijk moeten doen. Zij kunnen bijvoorbeeld ervoor zorgen dat alles klaar is voordat het raadsbesluit genomen wordt. De advertentie moet klaar zijn. Er is contact opgenomen met de Staatscourant. Op het moment dat de hamer van het voorkeursrecht valt, wordt er op de knop van de mail gedrukt om die publicatie voor elkaar te krijgen. Dat is een kleine aanpassing, zoals ik in mijn eerste termijn gezegd heb. Ik voer liever de fundamentele discussie over de grondpolitiek dan dit soort muggenzifterij, maar het is een klein beetje in de goede richting.

Minister **Cramer**: Voorzitter. Ik reageer nog op de drie amendementen van mevrouw Wiegman. Het amendement op stuk nr. 10 strekt ertoe om een onderhandse executoriale verkoop onder artikel 10, tweede lid, onder e, te brengen. De openbare executoriale verkoop is niet zomaar in artikel 10, tweede lid, onder e, opgenomen. Vanaf het begin en bij alle wijzigingen in dit onderdeel stond steeds de openbaarheid centraal. Door openbare verkoop kan de gemeente net zoals een particulier zowel op de hoogte zijn van de voorgenomen verkoop als open meedingen om het goed te verkopen. De advocaat-generaal bij de Hoge Raad heeft recentelijk bevestigd dat een onderhandse executoriale verkoop wegens het niet openbare karakter daarvan niet valt onder de uitzondering van artikel 10, tweede lid, onder e, van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit amendement voorziet in een regeling die tegemoet komt aan de belangen van de hypotheekverstrekker, de verkoper en de andere partijen die belang hebben bij een zo hoog mogelijke opbrengst. Soms biedt onderhandse executoriale verkoop namelijk betere mogelijkheden daartoe dan openbare executie. Daarnaast heeft het amendement oog voor de voorkeurspositie van de gemeente. De gemeente wordt in staat gesteld om te reageren op hogere biedingen van derden voordat de voorzieningenrechter de onderhandse executoriale verkoop toestaat. Voor het geval het voorkeursrecht toch via deze route wordt ontdoken, kan de gemeente altijd nog een beroep doen op de misbruikbepaling van artikel 26. Ik sta sympathiek tegenover dit amendement en laat het oordeel erover graag aan de Kamer.

Verder ga ik in op het amendement-Wiegman op stuk nr. 11. Dit strekt ertoe het rechtsgevolg van vestiging van een voorkeursrecht expliciet in de wet op te nemen. De onduidelijkheid over het rechtsgevolg in de praktijk ligt daarin dat er sprake is van onoverdraagbaarheid van het goed, van een onbevoegdheid tot levering of van het ontbreken van goederenrechtelijk effect. In de nota naar aanleiding van het verslag ben ik uitvoerig op het rechtsgevolg ingegaan. Het amendement is hiermee in overeenstemming. Ik laat het oordeel over dit amendement graag aan de Kamer over.

Het amendement-Wiegman op stuk nr. 12 is gerelateerd aan de inschrijving in het Kadaster. Ik ontraad het aannemen van dit amendement. Allereerst is het namelijk mogelijk om alle besluiten bij Kadaster-on-line in te zien. Dit geldt voor besluiten van het Rijk, van de provincie en van de gemeenten. Ik begrijp de wens van mevrouw Wiegman om voorkeursrechten in te schrijven bij het Kadaster. Ik heb echter moeite met de timing van het voorstel. Nu wordt de Wet kenbaarheid publieke beperkingen geëvalueerd. Vooruitlopende op de uitkomst daarvan leidt dit amendement ertoe om voor één besluit, namelijk het voorkeursrecht, een ander regime te introduceren. Daarom ontraad ik het amendement. Ten slotte maak ik nog een technische opmerking: in het amendement ontbreekt ″publicatie in de Staatscourant″.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Als er technisch wat aan ontbreekt, dan ben ik natuurlijk heel graag bereid om het amendement aan te passen. De minister is in het begin van haar eerste termijn ingegaan op mijn vragen over hoe het zit met die evaluatie. Ik voelde de reactie op het amendement dan ook al een beetje aankomen. Ik stel hierover echter toch een vraag. Wij wachten een evaluatie af, maar nu wordt een en ander al zichtbaar. Bovendien behandelen wij het wetsvoorstel op dit moment en zijn er veel voordelen om in te schrijven in het Kadaster. Is het in dat opzicht niet goed om het nu te regelen, nu wij het wetsvoorstel behandelen? Ik kan mij voorstellen dat even wordt gekeken naar wat de evaluatie op dit moment al uitwijst en dat er wat overleg over plaatsvindt. Het zou een gemiste kans zijn als wij het wetsvoorstel nu behandelen en later moeten constateren dat dit amendement van toegevoegde waarde was geweest.

Minister **Cramer**: Het punt is dat wij nu via verschillende kanalen ervoor zorgen dat bekend wordt dat die percelen geregistreerd zijn. Inderdaad loopt alles via Kadaster-on-line. Wij hebben echter ook mogelijkheden om, bijvoorbeeld via de Staatscourant, het gemeentelijk blad en via het gemeentelijk beperkingenregister, die informatie te verstrekken. Al die andere bronnen zijn gelinkt met het Kadaster. Dit vergroot de mogelijkheden voor de gebruiker; zo kan hij op verschillende manieren de kenbaarheid van dit alles lezen. Dat is de reden dat wij nu even pas op de plaats maken. De vraag die speelt, is: hebben de andere invalshoeken die ik zojuist schetste, inderdaad meerwaarde of is het Kadaster eigenlijk de enig noodzakelijke bron en beperken wij ons daarmee niet te zeer, omdat mensen niet een, twee, drie gebruikmaken van het Kadaster? Dat is dus de hoofdreden.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Over het algemeen sta ik natuurlijk positief tegenover grote mogelijkheden voor mensen, maar nu hebben wij het over een vereenvoudiging van een wet. Als blijkt dat eigenlijk de nadelen van die grotere hoeveelheid mogelijkheden groter zijn dan de voordelen van het zo eenvoudig, eenduidig en toegankelijk mogelijk maken via alleen het Kadaster – ik heb vijf voordelen genoemd – waarom zou daar dan niet meer voor te zeggen zijn? Je zou dat toch heel goed moeten afwegen? Het is mij nog niet duidelijk wat precies het voordeel is van de grotere mogelijkheden. Als wij het

hebben over vereenvoudiging, is de simpele weg naar het Kadaster toch het meest duidelijk, helder en toegankelijk?

Minister **Cramer**: Ik herhaal dat alles via het Kadaster is te vinden. Om de toegankelijkheid van de informatie nog sterker te vergroten, hebben wij voorlopig de huidige kanalen waar dit soort informatie ook wordt gepubliceerd, erbij betrokken, opdat wij kunnen zien of die inderdaad een meerwaarde hebben. De evaluatie hiervan wordt binnenkort afgerond. Wij kunnen dan alsnog zeggen: dat blijkt nauwelijks een extra toegevoegde waarde te hebben. Het is echter nogal wat om deze mogelijkheden er nu al uit te halen; dat zou voor de gebruiker misschien een vermindering van de dienstverlening betekenen. Dat is eigenlijk de hoofdzaak.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Nogmaals, ik begrijp het argument van de evaluatie. Nu wordt evenwel een wetsvoorstel behandeld. Stel je voor dat over een halfjaar uit de evaluatie toch blijkt dat mijn idee eigenlijk wel verstandig was geweest en dat dit wettelijk vastgelegd moet worden, hoe snel en op welke manier kan dat wettelijk vastgelegd worden of missen wij, door het nu voorbij te laten gaan, toch een behoorlijk essentiële kans?

Minister **Cramer**: In principe missen wij geen kans; wij kunnen het altijd herstellen. In tweede termijn zal ik nog iets specifieker op dit punt ingaan om daarmee uw zorg weg te nemen.

Voorzitter. Sta mij toe dat ik nog even terugkom op de gedachtewisseling met de heer Van Leeuwen over twee onderdelen van zijn amendement, omdat dit mogelijkerwijs voor zijn tweede termijn van belang. Daarin staat: zo spoedig mogelijk. Op zichzelf vormt dat geen probleem. Er staat echter ook: in werking dag van Staatscourant. Die formulering leidt tot een probleem, want dat is geen kenbaarheid op perceelsniveau. Mijn wetsvoorstel zorgt daar juist wel voor. Als de heer Van Leeuwen dit probleem in zijn amendement weet op te lossen, als hij dat bijvoorbeeld schrapt, dan is er niets aan de hand. Dan ga ik verder akkoord met het amendement.

Hiermee heb ik de vragen in eerste termijn beantwoord.

De **voorzitter**: Ik heb begrepen dat de minister om 12.00 uur een AO heeft. Wij gaan proberen, de tweede termijn in een pittig tempo te doen.

□

De heer **Van Leeuwen** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Ik ben teleurgesteld in de reactie van de minister als het gaat om het tipgeververhaal. Het is bijna een aansporing in de zin van: nou ja, wij doen er niets aan, het mag niet, maar wij weten het niet als er verder mee wordt gegaan. Dat werkt averechts als het erom gaat wat je wilt bereiken met de wetsbehandeling. Ik dring er nog eens bij de minister op aan om uit te zoeken hoe dit precies zit, of er sprake is van een ambtelijk misdrijf en waar dat aan de orde is geweest. Volgens mij moeten die gegevens boven water zijn te krijgen.

Ik ben blij met de mededeling van de minister dat het grondbeleid, grondspeculatie, onderwerp is van één van de werkgroepen die zich bezighouden met de kwestie van de bezuinigingsoperatie. Ik zie daar vol verwachting naar uit.

Ik ben ook blij dat er duidelijkheid is over het eerste deel van mijn amendement. Ik zal nog even kijken naar het tweede onderdeel, om te voorkomen dat een en ander kan worden gerekt. Daar komt het op neer. De gemeenteraad moet een wettelijk instrument in handen hebben om tegen het college te zeggen dat een bepaalde kwestie van de ene op de andere minuut goed moet worden geregeld.

□

Mevrouw **Agema** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording, hoewel ik die hier en daar flink tekort vond schieten.

De minister is niet alleen de minister van Milieu. In dat kader betrekt zij alles erbij, in den brede, en geeft zij overal antwoord op, maar zij is ook de minister van Ruimtelijke Ordening. Wat dat betreft verwacht ik dat de minister vragen beantwoordt die door de Kamer zijn gesteld, in plaats van te verwijzen naar een AO dat volgende week plaatsvindt. Wij spreken elkaar dan waarschijnlijk weer. Dan herhaal ik mijn voorstellen en vragen.

Dan iets over de lekkende ambtenaren. In Amersfoort heeft zoiets gespeeld. Het enige wat er is gebeurd, is dat de mijnheer die al vijftien jaar op die positie zat, is overgeplaatst naar een andere positie.

Ik kom bij de gemeenten die winst maken met de grondprijzen. Wij lezen daar heel veel over in de krant, maar dan gaat het altijd om indirecte bronnen. Daarom heb ik aan de minister gevraagd hoe dat zit, maar zij zegt dat zij daar geen signalen van heeft en dat zij er dus niets mee doet. Ik dien op dat punt een motie in. Verder spreken wij elkaar volgende week.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering er geen zicht op heeft in hoeverre gemeenten zelf winst maken op grond die zij via de Wet voorkeursrecht gemeenten hebben verkregen;

van mening dat de grondprijs voor de koper van een huis zo laag mogelijk zou moeten zijn en nu erg hoog is, met name in vergelijking met omringende landen;

verzoekt de regering, te inventariseren in hoeverre gemeenten winst maken op grond die zij via de Wet voorkeursrecht gemeenten hebben verkregen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Agema en De Mos. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 13 (31285).

□

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar antwoorden en haar reactie op de amendementen. Ik wil alleen nog een opmerking plaatsen in verband met het laatste amendement. Zojuist hebben wij in een interruptiedebat nog even geprobeerd om de voor- en nadelen op een rij te zetten, maar volgens mij is dat toch iets te ingewikkeld om bij interruptie te doen. Daarom zou ik de minister willen vragen of zij die voor- en nadelen op een rij zou willen zetten. Dat mag van mij in een brief, die ik graag voor de stemming zou hebben. Misschien kan de minister daarbij gebruikmaken van de vijf voordelen die ik in mijn eerste termijn heb genoemd. Om maar een punt te noemen: de minister merkte op dat het besluit via het Kadaster is te zien. Dat is echter niet juist, naar ik heb begrepen. Het is alleen zichtbaar dat er een besluit is. Ik zou dus heel graag goed de voors en tegens uitgewerkt willen hebben naar aanleiding van de vijf punten die ik in mijn eerste termijn heb genoemd.

□

Minister **Cramer**: Voorzitter. Ik dank de Kamerleden voor hun inbreng in tweede termijn. Er zijn mij niet veel vragen meer gesteld. Inderdaad zullen wij over het onderwerp grondbeleid in bredere zin volgende week weer komen te spreken. Ik ben van harte bereid om dan op alle vragen van de Kamerleden antwoord te geven.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Voordat dit een eigen leven gaat leiden: volgens mij houden wij dit AO ergens in maart, na het reces.

Minister **Cramer**: O, is het verplaatst? Neem me niet kwalijk. Maar het zal dus wel binnenkort zijn.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Het is niet verplaatst. Het heeft altijd zo op de agenda gestaan.

Minister **Cramer**: Dan is mijn herinnering op dit punt een andere. De heer Van Leeuwen zal gelijk hebben. Maar neem van mij aan: ik kom terug op de vragen van de Kamer in bredere zin. Wij behandelen nu een wetsvoorstel. Dan is het zaak om ons te beperken tot die specifieke wetgeving.

Mevrouw Wiegman kwam terug op de kwestie van het Kadaster. In eerste termijn hebben wij besproken in hoeverre naar aanleiding van de evaluatie van de Wkpb de zaken die zij aan de orde stelde, snel kunnen worden verwerkt. Die evaluatie zal zeker leiden tot een of meer wijzigingen in de wetgeving. Dan zal er, zoals gebruikelijk, een verzamelwetsvoorstel naar de Kamer komen. Daarvan maakt het voorkeursrecht deel uit. Dat kan technisch heel snel; dat is dus niet echt een probleem.

Daarnaast vroeg mevrouw Wiegman naar aanleiding van haar amendement op stuk nr. 12 of ik een keer op een rij kan zetten hoe dit precies verloopt en wat er in Kadaster-on-line te zien is. Dit zullen wij kort op schrift stellen, zodat zij inderdaad goed geïnformeerd is en op grond daarvan kan beslissen of zij haar amendement op stuk nr. 12 al dan niet indient dan wel in gewijzigde vorm indient.

Mevrouw Agema heeft een motie ingediend, mede ondertekend door de heer De Mos. Deze motie wil ik ontraden. De reden daarvoor heb ik in eerste termijn al naar voren gebracht. Daarbij wil ik het laten.

Mevrouw **Agema** (PVV): Ik vind dit heel teleurstellend. De minister zegt: ik heb geen signalen en dus doe ik maar niets. Vervolgens wil zij ook helemaal niets ondernemen in de richting van de Kamer. In de media wordt bericht over alle onduidelijkheid en wij mogen regelmatig lezen dat vooral gemeentes de partij zijn die heel veel verdient over de grond die zij via de Wet voorkeursrecht gemeenten hebben aangekocht. Ik denk dat het heel goed is dat hierover duidelijkheid komt en dat de minister hierover duidelijkheid schept door te inventariseren in hoeverre dit het geval is, welke gemeentes dat doen en of het eigenlijk wel wenselijk is. Ik denk dat dit een kleine moeite is in de richting van de Kamer.

Minister **Cramer**: Ik herhaal mezelf: de signalen hebben mij niet bereikt. Wij kunnen overal onderzoek naar doen, maar wij moeten prioriteiten stellen, ook in verband met de kosten die allerlei onderzoek met zich meebrengt. Daarom ga ik niet in op het verzoek van mevrouw Agema.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

□

De **voorzitter**: De minister heeft toegezegd dat wij voorafgaand aan de stemmingen nog een brief zullen ontvangen over het amendement op stuk nr. 12. In principe stemmen wij volgende week dinsdag over het wetsvoorstel en de motie. Als dat niet kan, hoor ik dat nog.

De vergadering wordt van 11.43 uur tot 14.45 uur geschorst.

De **voorzitter**: Op de tafel van de Griffier ligt een lijst van ingekomen stukken. Op die lijst staan voorstellen voor de behandeling van deze stukken. Als voor het einde van de vergadering daartegen geen bezwaar is gemaakt, neem ik aan dat daarmee wordt ingestemd.