

Vergaderjaar 2000–2001

27 581

Nota Grondbeleid

Nr. 10

¹ Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), voorzitter, Witteveen-Hevinga (PvdA), Van Middelkoop (ChristenUnie), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Poppe (SP), Duivesteijn (PvdA), Augusteijn-Esser (D66), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), ondervoorzitter, Th.A.M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijnen (CDA), Kortram (PvdA), Van der Knaap (CDA), Ravestein (D66), Van der Steenhoven (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), Oplaat (VVD), Van der Staaij (SGP), Schoenmakers (PvdA), Waalkens (PvdA), Udo (VVD) en Depla (PvdA).
Plv. leden: Leers (CDA), Dijkma (PvdA), Stellingwerf (ChristenUnie), Valk (PvdA), Van Lente (VVD), De Wit (SP), Van Heemst (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Van Beek (VVD), Geluk (VVD), Schreijer-Pierik (CDA), Blok (VVD), Biesheuvel (CDA), Crone (PvdA), Van den Akker (CDA), Giskes (D66), M.B. Vos (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Niederer (VVD), Van 't Riet (D66), Spoelman (PvdA), Hindriks (PvdA), Snijder-Hazelhoff (VVD), De Boer (PvdA) en Visser-van Doorn (CDA).

² Samenstelling:

Leden: Reitsma (CDA), Witteveen-Hevinga (PvdA), Rosenmöller (GroenLinks), Van Gijssel (PvdA), voorzitter, Voûte-Droste (VVD), Noorman-den Uyl (PvdA), Giskes (D66), Kamp (VVD), Marijnissen (SP), Crone (PvdA), Van Dijke (ChristenUnie), Bakker (D66), De Vries (VVD), Hofstra (VVD), De Haan (CDA), ondervoorzitter, Stroeken (CDA), Van Beek (VVD), Balkenende (CDA), Vendrik (GroenLinks), Remak (VVD), Wijn (CDA), Kuijper (PvdA), Dijsselbloem (PvdA), Bolhuis (PvdA) en Slob (ChristenUnie).
Plv. leden: Eurlings (CDA), Koenders (PvdA), Harrewijn (GroenLinks), Duijkers (PvdA), Balemans (VVD), Van Oven (PvdA), Schimmel (D66), Klein Molekamp (VVD), De Wit (SP), Hoekema (D66), Van Walsem (D66), Wilders (VVD), Blok (VVD), Dankers (CDA), Hillen (CDA), Weekers (VVD), De Pater-van der Meer (CDA), Rabbae (GroenLinks), Hessing (VVD), Van den Akker (CDA), Timmermans (PvdA), Hindriks (PvdA), Smits (PvdA) en Van der Vlies (SGP).

VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG

Vastgesteld 31 mei 2001

De vaste commissies voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en voor Financiën² hebben op 28 mei 2001 overleg gevoerd met minister Pronk van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en staatssecretaris Bos van Financiën over de **nota Grondbeleid**.

Van het overleg brengen de commissies bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Reitsma

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Van Gijssel

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Jonker

Stenografisch verslag van een notaoverleg van de vaste commissies voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en voor Financiën

Maandag 28 mei 2001

Aanvang 11.15 uur

Voorzitter: Reitsma

Aanwezig zijn 9 leden der Kamer, te weten:

Depla, Van Gent, Van Middelkoop, Poppe, Ravestein, Reitsma, Verbugt, Van der Vlies en Van Wijmen,

en de heren Pronk, minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Remkes, staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, en Bos, staatssecretaris van Financiën.

Aan de orde is de behandeling van:
- **de nota Grondbeleid (27581).**

De **voorzitter**: Ik open dit nota-overleg en heet de bewindslieden en alle andere aanwezigen van harte welkom.

Wij hebben drie bewindspersonen in ons midden: minister Pronk en de staatssecretarissen Remkes en Bos. De minister van Financiën was ook voor dit overleg uitgenodigd, maar het kabinet heeft in overleg met minister Pronk besloten deze delegatie naar dit overleg af te vaardigen.

Ik ga ervan uit dat de meeste vragen zullen worden beantwoord door de bewindslieden van VROM, maar er kunnen ook fiscale vragen worden gesteld. De staatssecretaris van Financiën zit vandaag echter een beetje klem. Daarom stel ik voor dat hij bij de eerste termijn blijft. Daarna zullen wij bezien welke volgorde van beantwoording in de termijn van de bewindslieden het verstandigste is. Afhankelijk van het antwoord en de vragen die dit weer kan oproepen, zullen wij bij de aanvang van de

tweede termijn bezien of hij dan weg kan gaan.

Eerste termijn van de zijde van de commissies

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De PvdA-fractie steunt de nota op hoofdlijnen. Wij zijn om verschillende redenen tevreden. In de eerste plaats, omdat modernisering van het grondbeleid instrumentarium noodzakelijk is. In de tweede plaats, omdat de nota gereed is voordat de Vijfde nota ruimtelijke ordening in werking treedt. Die winst moet wel worden behouden. Dit betekent dat het ambitieuze programma dat er achter zit, resultaten moet hebben opgeleverd voordat de vijfde nota wordt uitgevoerd. In de derde plaats, omdat de uitgangspunten van de nota aansluiten bij de uitgangspunten die de Partij van de Arbeid hanteert bij het grondbeleid. Het gaat ons daarbij om drie punten: 1. overheden moeten voor het realiseren van publieke doelen een goed instrumentarium in handen hebben. Het grondbeleid is een van die instrumenten; 2. grondbeleid dient bij te dragen aan een zorgvuldige en rechtvaardige verdeling van beschikbare grond; 3. voorkomen moet worden dat waardevermeerdering als gevolg van gebruiks- en bestemmingsverandering alleen bij particulieren terecht komt en dat de rekening voor de kosten voor economisch zwakke functies bij het collectief terecht komt. De nota bevat voorstellen die die scheve verhoudingen aanpakken. Dit gezegd hebbende, wil ik bij een aantal punten van de nota stil staan. Ik ga allereerst in op de openruimteheffing. Iedereen weet dat stedelijke

ontwikkeling op dit moment booming business is. Het is financieel aantrekkelijk om in het buitengebied nieuwbouwlocaties of bedrijfsterreinen aan te leggen, terwijl het veel minder aantrekkelijk is om met name in de binnensteden oude wijken op te knappen of oude bedrijfsterreinen aan te pakken. Daar moet dik geld bij. Als een gemeente ervoor kiest om haar binnenstad aan te pakken, moet zij daar geld bijleggen, maar als een gemeente ervoor kiest om de wei in te gaan, levert dat geld op. De PvdA-fractie is niet gelukkig met deze scheve verhouding, omdat die allerlei negatieve effecten heeft. Zo wordt de beperkte ruimte snel opgesoupeerd en – een ander punt dat minstens zo belangrijk is – steden blijven achter in verwaarloosde toestand. Als er immers voor wordt gekozen om almaar in de buitenkant te investeren en niet in de bedrijfsterreinen en de naoorlogse wijken, wordt de stad een plek voor mensen die niet de verhuishagen kunnen betalen. Dat zou een slechte zaak zijn, want steden moeten niet worden verdeeld in getto's met tweekappers en wijken voor mensen met minder kansen. Steden moeten voor iedereen aantrekkelijke plaatsen zijn om te werken, te wonen en te verblijven als wij willen voorkomen dat die ruimtevreterende trek naar buiten door blijft gaan. Wat ligt er dan meer voor de hand om die scheve verhouding recht te trekken door het inzetten van financiële prikkels? Het kabinet erkent dat eigenlijk ook, want ook het kabinet toont zich geïnteresseerd in een openruimteheffing als een volgende stap in de vergroening van het belastingstelsel. Het kabinet zegt echter dat dit eerst eens moet worden onderzocht. Dit is een vorm

van Haags jargon dat er vaak op neerkomt dat een en ander op de lange baan wordt geschoven. Dat zouden wij zonde vinden, omdat dit instrument perspectieven biedt waarin mijn fractie gelooft. Ik wil dan ook dat het kabinet een stapje verder gaat: niet alleen onderzoeken, maar ook uitspreken dat deze heffing, in navolging van Vlaanderen, zal worden ingevoerd.

Het kabinet is een voorstander van een onderzoek. Om tempowinst te boeken zal ik proberen om nu alvast een antwoord te geven op een aantal vragen van het kabinet. Als wij vandaag onze mening al geven, kunnen wij namelijk wellicht vandaag al een paar stappen zetten. De hoogte van de heffing is het eerste probleem waarover ik iets wil zeggen. Mijn fractie is van mening dat elke burger die buiten de bebouwde kom een stukje van Nederland bebouwt, een bebouwingsheffing van f 25 per vierkante meter zou moeten bepalen. Hierdoor slaan wij twee vliegen in een klap: de bebouwing van de groene ruimte wordt duurder en ...

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Is die bebouwingsheffing van f 25 per vierkante meter niet een schijnoplossing? Er wordt bij vrije kavels soms al f 1000 per vierkante meter betaald en dat roept bij mij de vraag op of er wel sturende werking van een dergelijke heffing kan uitgaan. Denkt de heer Depla dat hij zo zijn doel, dat ik overigens deel, kan realiseren?

De heer **Depla** (PvdA): Deze heffing heeft twee kanten. Aan de ene kant wordt bouwen in een groene wei duurder en aan de andere kant kunnen de inkomsten van de heffing worden gestort in een regionaal fonds dat het aanpakken van de naoorlogse wijken en de bedrijfsterrinen financieel ondersteunt. Die heffing heeft dus een hefboomwerking.

Mevrouw Van Gent heeft gelijk dat die f 25 in het grootste deel van Nederland niet in verhouding staat tot de winsten die worden geboekt door grondeigenaren, gemeentes, projectontwikkelaars en aannemers. Het sturende effect van de heffing zal in het begin dan ook gering zijn. Het is echter de vraag of een dergelijke heffing louter en alleen sturend moet zijn of dat er gekozen moet worden voor een bestemmingsheffing die ook sturend werkt. Mijn fractie kiest

voor de laatste mogelijkheid, omdat de bestemmingsheffing ertoe zal leiden dat de binnensteden kunnen worden aangepakt en er kan worden geïnvesteerd in mogelijkheden om het buitengebied groen te houden. Als het het effect van deze heffing van f 25 is dat er zuiniger wordt omgegaan met de ruimte, kan dat ongeveer 1 mld per jaar opleveren. Gecombineerd met de ICES-claim wordt daardoor een aanzienlijke verbetering van de binnensteden mogelijk. Verder neemt, als de marges kleiner worden, het regulerende effect toe. Al met al denk ik dat met een heffing van f 25 een goede eerste stap wordt gezet. Die f 25 mag dan wat laag lijken, maar ik vernam gisteren dat in Groningen die f 25 precies de marge is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De heer Depla heeft heel veel woorden nodig, maar ik vraag mij af of hij denkt dat die f 25 echt het beoogde regulerende effect zal hebben. Hij kan wel met een miljard schermen, maar het gaat erom dat er in principe niet gebouwd wordt in de open ruimte. Het moet niet mogelijk zijn om daar voor een schijntje alsnog rustig je gang te gaan, maar daar komt zijn voorstel wel op neer.

De heer **Depla** (PvdA): De vraag die vaak aan de orde komt, is of je gewoon je gang mag gaan als je de openruimteheffing betaalt. Mogen mensen met een dikke portemonnee gewoon voortbouwen, als zij de openruimteheffing betalen? Nee, dat is nooit de bedoeling geweest en daarom steun ik het standpunt van het kabinet, dat de openruimteheffing niet in de plaats mag komen van een ruimtelijke afweging. Die heffing komt er eigenlijk bovenop.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik heb hier ook een vraag over. Volgens mij heeft het kabinet ook andere ideeën. In hoeverre kan er met de heffing, die de heer Depla voorstelt, echt gestuurd worden? Volgens mij heeft de heffing alleen een kostenverhogend effect, waardoor de verhouding tussen prijs en kwaliteit van nieuwbouwwoningen verder verslechtert. Het gevolg is dat de consument die heffing betaalt, terwijl er helemaal niets gestuurd wordt. Deelt de heer Depla die zorg?

De heer **Van der Vlies** (SGP): Mijn

vraag concentreert zich op hetzelfde thema. Het is iedereen duidelijk dat zo'n heffing inkomsten genereert en daar kunnen mooie dingen mee gedaan worden in de sfeer van inbreiding in de binnenstad en dergelijke. Maar wie wordt daarmee nu uit de wei weggehouden? In ieder geval niet de mensen, die het bedrag van f 25 wel voor lief nemen; zij kunnen immers die prijs wel betalen. Ik heb ernstige twijfels over het sturende element.

De heer **Poppe** (SP): Aanvankelijk was ik blij met het artikel van de heer Depla en zijn partijgenoten in Trouw, maar ik word nu een beetje treurig. Waarom wordt die heffing niet berekend in procenten van voordeel? Het voordeel van het bebouwen van open ruimte ten opzichte van inbreiding in de stad is te berekenen. Daar kan een bepaald percentage op gezet worden. Dat zal overal verschillend zijn. Met een vaste heffing van f 25 kan rekening worden gehouden en dat schiet geen meter op.

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Verbugt vraagt of die heffing niet tot hogere woningprijzen leidt. Die vraag wordt eigenlijk door iedereen gesteld. In de nota Grondbeleid wordt daar een eenduidig antwoord op gegeven. De huizenprijzen in Nederland worden niet bepaald door de stichtingskosten van nieuwe woningen, want die nieuwbouw voegt slechts 1% per jaar aan de woningvoorraad toe. Waar wordt de huizenprijs in dit land door bepaald? Door vraag naar en aanbod van de totale woningvoorraad. Het gaat niet om de 1% nieuwbouw per jaar. Als die nieuwbouw duurder wordt gemaakt, heeft dat geen effect op de woningprijzen. Dat wordt onder andere door het CPB en het kabinet gezegd. Ik zal uitleggen hoe dat zit. Als de stichtingskosten steeds hoger zouden worden, terwijl de nieuwbouwwoningen op kwaliteit niet kunnen concurreren met de bestaande woningvoorraad, koopt geen burger een nieuwe woning. Op dit moment is het tegenovergestelde het geval. De huizenprijzen zijn vele malen hoger dan de stichtingskosten van woningen, met geweldige marges als gevolg. Het effect van die heffing zal niet zozeer zijn dat de burger meer gaat betalen. Nee, het effect is dat een projectontwikkelaar, die grond koopt, zich realiseert dat

hij met de grondexploitatievergunning niet alleen aan allerlei collectieve zaken voor de wijk moet meebetalen, maar dat hij daarnaast nog een openruimteheffing moet betalen. Hij weet dat hij die uit zijn eigen portemonnee moet betalen of dat hij minder voor de grond moet bieden. Kortom, de marges in de gehele kolom worden geringer, zonder dat de huizenprijs hoger wordt.

Een extra argument is dat in Eindhoven en omstreken, toen het slecht ging met Daf, al bedacht is om een heffing op de verkoop van alle gemeentegrond in het leven te roepen. Dat ging om een paar tientjes per vierkante meter. Die heffing gold niet voor alle grond, maar alleen voor de grond van gemeenten. Het zou toch raar zijn geweest als de woningen op die grond ineens duurder waren geworden, terwijl de rest van de woningen gelijk in prijs bleef. Dit voorbeeld levert het bewijs dat het uiteindelijke effect van de heffing is een geringere marge op de grond die boeren verkopen. Ik doel dan op de winstmarges van gemeenten, aannemers, projectontwikkelaars en tussenhandelaars. Ik deel de zorg, dat de huizenprijs stijgt, dus niet. Er is geen sprake van kostprijsverhoging.

De heer Van der Vlies en de heer Poppe vroegen wie met die *f* 25 nu uit de wei gehouden wordt. De belangrijkste manier om zuinig met ruimte om te gaan is natuurlijk het voeren van een goed beleid voor ruimtelijke ordening. Wij moeten duidelijk maken dat men niet overal mag bouwen. Maar als op een gegeven moment ergens een rode contour wordt vastgesteld, na goede afwegingen, is het nog steeds van belang dat een wethouder ter plekke eerst kiest voor het opknappen van de binnenstad in plaats van direct het gebied tot aan de rand vol te bouwen. Daar zijn twee argumenten voor aan te geven. Wij willen dat er prioriteit wordt gegeven aan het opknappen van de binnensteden, want de beste manier om de ruimte zuinig te gebruiken is ervoor zorgen dat de steden aantrekkelijk zijn om in te wonen. Dan stopt vanzelf de trek naar de randgemeenten en naar de weidegebieden. En als de gemeente meteen tot de rode contour volbouwt, kun je voorspellen dat ze ook gaat zeuren dat die contour verlegd moet worden. Dus ook met

een vastgelegde rode contour is het nog steeds van belang, eerst de binnenstad aan te passen en dan pas het gebied binnen die contour vol te bouwen.

De heer Poppe stelt voor, uit te gaan van een percentage en niet van een vast bedrag. Wij zijn wat dit betreft geïnspireerd door het rapport van het IBO en wij zijn tot de slotsom gekomen dat wij om uitvoeringstechnische redenen voor een nominaal bedrag moeten kiezen. Er zijn grote verschillen in ons land: *f* 25 in Groningen is iets heel anders dan *f* 25 in Zuid-Holland. Daarom hebben wij voorgesteld dat het Rijk een minimum van *f* 25 bepaalt, maar dat de provincie er in overleg met de steden voor kan kiezen om dit bedrag gelet op de marktverhoudingen te verhogen. Anders loop je het risico dat er in het ene gebied niets meer kan en dat de heffing in het andere gebied niets voorstelt.

Voorzitter. Iedereen is zo enthousiast over de regeling Ruimte voor ruimte, ook de fractie van mevrouw Verbugt. Wel, wat wij voorstellen, is eigenlijk een verfijnde vorm van die regeling. Bij de regeling Ruimte voor ruimte kunnen stallen worden afgebroken, wat een verbetering van de kwaliteit van de ruimte oplevert, maar daarvoor in de plaats mogen er woningen gebouwd worden. Het nadeel van deze regeling is dat het om eendimensionale ruilingen gaat. Bovendien kunnen er alleen maar grote, dure woningen gebouwd worden om de financiering sluitend te krijgen. De openruimteheffing die wij voorstellen, is een verfijning waarbij op regionaal afgewogen kan worden, welke ruimtelijke kwaliteit in de stad en daarbuiten belangrijk is. De prijs daarvoor wordt betaald door degenen die dan toch een deel van de open ruimte willen opsouperen. Wat de bestemming van de opbrengst betreft, wij vinden dat die in een regionaal fonds gestort zou moeten worden, parallel met de mobiliteitsfondsen in het kader van het NVVP: het Rijk int het geld en stelt de criteria vast, maar uiteindelijk bepalen de regio's de bestemming van het geld. Wij denken hierbij aan investeren in het binnenstedelijke milieu en in het open en aantrekkelijk houden en toegankelijk maken van het landelijk gebied. Een mogelijkheid is ook het afkopen van bestaande bestemmingen, zoals het kabinet oppert. Het is inderdaad een

probleem dat er voor allerlei plekken nog bouwrechten gelden. Wij moeten er niet aan denken dat die allemaal gebruikt zouden worden, dus een deel van het geld zou hiervoor gebruikt kunnen worden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): En moet dit allemaal van dat bedrag van 1 mld per jaar?

De heer **Depla** (PvdA): Ja. En de regio's moeten de prioriteiten bepalen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik vind het sowieso link om die inkomsten en die uitgaven aan elkaar te verbinden, maar goed. Of is de fractie van de PvdA bereid, hiervoor extra middelen beschikbaar te stellen? Een echt serieuze aanpak van de drie wensen die u noemt, zal toch wel wat meer gaan kosten.

De heer **Depla** (PvdA): De besteding van de openruimteheffing komt in aanvulling op wat wij in het kader van de ICES voor deze zaken beschikbaar willen stellen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Kunt u dan even aangeven waar u aan denkt? Alleen de ICES-gelden noemen vind ik iets te vaag; bij de behandeling van de vijfde nota hebben wij hierover ook al gediscussieerd, toen kwam er ook geen bedrag op tafel. Kunt u aangeven wat u bovenop die 1 mld aan die drie op zichzelf goede doelen wilt besteden?

De heer **Depla** (PvdA): Ik kan er wel iets over zeggen, maar echte keuzes zullen wij moeten maken op basis van de voorstellen van het kabinet op dit punt. De woningcorporaties dragen al bij aan de aanpak van de binnensteden en wij steunen de ICES-claims uit de VROM-hoek. Hierbij gaan de gedachten uit naar een heffing van 1 mld uit de openruimteheffing en een investering van ongeveer 700 mln op jaarbasis voor het zuinig gebruik van ruimte in de binnensteden. Dit komt bovenop de wensen voor de naoorlogse wijken via contracten en afspraken met woningbouwverenigingen.

Mevrouw **Verbugt** (CDA): Die openruimteheffing kan gewoon als een belastingmaatregel worden omschreven.

De heer **Depla** (PvdA): Wij zijn niet tegen een belastingmaatregel op zich. Door een dergelijke maatregel is het minder noodzakelijk dat gemeenten actieve grondpolitiek voeren. Nu moet een gemeente actieve grondpolitiek voeren om de binnenstedelijke opgave te kunnen financieren. Met winst uit de uitleglocaties wordt mede de binnenstedelijke ontwikkeling gefinancierd. Wij allen willen dat gemeenten meer openbaar moeten aanbesteden. Er moet sprake zijn van meer faciliterend grondbeleid en de openruimteheffing biedt hiervoor een goede mogelijkheid.

Door het regionale fonds worden gemeenten gedwongen en gestimuleerd samen te werken. De vijfde nota spreekt ook van het belang hiervan. De gemeenten kunnen samen een afweging voor een gebied maken zodat het gewin van de uitbreiding er niet toe leidt dat alle partijen willen uitbreiden.

De heer **Poppe** (SP): De stelling is dat de PvdA geen actief grondbeleid wil maar een openbaar aanbestedingsbeleid. Pas als de gemeente over grond beschikt, kan openbaar worden aanbesteed en de beste bouwer worden gekozen.

De heer **Depla** (PvdA): Dat klopt. Ook wij vinden dat de gemeenten de beste projectontwikkelaar tegen de laagste kosten moeten kunnen uitzoeken. Nu worden gemeenten gedwongen actief grondbeleid te voeren om via het daardoor verdiende geld de binnenstedelijke herstructurering te kunnen betalen. Wij hebben een rapportje opgesteld dat ik straks aan de collega's zal uitdelen.

Het democratische grondbeleid is ons tweede onderwerp. Wij zijn het eens met de regering die stelt dat gemeenten zelf moeten kunnen kiezen, afhankelijk van de situatie. Ze kunnen kiezen voor publiekprivate samenwerking, actief grondbeleid of faciliterend grondbeleid. Wij delen de conclusie van de regering dat al deze instrumenten op orde moeten zijn.

Wel menen wij dat het grondbeleid democratischer moet worden uitgevoerd. De regering geeft hiertoe enige voorzetsen omtrent de brede grondexploitatie, het particulier opdrachtgeverschap, de versterking van de Wet voorkeursrecht gemeenten en het onderzoek naar loskoppe-

ling van bouwrecht en eigendomsrecht.

Het is goed dat het onderzoek gestart wordt. De gemeenten kunnen hun regiefunctie het beste waarmaken als zij een projectontwikkelaar kunnen kiezen die voor de laagste kosten het beste product levert. Dit wordt vaak onmogelijk gemaakt omdat men is overgeleverd aan de eigenaar van de grond. Projectontwikkelaars moeten niet concurreren met andere plannen, zij moeten de grond te pakken krijgen. Het is dus een goed idee van de regering om dit los te koppelen, maar wij begrijpen dat hier nog veel haken en ogen aan zitten. Hiervoor is dus onderzoek nodig. Wij kunnen niet wachten met repareren en modernisering van de onteigeningsinstrumenten en de Wet voorkeursrecht totdat de fundamentele discussie is gevoerd. Wij vinden dat dat wel moet gebeuren. Dus wij steunen het idee van de regering om de WVG te verbreden en voor alle gemeenten te laten gelden. Dan kan elke gemeente op grond daarvan haar beleid voeren.

Wij steunen ook de opvatting van de regering het onteigeningsinstrument te moderniseren. Wij vragen ons wel af of je met de Wet voorkeursrecht gemeenten moet verplichten altijd openbaar aan te besteden. Daaraan zouden praktische problemen kleven. Mij blijkt mij grondige lezing van de tekst dat de regering de praktische problemen ook ziet. Zij spreekt namelijk over "in principe" en "in beginsel". Wij willen daarom aan onze steun de voorwaarde verbinden dat dat "in beginsel" goed wordt ingevuld. Stel dat je een publiek-private samenwerking bent aangegaan en dat je de beste ontwikkelaars hebt. Vervolgens ga je via de Wet voorkeursrecht een stukje grond verwerven. Dan zou voor dat kleine stukje grond een openbare aanbesteding moeten gelden. Er kleven aan dit voorstel dus praktische problemen. Van de manier waarop met dat "in beginsel" wordt omgegaan, hangt af of wij dit voorstel kunnen steunen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Begrijp ik het goed, dat de Partij van de Arbeid-fractie steun geeft aan het idee dat inhoudt: openbaar aanbesteden waar dat kan? Alleen als het om kleine snippertjes grond gaat, zou je om praktische redenen moeten zeggen: van de regel wijken we een keer af. Het uitgangspunt zou echter

moeten zijn: openbare aanbesteding als de grond via het voorkeursrecht is verworven.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Geldt voor de Partij van de Arbeid-fractie ook dat bij de aanbesteding gelet moet worden op de prijs-kwaliteitverhouding? Wat een goede kwaliteit is, kun je nader bepalen. Vindt ook zij niet dat bij de aanbesteding dus vooral gelet moet worden op de kwaliteit?

De heer **Depla** (PvdA): Wat de eerste vraag betreft: wij vinden dat de gemeenten uiteindelijk openbaar moeten aanbesteden bij de realisering van projecten. Dan is het de vraag of dat moet gebeuren op het moment waarop de grond wordt uitgegeven of dat men aan de hand van het plan moet kunnen nagaan welke projectontwikkelaar dat het beste kan realiseren. Deze kwestie hoeft niet direct verband te houden met het wel of niet hanteren van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Wat de andere vraag betreft: natuurlijk, het gaat om de prijs-kwaliteitverhouding. De gemeente moet haar regiefunctie waar kunnen maken en daarom moet zij die projectontwikkelaar kunnen kiezen die het programma van eisen dat door de gemeenteraad democratisch is gelegitimeerd kan realiseren. Ik snap eigenlijk de vraag niet helemaal.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het gaat mij erom dat sprake kan zijn van een PPS-constructie. Ik heb gelezen dat een aantal gemeenten zich zorgen maakt. Bij een PPS-constructie gaat het namelijk niet alleen om het realiseren van het project, maar ook om de vraag hoe de beste prijs-kwaliteitverhouding kan worden gerealiseerd.

De heer **Depla** (PvdA): Daarom steunen wij ook het voorstel van het kabinet om het beleid van de grondbedrijven transparanter te maken. Je zou het instrumentarium van de gemeente kunnen versterken, zodat zij haar regiefunctie kan vervullen. Een logisch gevolg is dan, dat je de democratische controle op dat punt dan moet versterken.

De heer **Poppe** (SP): Wat bedoelt u met prijs-kwaliteitverhouding? Waaraan denkt u bij kwaliteit? Aan de kwaliteit van de bouw van de

woning of aan de opzet: groter, een ruimere tuin, dus een huis met meer ruimtebeslag.

De heer **Depla** (PvdA): Kwaliteit is wat mensen willen.

De heer **Poppe** (SP): We willen allemaal een grote tuin.

De heer **Depla** (PvdA): Daar is toch niets mis mee. Maar uiteindelijk beslist het gemeentebestuur wat op een gegeven moment ...

De heer **Poppe** (SP): Dat was mijn vraag niet. Ik vroeg waaraan u denkt bij kwaliteit.

De heer **Depla** (PvdA): Daar is niet een eenduidig antwoord op te geven. De kwaliteit van een binnenstedelijk project, het maken van iets boven een station vergt andere eisen dan het herstructureren van een naoorlogse wijk. Ik kan daarom op deze vraag niet een eendimensionaal antwoord geven.

Voorzitter. Wij steunen het gedeelte van de tekst over de brede grondexploitatievergunning, alleen, we hebben één belangrijke vraag. De Partij van de Arbeid-fractie vindt het onderdeel "De ongedeelde stad" erg belangrijk en dus ook erg belangrijk dat er uiteindelijk voldoende ruimte komt voor de sociale koop- en de sociale huursector. De gemeenten zouden dus de mogelijkheid moeten hebben om in het programma van eisen daartoe voorwaarden op te nemen. Uit de antwoorden van het kabinet kan ik niet helemaal opmaken of het dit idee deelt en of het alleen nog maar om een technische uitwerking gaat, om de plaats waar dit geregeld moet worden. Mijn vraag is daarom: moet ik mij zorgen maken of is het kabinet van mening dat de gemeenten deze mogelijkheid moeten hebben? Gaat het alleen nog maar om de technische uitwerking van dit punt? Hetzelfde geldt voor duurzaam bouwen.

Ook de stedelijke herverkaveling is voor ons een belangrijk punt. In naoorlogse wijken waar niet grote partijen als de woningbouwcorporaties het bezit hebben, kan met partijen nog aardig zaken gedaan worden. In wijken waar sprake is van veel versnipperd particulier eigendom, is zo'n instrument echter onmisbaar. Daarom vind ik dat dit nader

uitgewerkt moet worden. In dit licht hebben wij met D66 en het CDA een initiatiefwetsvoorstel voorbereid om de Wet voorkeursrecht gemeenten nog verder te repareren dan de regering voornemens is te doen. Vanwege uitspraken van de Hoge Raad over artikel 26 en het feit dat op de grondmarkt steeds meer met opties gewerkt wordt, hebben wij gebruik gemaakt van het recht van initiatief.

Het particulier opdrachtgeverschap is van groot belang in het kader van de democratisering van het grondbeleid. Net als het kabinet vinden wij dat dit een stevige impuls moet krijgen en dat dit eventueel wettelijk afgedwongen moet kunnen worden. Het particulier opdrachtgeverschap moet echter toegankelijk zijn voor iedereen en dus niet alleen voor de happy few die een groot kavel wil voor een villa. Het kabinet moet dus voorzieningen treffen om ervoor te zorgen dat het particulier opdrachtgeverschap ook voor de lagere categorieën bereikbaar wordt. Wij willen dan ook dat er op korte termijn een toegankelijke landelijke databank wordt opgericht waar iedere burger kan zien waar vrije kavels te koop zijn voor particulier opdrachtgeverschap. Als je nu een gemeente belt, krijg je namelijk geen reactie of er wordt moeilijk gedaan. Het is in ieder geval heel moeilijk om erachter te komen. In Rotterdam heeft de een of andere club geprobeerd om die vrije kavels te inventariseren, maar die heeft ervaren dat het gros van de gemeenten geen antwoord geeft op vragen hieromtrent. Als je als burger iets wilt, dan is het dus heel moeilijk om aan die informatie te komen. Wat is er dan mooier dan hiervoor een landelijke databank op te richten die voor iedereen toegankelijk is via internet?

De samenwerking tussen de gemeenten moet versterkt worden, ook volgens het kabinet. Dat is trouwens logisch, gezien de kern van de vijfde nota waarin het juist gaat om afwegingen op regionaal niveau. Een van de redenen die het kabinet hiervoor aanvoert, is dat gemeenten, bijvoorbeeld waar het gaat om bedrijfsterreinen, op lokaal niveau een andere afweging maken dan op regionaal niveau verstandig zou zijn. Zeker in de tijden dat het economisch wat minder ging, zag je dat gemeenten elkaar beconcurrerden en bedrijven naar zich toe te trekken en grond min of meer onder de

marktprijs verkochten. Uit de schriftelijke antwoorden heb ik daarenboven begrepen dat dit in strijd is met de Europese richtlijn terzake. Wordt er echter wel gecontroleerd of gemeenten zich aan die richtlijn houden en, zo ja, door wie? Als gemeenten zich niet aan die richtlijn houden, betekent dit ook nog eens dat zij geld van burgers over de balk smijten. Als een ondernemer zijn bedrijf bijvoorbeeld wil uitbreiden, gaat hij in een bepaalde regio op zoek naar een geschikt bedrijfsterrein. Hij zal dan natuurlijk kiezen voor de goedkoopste locatie. Als voorkomen kan worden dat gemeenten zich hierbij laten uitspelen tegen elkaar, kan geld en ruimte bespaard worden. Gemeenten kunnen dat geld wel nuttiger besteden, bijvoorbeeld door te investeren in herstructurering van bestaande industrieterreinen. Bovendien behoeft niet iedere gemeente een eigen industrieterrein te hebben. Als zij dit collectief aanpakken, kunnen zij bedrijfsterreinen ontwikkelen die veel aantrekkelijker zijn voor internationale bedrijven om zich te vestigen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik krijg bijna de indruk dat er rond de verkoop van bedrijfsterreinen een heleboel gebeurt buiten het publieke debat om. De heer Depla zegt dat de burgers hier de dupe van zijn. De verkoop van bedrijfsterreinen valt echter onder de gemeenteraad. Is de gemeenteraad dan ook niet het gremium waar de afweging terzake gemaakt moet worden?

De heer **Depla** (PvdA): Ja, en daarom pleiten wij ervoor dat het grondbeleid meer transparant wordt. Maar "nee" als het gaat om de handhaving van Europese richtlijnen. Volgens mij zijn de gemeenten daar niet voor. Verder "nee" als het gaat om de lokale afweging, die heel erg goed is te verdedigen. Maar met name op regionaal niveau is die afweging niet te verdedigen. Daarom moet je het soms niet alleen aan de gemeenteraad overlaten, maar ook en juist aan de regio. In de nota Grondpolitiek, de vijfde nota en de nota die minister De Vries naar de Kamer heeft gestuurd over de kaderwetgebieden worden daarover mooie dingen gezegd. Die samenwerking zal worden gestimuleerd. Wat stelt de regering zich daarbij concreet voor? Hoe zorgen we

ervoor dat de vrijwilligheid niet blijft steken in vrijblijvendheid? Hoe kan ervoor worden gezorgd dat, als besloten is tot samenwerking, gemeenten kunnen worden overruled door de samenwerkende gemeentes? Voor gemeenten buiten kaderwetgebieden is het ook nuttig als ze gaan samenwerken. Een voorbeeld: ik was laatst in Veenendaal, waar de afdelingen Veenendaal, Rhenen, Ede en Wageningen bij elkaar waren. Dat is geen kaderwetgebied, en dat moet het ook vooral niet worden. Maar geredeneerd vanuit de vijfde nota is het erg goed dat die vier gemeenten met elkaar bepalen, hoe ze de beperkte ruimte verdelen en met de ruimtedruk omgaan. Als ik het verhaal van minister De Vries goed begrijp, is daarvoor de gemeentelijke regeling bedoeld. De provincies krijgen daarin een rol om het te stimuleren. Hoe moet ik mij dat voorstellen? In het overleg tussen Kamer en minister De Vries zei de laatste, met zijn collega Pronk te zullen praten over de wijze van invulling. Heeft dat overleg al plaatsgevonden en zo ja, wat heeft het opgeleverd? In het kader van de nadere invulling van de kaderwetgebieden vragen wij om acties op korte termijn. De discussie is immers nu gaande: nu zijn we in de weer met de vijfde nota. Als je kijkt naar de problematiek van Parkstad Limburg, vind ik dat deze systematiek ook daarvoor moet worden gebruikt. Graag een reactie van de bewindslieden daarop. In de nota wordt van alles gezegd over groene en blauwe functies. Ons valt op dat het tempo waarmee de groene functies worden gerealiseerd, niet in verhouding staat tot dat, waarmee de rode functies worden gerealiseerd. Tijdens deze kabinetsperiode is daar veel aan gedaan: het voor de natuur beschikbare bedrag is fors verhoogd. Maar met name in de Randstad gaat het niet hard genoeg. Als de regio's besluiten om meer te onteigenen, zouden ze ook het instrumentarium voorhanden moeten hebben. De provincies zouden daarom op dat punt de baas moeten zijn. In de schriftelijke beantwoording lees ik dat het onduidelijk is of dat moet via een herziening van de Wet RO moet, of via de provinciale projectenprocedure. Over de vraag hoe het moet, heb ik geen duidelijke mening. Maar het moet wel gebeuren. Is de regering dat voornemens te doen? Is dat alleen

maar een technische kwestie, of ook een politiek vraagstuk? Een mooie zin uit de nota Grondbeleid is, dat het nadeel van actief grondbeleid is dat gemeenten te veel opereren vanuit winstoogmerk, en te weinig vanuit inhoudelijke doelstellingen. Zoals gezegd een mooie zin, die ook van toepassing moet worden verklaard op het Rijk en zijn grondbedrijven. Wij delen deze zorg van de regering. Maar als ik dezelfde zorg ook loslaat op het opereren van de Dienst domeinen, waar met name winstmaximalisatie centraal staat – op zichzelf een goede zaak – zie ik dat er in de praktijk voorbeelden zijn die iets anders laten zien. Samen met collega Dijsselbloem heb ik onderzoek gedaan, waarbij is gebleken dat met name op oude defensie terreinen in natuurgebieden Domeinen veel te veel vanuit winstmaximalisatie opereert. Het kan niet zo zijn dat in strijd met bestemmings- en streekplannen de druk zo wordt opgevoerd, dat wordt gemarchandeerd met een maatschappelijk vastgesteld publiek doel. Wij krijgen daar graag een reactie van de minister op. Wij willen er ook een apart AO over. Een beetje tempo in de beantwoording is in ieder geval op zijn plaats. Dan kom ik te spreken over de raad voor vastgoed. Ik ben niet tevreden over de beantwoording van de vragen op dit punt. Ik heb geen concrete voorbeelden aangetroffen over waarom de samenwerking zo slecht verloopt en waarom de raad voor vastgoed er moet komen. Deze raad functioneert overigens al wel, maar ik ben heel benieuwd naar zijn taakomschrijving. Ik wil daar graag schriftelijk over worden geïnformeerd. Als je vindt dat de samenwerking niet goed verloopt, waarom wordt er dan niet gelijk doorgepakt? Waarom wordt er dan niet gekozen voor één grondbedrijf, in plaats voor een voorzichtige constructie via samenwerking? De vraag doet zich wel voor of het grondbedrijf, dat vooral bezig is met groene functies, vaak in opdracht van de provincie, dan ook in het Rijksgroundbedrijf zou moeten worden gestopt, of dat dit meteen aan de provincies moet worden overgedragen. Ik ben benieuwd wat de regering daarvan denkt. De nota is heel belangrijk voor het creëren van instrumenten. Met behulp daarvan komt iedereen goed beslagen ten ijs als het gaat om de

uitvoering van de vijfde nota. Het uitvoeringsprogramma bij de nota is heel ambitieus. Het komt er nu op aan dit te realiseren. Daarom zou ik graag zien dat de regering ons periodiek informeert over de voortgang, het tempo en eventuele tegenvallers en meevallers. Dan kunnen wij het van dichtbij volgen. Als dat noodzakelijk is, dan kunnen wij er ook direct over van gedachten wisselen. Hoe staat het wat dat betreft met het pachtbeleid? Dat loopt al een jaar, maar wij hebben er nog niets van gehoord. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de Rijksprojectenprocedure? Als ik het goed begrijp, dan is die kwestie uitgesteld tot na de fundamentele herziening van de Wet RO. Hoe gaat het met de onteigening? Er heeft recentelijk een AO plaatsgevonden met de vaste commissie voor Justitie. De Kamer was min of meer eensluidend in haar standpunt. Die kwestie moet dus snel door kunnen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter. In de achter ons liggende jaren is het grondbeleid steeds omweven geweest met het imago van een politiek beladen onderwerp. Dat is niet geheel onterecht, want diverse kabinetten hebben zich er al stuk op gebeten. Het is in ieder geval een onderwerp dat bij tijd en wijle goed is voor heftige discussies. Er zitten veel belangen aan vast, vooral van financiële aard. In een tijd dat er heel veel wordt gebouwd, in een tijd dat er in het onroerend goed wordt verdiend, in een tijd dat er opnieuw beslissingen moeten worden genomen over waar wel en waar niet wordt gebouwd de komende 20 jaar, ligt het voor de hand dat er een nieuw debat over ontstaat. Iedereen die direct of indirect een rol speelt op de grondmarkt of bij het bouwproces, heeft zijn positie in dat debat inmiddels wel ingenomen. Het debat wordt grofweg beheerst door de gemeenten, die beweren dat het beter gaat als zij meer bevoegdheden krijgen, en anderzijds de ontwikkelaars en de bouwsector die menen dat het nu niet goed gaat, omdat gemeenten al te veel regels kunnen stellen. Daaruit blijkt hoezeer de gemeenten en de ontwikkelaars elkaar in een wurggreep houden. De burger is slechts een afgeleide van dat proces. Dat is niet goed. Daarom wil mijn fractie het debat vooral insteken op twee hoofdpunten. Het gaat er in de eerste plaats om hoe

wij de rol van de burger kunnen versterken, zodat hij meer keuzevrijheid krijgt en een zodanige vraag/aanbodverhouding op de woningmarkt krijgt aangeboden dat er een betere prijs-kwaliteitverhouding kan ontstaan. Het gaat er voorts om hoe wij de keuzen met betrekking tot de ruimtelijke inrichting en de samenwerking met de private sector beter kunnen faciliteren.

Wij hoeven het grondbeleid vandaag niet opnieuw uit te vinden. Het grondbeleid is al verankerd in bestaande wetgeving, in de vorm van een heleboel instrumenten. Als die instrumenten op onderdelen niet goed blijken te werken en als gevolg van nieuw beleid of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen moeten worden bijgesteld, dan zijn wij graag bereid om het debat daarover te voeren. Dat hebben wij ook steeds kenbaar gemaakt. Wij hebben behoefte aan een eigentijds instrumentarium.

De VVD-fractie heeft er geen behoefte aan de oude, stoffige maatschappijhervormde voorstellen uit de vorige eeuw weer van de rommelzolder af te halen. Er is behoefte aan een instrumenteel debat, waarbij handvaten worden geboden voor concrete oplossingen. Daarom moet er eerst een grondige analyse worden gemaakt van de knelpunten. Dat heeft het kabinet gedaan. Wij geven het kabinet daarvoor een pluim. Er ligt een zorgvuldige en grondige analyse. Het misverstand dat de gestegen woningprijzen een gevolg zijn van de gestegen grondprijzen kunnen wij nu ook opruimen. De grondprijzen zijn juist gestegen omdat de woningprijzen zo sterk zijn gestegen. Voor mijn fractie is een punt van zorg dat de prijs-kwaliteitverhouding van koopwoningen achteruit holt. Dit geeft aan dat vraag en aanbod niet goed op elkaar zijn afgestemd. Het eigen huis is razend populair. Daarop gelet, moeten wij het aanbod beter afstemmen op de vraag. Het instrumentarium zal daartoe de juiste prikkels moeten geven. Wij vinden het niet nodig dat de overheid een sterkere greep op de grondmarkt krijgt. De VVD-fractie is blij dat het kabinet kiest voor een instrumentele benadering waarin duidelijk een plaats wordt ingeruimd voor de marktsector en voor medezeggenschap van de burgers.

Vervolgens ga ik in op de concrete voorstellen. De VVD-fractie is van mening dat al degenen die profijt hebben van een exploitatiegebied – bijvoorbeeld een aan te leggen woonwijk – moeten bijdragen aan door de gemeentelijke overheid aan te brengen voorzieningen. Ik denk hierbij aan nutsvoorzieningen, aan wegen, maar ook aan groenvoorzieningen. De VVD-fractie is met het kabinet van mening dat een fatsoenlijk kostenverhaal geen mazen mag bevatten waardoor handige jongens gratis kunnen meeliften met de mogelijkheden die de overheidsinvesteringen scheppen. De huidige vrijwillige exploitatieovereenkomst kent die mazen wel en dus zijn er ook free riders; eendagsvliegers die snel winst willen maken met onroerend goed en zich aan de exploitatieovereenkomst onttrekken. Gemeenten trekken terecht hierover aan de bel. Goedwillende bedrijven klagen ook terecht over oneerlijke concurrentie. De VVD-fractie pleit al langer voor een sluitende aanpak van de kostenkant om free riders te weren. Het is dan ook goed dat het kabinet nu een voorstel in die richting doet.

Bij de behandeling van de begroting hebben wij ervoor gepleit om alleen die kosten op het bedrijfsleven te verhalen die rechtstreeks met het plan te maken hebben. Wij zijn bereid om gemeenten in dit opzicht een sterkere positie te geven, maar dan moet dit wel beperkt worden tot de kosten die met het plan samenhangen. De kosten van kinderopvang horen hier bijvoorbeeld niet bij. Kostenverhaal dient plaats te vinden op basis van een limitatieve lijst. Wij moeten voorzichtig zijn met het draagvlak dat bij gemeenten en de private sector voor het kabinetsvoorstel is ontstaan. Wij willen dat draagvlak graag behouden, mede met het oog op het stimuleren van de publiekprivate samenwerking.

De heer **Depla** (PvdA): Het kabinet wil ten aanzien van kinderdagverblijven niet de bouwkosten verhalen, maar wel de mogelijkheid bieden van verevening van de grondkosten. Bent u het daarmee eens?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Wij houden ons graag aan de overeenkomst die door de VNG en de private sector is gesloten. Ik zeg met nadruk dat wij vasthouden aan de limitatieve lijst. Ik zie het al weer gebeuren dat

de gemeenten de kosten van allerlei goede doelen op deze wijze willen verhalen. Daarmee wordt het draagvlak voor de sluitende kostenbenadering ondergraven en dan zijn wij nog verder van huis.

De heer **Depla** (PvdA): U heeft nog geen antwoord gegeven op mijn vraag. Deelt u het standpunt van het kabinet dat er bij de opbrengst van de grond rekening gehouden kan worden met de diverse functies, dus dat er een soort verevening kan plaatsvinden?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik herhaal dat wij ons willen beperken tot de kosten die aan het plan zijn toe te rekenen. Niet iedereen heeft kinderen. Moeten mensen zonder kinderen die een huis kopen toch meebetalen aan kinderopvang? Een gemeente kan via andere regelingen kinderopvang stimuleren. Het vorige kabinet heeft al eens een plan ontwikkeld om het kostenverhaal binnen een exploitatiegebied te verbeteren. Dat voorstel leed toen schipbreuk omdat het niet goed in elkaar zat. Op welke punten ondervangt het nieuwe wetsvoorstel inzake de grondexploitatie de problemen met het vorige voorstel, dat niet het hele wetstraject heeft kunnen afleggen? Wij kunnen dan nu de stap zetten waar iedereen al lang op wacht. Er is in het kader van de zojuist genoemde exploitatievergoeding een voorstel om gemeenten voorwaarden te laten stellen ten aanzien van het aanbieden van een behoorlijk aandeel vrije kavels en daaraan kwaliteitseisen toe te voegen.

De VVD-fractie is blij dat het kabinet van het particulier opdrachtgeverschap een serieus beleidspunt heeft gemaakt. Dat is nodig. Mondige burgers eisen meer zeggenschap en meer keuze op de woningmarkt. Zij hebben daar recht op. In het onderzoek Notie van ruimte zijn we tot de conclusie gekomen dat er in de woningbouw en vooral bij de ontwikkeling van de Vinex-locaties sprake is van onvolkomen marktwerking. Alleen de aanbodzijde is vertegenwoordigd in het Vinex-proces. De vraagzijde, de consument, ontbreekt. Doordat de vraagzijde als bepalende factor ontbreekt, ontstaat er concurrentie om de markt in plaats van op de markt. De strijd om de markt, om de gunst van de consument blijft uit. Dat moet anders

worden. Er moet meer concurrentie komen, dus meer keuzevrijheid en meer zeggenschap voor de burger. Zolang ontwikkelaars en bouwsector de gemeente zien als hun klant, is het niet goed. Er moet niet gebouwd worden voor een tevreden wethouder maar voor tevreden bewoners. Dat vraagt een omslag. Een van de middelen om dat te bereiken, is via het particulier opdrachtgeverschap. Er moeten vrije kavels zijn waar individuen of groepen zelf hun plan kunnen ontwikkelen, vanzelfsprekend binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan. Dit komt niet echt van de grond, zeker niet in de Randstad. Er is een groot tekort. Er zijn in vele gemeenten jarenlange wachtlijsten; er zijn zelfs lotingen. Er is al enige tijd een discussie over dit onderwerp, maar de gemeenten geven geen blijk van enthousiasme. Ze vinden het extra rompslomp. Ook ontwikkelaars hebben er geen zin in, omdat het niet hun belang betreft. Ik stel vast dat we inmiddels al tien jaar praten over gelijkwaardigheid van vraag- en aanbodpartijen op de markt. Ik herinner aan de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig van wijlen staatssecretaris Heerma, die als doelstelling had om snel te komen tot de gelijkwaardigheid van vraag en aanbod. Dat is in de jaren negentig echter niet gebeurd, mede door de Vinex-ontwikkelingen. De burger heeft daar niet van geprofiteerd. De politiek moet nu "doorpakken" opdat die vrije kavels er komen. De VVD zal het kabinet steunen bij het ontwikkelen van regelgeving, die desnoods als breekijzer moet fungeren. We zien nu al dat projectontwikkelaars onder druk van de discussie bereid zijn, meer open te staan voor woonwensen van burgers. Dat is een prima ontwikkeling, maar dat is voor ons nog niet voldoende. Als we kijken naar de ons omringende landen, zoals Duitsland en België, dan moet een aandeel van een derde particulier opdrachtgeverschap haalbaar zijn. In sommige landsdelen is men al een heel eind op weg. De VVD zal zich niet verzetten tegen een exploitatievergunning die ook eisen stelt ten aanzien van vrije kavels en kwaliteit. Een punt van zorg is alleen of de regeling die het kabinet voor ogen staat, voldoende hard en doortimmerd is om dat resultaat daadwerkelijk te bereiken.

Het kabinet moet niet komen met een boterzachte regeling. Op de hoorzitting die de Kamer zelf heeft georganiseerd, werd zowel door gemeenten als door ontwikkelaars gespeculeerd dat er straks voldoende mazen in de regeling zullen komen, zodat alles bij het oude blijft. Wij willen dat niet. Een oud Hollands spreekwoord zegt dat het met onwillige honden moeilijk hazen vangen is. Ik vraag daarom aan de bewindspersonen of zij via de exploitatievergunning voldoende mogelijkheden zien voor een effectieve regeling. Hoe kijken zij aan tegen de "Achilleshiel" van het voorliggende voorstel, dat het juridisch moeilijk zal zijn om beleidswensen te koppelen aan een instrument? Waarom heeft het kabinet niet meteen gekozen voor een wettelijk verankerd instrument om het particulier opdrachtgeverschap te bevorderen? De ervaringen met de Vinex-locaties laten zien dat er geen levendige concurrentie is op de markt. Over die ervaringen zijn wij niet tevreden: eentonigheid, beperkte keuze, een prijs-kwaliteitverhouding die zich in een neerwaartse spiraal beweegt, waardoor kopers minder waar voor hun geld krijgen. In grote delen van het land, zeker in de Randstad, waar een gespannen woningmarkt is, zijn er binnen de huidige verhoudingen weinig prikkels om extra kwaliteit toe te voegen, maar burgers vragen daar wel om en zij hebben daar ook recht op. Het kabinet met het idee van een kenniscentrum als een van de maatregelen om concurrentie te bevorderen. Daar is niets op tegen, maar de vraag is hoe effectief dat is. Kan meer informatie de gemeente brengen tot ander beleid, als haar belangen daarbij in het geding komen? Ik vind dit een heel principiële vraag. Met de Vinex hebben wij het bouwproces geconcentreerd op een beperkt aantal, centraal aangewezen locaties. Vaak waren dat moeilijke locaties, waarbij wij van tevoren wisten dat zij niet de goedkoopste locaties waren. Het beleidsuitgangspunt was toen om schaarste aan bouwgrond te creëren. Schaarste drijft de prijs op en met een hogere grondprijs konden die locaties worden gefinancierd. Daarmee zijn wij nooit zo gelukkig geweest. Ik denk dat schaarste niet het beleidsuitgangspunt moet zijn

van de Vijfde nota ruimtelijke ordening. Wij zijn blij dat woningbouwlocaties straks niet meer van bovenaf worden aangewezen. Als rode contouren krimpfolie worden, is concurrentie en keuzevrijheid niet gewaarborgd als er aan het eind van de planperiode 18 miljoen mensen onder dak moeten worden gebracht in plaats van 16 miljoen. Deelt de minister van VROM de opvatting dat de bevordering van de concurrentie op de ontwikkelingsmarkt ook een rol speelt bij het ruimtelijke orderingsbeleid? Hoe meer schaarste aan bouwgrond, des te klemmender is de wurggreep van gemeenten en ontwikkelaars. Het kabinet wil bekijken of concurrentie bij private grondposities kan worden bevorderd door grondeigendom en bouwrecht los te koppelen, dus door het beginsel van zelfrealisatie los te laten. Ik stel vast dat dit een grote stap is. Als een eigenaar zich netjes houdt aan de voorschriften van het bestemmingsplan en de vergunningen, is het een zware inbreuk op het eigendomsrecht als de gemeente besluit dat niet de eigenaar, maar een ander het plan mag uitvoeren. Er zitten wel een paar haken en ogen aan het eigendomsrecht. De VVD-fractie vindt dat wij niet op een achternamiddag moeten besluiten om zo'n inbreuk te doen. Zij zal zich niet tegen een studie verzetten, omdat zij erkent dat het maatschappelijk belang van een woningmarkt die beter aansluit op de woonwensen en de zeggenschap van burgers, een groot goed is. Wij vragen het kabinet om alle voor- en nadelen in kaart te brengen, ook de verdragsrechtelijke aspecten van het eigendom, zodat wij daarover een debat kunnen voeren.

De heer **Depla** (PvdA): Er zijn verschillende voorstellen en ideeën om de invloed van burgers en de marktwerking te vergroten, zodat er concurrentie komt op de grond in plaats van om de grond. Het voorlaatste punt was dat er vooral niet te strakke rode contouren moeten zijn. Vanwege de concurrentie wilt u liever wat meer in het groen laten bouwen. Het nadeel daarvan is dat wij niet zo zuinig omgaan met de open ruimte. Welk voorstel spreekt u het meest aan: het toestaan van meer bouwen in de groene ruimte, zodat er meer

marktwerking komt, of bouwrecht en eigendom losknippen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De heer Depla moet wel kijken naar de realiteit. In de komende planperiode moeten wij waarschijnlijk 2 miljoen mensen meer huisvesten. Die mensen moeten allemaal een woning hebben. Ik denk dat de stelling dat er geen meter meer gebouwd mag worden in de open ruimte, niet houdbaar is. Als wij heel strakke rode contouren trekken, zien wij straks dat zij niet houdbaar zijn. Als alles uitwaaiert over de omgeving, zijn wij nog verder van huis. Ik pleit voor het maken van een goede afweging.

De VVD-fractie vindt ook dat de binnensteden moeten worden gereconstrueerd, zodat een deel van het bouwproces daar zijn beslag kan krijgen. Er zijn groepen op de woningmarkt die graag in de steden wonen, zoals jongeren en ouderen. Ik denk dat er zeer aantrekkelijke mogelijkheden te ontwikkelen zijn, maar er moeten ook grote aantallen mensen worden gehuisvest die niet in de bestaande stad ondergebracht kunnen worden. Wij moeten dus realistisch zijn en schaarste moet niet, zoals bij de Vinex, het uitgangspunt zijn. Hoe schaarser wij het maken, hoe duurder de extra vierkante meters en hoe meer ontwrichting er ontstaat.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U maakt een heel groot punt van de belangen van burgers. Die belangen kunnen echter onderling tegenstrijdig zijn. Individuele wensen moeten ook afgezet worden ten opzichte van collectieve waarden. Ik vraag mij af hoe u dat ziet. Met name met de individuele wensen van mensen die grotere kavels en grotere woningen willen, is de lol immers gauw afgelopen, want dan zul je relatief veel ruimte beschikbaar moeten stellen voor weinig mensen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Er zijn op dit moment 16 miljoen mensen in Nederland en voor hen is ongeveer 10% van de oppervlakte bebouwd. U moet dus niet doen alsof heel Nederland volgebouwd is en er geen millimeter open ruimte meer is. Ook de VVD-fractie vindt open ruimte van belang. Ik heb niet voor niets op dat punt een ruimteclaim neergelegd in het debat over de vijfde nota. Het gaat er echter om, een realistische

afweging te maken waarin wij mensen ook iets te kiezen overlaten. Ik vind niet dat de politiek moet bepalen dat iedereen in Nederland in hoogbouw moet wonen.

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

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ja, dat zegt u soms wel. U zegt dat woonwensen van mensen ondergeschikt moeten worden gemaakt aan het collectief. Ik wil mensen graag ook een eigen afweging laten maken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik zeg dat je dat met elkaar in evenwicht moet brengen. U moet mijn woorden niet verdraaien. Ik zou het ook prettig vinden als u antwoord geeft op mijn vraag: waar ligt bij de VVD het evenwicht tussen de individuele wensen en de collectieve waarden? Hoe worden die op een goede manier op elkaar afgestemd? U geeft nu immers een eenzijdig beeld.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De VVD zal dat evenwicht anders leggen dan GroenLinks. Het gaat mij erom dat wij een afweging maken waar ook maatwerk in zit. Dat debat hebben wij een paar weken geleden al gevoerd, toen wij spraken over de ruimteclaims in het kader van de vijfde nota. Op dat punt zullen wij vandaag en morgen met elkaar van mening blijven verschillen.

De heer **Poppe** (SP): Er is vaak gezegd dat er moet worden voldaan aan de woonwensen van mensen. Is de VVD-fractie het met mij eens dat die wensen op zichzelf vaak gebonden zijn aan het inkomen? Hoe hoger het inkomen, hoe ruimer de wensen. Als mensen die het kunnen betalen, in het groen willen wonen, hebben zij er natuurlijk de pest over in als er vlakbij nog een villa wordt gezet; dan zijn zij de gewenste ruimte immers kwijt. Hoe denkt u dat probleem van de strijd tussen de villa's om de ruimte op te lossen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik zie dat niet als een groot maatschappelijk probleem. De vraag waar wel of niet gebouwd mag worden, regelen wij op kavelniveau in het bestemmingsplan. Daar wordt op een democratische manier een keuze in gemaakt en daar worden alle belangen op maatwerkniveau tegen elkaar

afgewogen. De democratie is in dat opzicht dus goed verankerd. Ik keer terug naar de gedachte om het zelfrealisatieprincipe op de helling te zetten. Wij zijn, zoals gezegd, bereid om daar nader naar te kijken en om daarover te debatteren, maar ik verzoek het kabinet om bij het aangekondigde onderzoek ook de positie en de rol van het gemeentelijk voorkeursrecht voor uitleggebieden te betrekken. Als de redenering wordt gevolgd dat het eigendomsrecht van grond niet automatisch het bouwrecht inhoudt, is de vraag wat de grondslag is voor het kunnen hanteren van een gemeentelijk voorkeursrecht voor uitleggebieden. Dat komt namelijk in een heel ander licht te staan, want de drijfveer voor ontwikkelaars en bouwers om anticiperend te kopen, zal dan niet zo groot meer zijn. Wij vinden dat een heel wezenlijk punt en dat hoort in de discussie over het zelfrealisatieprincipe thuis.

De heer **Depla** (PvdA): Als je dat loskoppelt, spreekt het volgens mij vanzelf dat heel veel instrumenten die nu nodig zijn om het enigszins in de klauwen te houden, kunnen worden afgeschaft. U geeft dus zelf al het antwoord.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik ben blij met deze steun. Ik heb daarover een vraag gesteld, maar uit de beantwoording blijkt niet duidelijk of het kabinet dat punt wil meewegen in het aangekondigde onderzoek. Een aantal zaken kunnen beter. Op het punt van de inrichting van de ruimte en de woningmarkt wil de VVD-fractie in ieder geval meer prikkels voor kwaliteit. Dat betekent, zoals gezegd, niet automatisch meer grip van de overheid op de grond. Gemeenten mogen zelf kiezen of zij een actief of een passief grondbeleid voeren. Wij zien het ook als een bevoegdheid van de gemeenten om die keuze te maken. In beide gevallen biedt de vigerende wet al een scala van instrumenten voor het grondbeleid. Met de verruiming van het voorkeursrecht naar uitleggebieden sprak het vorige kabinet nog van een sluitende aanpak in het instrumentarium. De gemeenten hebben desondanks toch weer een sterke lobby gevoerd voor een sterker voorkeursrecht met meer bevoegdheden. De VVD-fractie ziet – net als het kabinet – geen reden om het voorkeursrecht verder

op te tuigen en te verzwaren. Het opzetten van een kenniscentrum dat gemeenten kan voorlichten over een effectievere inzet van de bestaande instrumenten voor het voorkeursrecht is een prima zaak. Wij denken ook dat daar voor de gemeenten nog zeker iets te halen is. Ook verwachten wij dat de minister in het kader van de wijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening met voorstellen zal komen om bijvoorbeeld gemeenten te prikkelen om hun bestemmingsplannen op orde te brengen. Dit is in dit verband ook een belangrijk punt.

Dan blijft evenwel de vraag over of de huidige Wet voorkeursrecht gemeenten leemtes of weeffouten bevat die de regierol van de gemeenten kunnen uithollen als slimme jongens uit de marktsector bij de gemeenten een voet tussen de deur zetten. Wij zijn hierop gewezen door verschillende gemeenten. Zij hebben in ieder geval de fracties van de PvdA, D66 en het CDA overtuigd, maar het kabinet nog niet. Het kabinet verwijst naar uitspraken van de Hoge Raad die voldoende waarborgen bieden waardoor gemeenten zeker zijn van hun regierol en die kunnen waarmaken. Kunnen de bewindslieden nog eens uitleggen waarom zij menen dat er geen sprake is van weeffouten en dat een noodreparatie achterwege kan blijven? Als dit zo is, zou een reparatie geen technische, maar een politieke betekenis krijgen. Dit onderscheid wil de VVD-fractie graag kunnen maken.

Voorzitter. Wij willen meer concurrentie op de markt en het instrumentarium moet dit bevorderen. Wij zijn kritisch over het feit dat slechts enkele ontwikkelaars via verworven grondposities de nieuwbouwmak­ t kunnen domineren. Daar staat tegenover dat de VVD-fractie ook niet wil dat gemeenten via het voorkeursrecht grond verwerven en vervolgens doorsluizen naar een of twee bevriende projectontwikkelaars. Dan schiet de burger er namelijk nog niets mee op. Dit is voor ons altijd een pijnpunt geweest.

Wij vinden daarom dat grond die door een gemeente is verworven zoveel mogelijk openbaar moet worden aanbesteed. De geluiden zijn dat gemeenten daarin geen trek hebben. Hoe wil het kabinet bevorderen dat werk wordt gemaakt van het openbaar aanbesteden?

Ik heb zojuist al gewezen op de lobby van de gemeenten voor een sterker voorkeursrecht. In het kielzog van de gemeenten lijken nu ook de provincies het voorkeursrecht ontdekt te hebben. Nu horen wij de roep om het voorkeursrecht te koppelen aan het streekplan. Nu is het streekplan – anders dan het bestemmingsplan – een indicatief plan en niet rechtstreeks bindend voor de burger. Wij vinden dat er, omdat de provincie geen uitvoerende bevoegdheden heeft, ook geen plaats is voor een provinciaal voorkeursrecht. Wij zien er dus niets in om provincies grond te laten verwerven voor gemeentelijke projecten. De provincie treedt dan in de autonome bevoegdheden van de gemeenten. Wij vrezen dat daardoor grijze velden ontstaan tussen twee overheidslagen. Wij zullen de voorstellen op dit punt dan ook heel kritisch toetsen.

Staatssecretaris **Remkes**: Ik vraag mij af of de stelling dat de provincie geen uitvoerende bevoegdheden heeft, wel over de hele breedte opgaat.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het streekplan is geen uitvoerend plan in die zin dat er woonwijken of bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Als ik de nota lees, wordt mij niet helemaal duidelijk wat het kabinet wil met het provinciaal voorkeursrecht.

Staatssecretaris **Remkes**: De aanleg van een provinciale weg bijvoorbeeld.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Die zou dan gekoppeld kunnen worden aan een provinciale projectenprocedure, maar die is er nog niet. Wij hebben tijdens de hoorzitting gehoord dat provincies van mening zijn dat zij bijvoorbeeld voor gemeenten woningbouwlocaties kunnen ontwikkelen of bedrijventerreinen. Dan is er daadwerkelijk sprake van een grijs gebied in de taakverdeling en dat willen wij voorkomen. Wij willen daarom dat die taken door de gemeente worden uitgevoerd.

De heer **Depla** (PvdA): De provincies hebben een uitvoerende taak bij de realisering van de ecologische hoofdstructuur en de aanleg van provinciale wegen. U vindt dat in die gevallen de weg van de provinciale

projectprocedure moet worden behandeld. Moeten aan die procedure dan ook de instrumenten uit het voorkeursrecht en het onteigeningsrecht worden opgehangen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Ik kan mij voorstellen dat een provinciale projectenprocedure wordt gevolgd bij de aanleg van een provinciale weg. Mijn fractie heeft daartoe ook een voorstel gedaan. Wellicht kan een en ander worden geïntegreerd in de Tracéwet, maar bij de ecologische hoofdstructuur ligt het toch iets moeilijker. Het is immers de vraag of het realistisch is te veronderstellen dat de provincies de financiële mogelijkheden hebben om daartoe de benodigde grond te kopen. Met het oog daarop moet zeker worden bezien of het mogelijk is om samen met de landbouw een slag te maken. De landbouw is een belangrijke drager van de open ruimte en daarom moet worden onderzocht of de boeren een plaats kunnen krijgen in de ecologische hoofdstructuur. Ik ben daarom heel benieuwd naar de tweede nota over grondbeleid waarin zal worden ingegaan op de landbouw en de fiscus.

De **voorzitter**: Ik wijs de leden erop dat op een aantal van deze vragen zal worden ingegaan in een nota naar aanleiding van het verslag die het kabinet de Kamer nog moet doen toekomen.

De heer **Depla** (PvdA): In die nota naar aanleiding van het verslag zal worden ingegaan op de rijksprojectenprocedure en wij spreken nu over de provinciale projectenprocedure.

De **voorzitter**: Ik heb wel degelijk gezien dat hierover in het verslag vragen zijn gesteld. Het IPO had hier ook om verzocht.

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Verbugt heeft natuurlijk gelijk dat moet worden bezien of een deel van de ecologische hoofdstructuur in samenwerking met de boeren vorm kan worden gegeven. Dat laat echter onverlet dat de ecologische hoofdstructuur ook kan worden gezien als een provinciaal project. Is zij het daarmee eens en vindt zij dan ook dat de provincies daartoe de nodige instrumenten moeten worden aangereikt?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik ben de overtuiging toegedaan dat de provincies nu ook al over ruime mogelijkheden beschikken om grond te onteigenen. Bij het voorbeeld over de provinciale weg ziet de heer Depla dan ook volledig onterecht beren op de weg.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De WAG biedt ook mogelijkheden voor onteigeningsprocedures. Die mogelijkheden moeten ook worden overwogen, voordat er nieuwe instrumenten worden opgetuigd. Als er knelpunten blijken te zijn, zijn wij natuurlijk altijd bereid om naar een oplossing te zoeken. Ik vind dat men te snel door de bocht gaat als men een en ander nu al invult, vooruitlopend op de nota over de fiscus en de landbouw en de toetsing van de bestaande onteigeningswetten. Voorzitter. Om meer zeggenschap mogelijk te maken moet het grondbeleid transparant zijn. Op dit moment lijken de grondbedrijven van veel gemeenten echter vooral op zwarte dozen. Daarin moet verbetering worden gebracht. Dat betekent natuurlijk niet dat wij er een voorstander van zijn dat gemeenten hun onderhandelingspositie overdragen aan de private sector, zo onnozel zijn wij nu ook weer niet. De democratische controle door de gemeenteraad op de grondbedrijven moet echter worden versterkt. Ik zeg dit, omdat in veel gemeenten burgers niet weten dat zij via hun hypotheek meebetalen aan een muziekcentrum, het kunstbeleid, de sanering van de gemeentefinanciën en soms zelfs aan heel grote projecten. Ik denk bij dat laatste aan de Arena in Amsterdam. Dit probleem kan worden opgelost door het grondbeleid van de gemeenten transparanter te maken, want dan weten burgers waaraan zij meebetalen als zij een hypotheek afsluiten. Dit recht moet zeker aan de burgers worden gegeven. De grondquota's zijn voor mijn fractie een belangrijk pijnpunt. Die zijn natuurlijk een heel aantrekkelijke methode voor gemeenten, net zoals de restitutiegrondwaarde dat is voor de private sector. Ik pleit er niet voor om de balans voor de ene of de andere partij te doen doorslaan, maar ik vind wel dat de burger waar voor zijn geld moet krijgen. Als de overheid opereert op de grondmarkt, zou zij ook bereid moeten zijn om met een kritische blik naar haar

eigen gedrag te kijken. Aan de vraagzijde wordt om kwaliteit geroepen. Kwaliteit is duurzaam. Het Rijk moet kwaliteit bevorderen, maar de gemeenten moeten dit zeker ook doen. De gemeente kan juist op de werkvloer voor prikkels zorgen. In de praktijk blijkt het nu niet altijd zo te werken. Een koper, die meer wil investeren in een betere keuken, een grotere badkamer of een computer-werkplek, moet daar in veel gemeenten dubbel voor betalen en dat is raar. Men betaalt eerst als men iets aanschaf en vervolgens nog eens, omdat men voor hetzelfde stuk grond meer moet betalen. Daarmee wordt de burger gepakt. Kwaliteit wordt niet bevorderd, maar gestraft. Wij zien dan ook graag dat met het instrumentarium de gemeenten echte prikkels kunnen geven aan verbetering van de kwaliteit en dat burgers, die hierin willen investeren, niet nog eens worden aangesproken om de gemeentekas te spekken. Op dat punt kan belangrijke verbetering plaatsvinden. Ik kom bij de openruimteheffing. Het kabinet heeft weliswaar nog geen concreet voorstel gedaan, maar het heeft wel gedachten. De VVD-fractie heeft nog geen enthousiasme voor die gedachten kunnen ontwikkelen. De VVD wil, net als het kabinet, zorg dragen voor het behoud van de open ruimte. In het debat over de vijfde nota heb ik de open ruimte genoemd als een van de zeven functies, waaraan de VVD een ruimteclaim wil toekennen. Wij vinden echter dat de instandhouding van de open ruimte gewaarborgd dient te worden met de instrumenten van de ruimtelijke ordening. In de vijfde nota wordt ingezet op contouren, die straks een weerslag moeten krijgen in streekplannen en bestemmingsplannen. De instrumenten van de ruimtelijke ordening kunnen op een democratische manier worden ingezet. Zo kan worden bepaald waar wel en niet gebouwd mag worden. Wat is dan de bedoeling van een heffing? Als er op een democratische manier besloten is om niet te bouwen, mag er toch niet worden gebouwd tegen betaling. Op blz. 90 filosofeert het kabinet dat, door zeer hoge heffingen te leggen op groene gronden, het bouwen op deze gronden onaantrekkelijk wordt. Door de heffingen heel hoog te maken, kan het inderdaad voor de onderwijzer, de verpleegster of de agent te duur worden om daar een huis te

kopen. Wordt wonen daarmee een privilege voor de rijken? Wil de minister van VROM dat?

De heer **Depla** (PvdA): Er wordt nu de suggestie gewekt dat die heffing het ineens onbetaalbaar maakt voor een onderwijzer, een verpleegster of een agent om in het buitengebied te wonen. Ik weet niet of u wel eens in zo'n buitengebied komt, maar de prijzen van bouwkavels en woningen daar zijn nu ook al onbetaalbaar voor die inkomenscategoriën. U moet dus niet suggereren dat met die openruimteheffing de woningen daar ineens onbetaalbaar worden. Zij zijn meestal al onbetaalbaar. Het gaat er juist om dat met die heffing andere nuttige dingen voor die groep gedaan kunnen worden.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het kabinet filosofeert in de nota openlijk over de introductie van een heel hoge heffing, waarmee het bouwen in de groene ruimte extra duur gemaakt wordt. Daarmee wordt het wonen in het groen alleen mogelijk voor rijken. Dat vind ik toch een beetje raar.

De heer **Depla** (PvdA): Kunt een voorbeeld geven van zo'n gebied, waar de woningen wel betaalbaar zijn voor gewone mensen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): U maakte zich er net zulke zorgen over dat er massaal in de open ruimte zou worden gebouwd. Maar als er sprake is van massale bebouwing, wordt het wel voor veel mensen toegankelijk.

De heer **Poppe** (SP): Zou het juist niet gunstig zijn als het verschil tussen stichtingskosten bij inbreiding in de stad en stichtingskosten in de groene ruimte en de nieuwe uitleggebieden verminderd wordt door zo'n heffing? Door die heffing kunnen huizen buiten de steden weliswaar duurder worden, maar huizen in de stad worden relatief goedkoper. Is dat niet gunstig voor de inkomensgroepen, die u net noemde?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De VVD-fractie voelt er weinig voor om met een nieuwe fiscale maatregel – of heffingsmaatregel, zo u wilt – een huisje met een tuintje in het groen voor grote delen van de Nederlandse bevolking onbereikbaar te maken. Als u dat wilt, wordt u op dit punt

links ingehaald door de VVD. En dat zou ook voor minister Pronk gelden, als hij zo'n zeer hoge heffing voorstelt.

De heer **Poppe** (SP): Dat is geen antwoord op mijn vraag. De mensen uit die inkomensgroepen kunnen in de stad mooier en beter betaalbaar wonen als gevolg van zo'n heffing. Dat willen wij toch allemaal?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Maar mensen met kinderen willen graag een huis met een tuintje.

De heer **Poppe** (SP): Ja, wij willen allemaal wel een heel groot huis met een heel grote tuin! Dat is juist het probleem waarover wij spreken.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Daar verschillen de opvattingen over. Mensen moeten kunnen kiezen.

De **voorzitter**: Ik raad mevrouw Verbugt aan om haar betoog af te ronden, als zij in tweede termijn nog wat spreektijd wil overhouden.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter. Ik wil dan alleen nog even reageren op de variant die de fractie van de PvdA heeft bedacht, namelijk een goeddoelenheffing op kosten van de projectontwikkelaars. Het is prachtig: de openruimteheffing, niet als regulerend instrument of als vrijwaringsinstrument, maar gewoon als nieuwe belastingmaatregel. Een heffing van f 25 per vierkante meter is al gauw een belasting van f 1000 op het eigen huis, of meer. Welnu, de VVD is voor lastenverlichting, niet voor lastenverzwaring. De prijzen op de huizenmarkt zijn omhooggeschoten, wij maken ons zorgen over de slechter wordende verhouding tussen prijs en kwaliteit, over het steeds moeilijker bereikbaar worden van het eigen huis voor starters met een middeninkomen, wij spreken projectontwikkelaars en bouwers kritisch aan, wij wijzen heel kritisch naar de gemeenten en dan komt de Partij van de Arbeid met een nieuwe rijksbelasting op het eigen huis. Het eigen huis is geen melkkoel! Hoe kan het Rijk nu geloofwaardig zijn tegenover de gemeenten en hoe kan het de gemeenten kapittelen op het punt van de grondquote als het zelf ook wil melken?

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter.

Mevrouw Verbugt stelt dat deze heffing leidt tot een lastenverzwaring voor degenen die een huis kopen. Nu zegt zij zelf dat het een fabeltje is dat de hoge grondprijzen de hoge huizenprijzen zouden veroorzaken en dat het omgekeerde het geval is. Maar nu het om een openruimteheffing gaat, zou die ineens wel tot hogere huizenprijzen en niet tot verlaging van de grondprijzen leiden. Kan zij mij dit uitleggen?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): U spreekt van goeddoelenheffingen en u noemde al het voorbeeld van een gemeente waar een bedrijf in financiële problemen kwam en waar het sociaal fonds moest worden gered via de huizenkopers. Zo kun je allerlei goede doelen bedenken. U gaat ervan uit dat de projectontwikkelaar al die goede doelen wel uit eigen zak wil financieren, maar zo werkt het toch niet? Alle kostenverhogende factoren worden doorberekend, dus uiteindelijk draait degene die een huis koopt, ervoor op. Dat is degene die z'n leven lang aan een hypotheek vastzit en er hard voor moet werken.

De heer **Depla** (PvdA): Het is ook mogelijk dat de grondprijzen in het buitengebied wat minder zullen stijgen. Volgens mij zit daar iedereen op te wachten; de boeren zullen wat minder krijgen, maar het grootste deel van de agrarische sector zal er blij mee zijn, omdat bedrijfs-overname dan gemakkelijker te financieren is. De lasten komen niet per definitie terecht bij de burger of bij de projectontwikkelaar, want in de hele kolom gaan de kosten omlaag. Wellicht gebeurt er iets waar iedereen blij mee is, namelijk dat de prijzen voor bouwgrond niet meer zo uit de hand lopen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Dat kan misschien ook met de fiscale maatregelen waarop het kabinet nu nog studeert, dus daar wachten wij graag op. Maar wij zien niets in extra belastingmaatregelen om de kopers van een huis uit te melken.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Voorzitter. De centrale doelstellingen van het grondbeleid, namelijk het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik en het versterken van de kwaliteit van het ruimtegebruik, van de zeggenschap voor de burger en van de markt-

werking op de grondmarkt, en het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, eigenaren, ontwikkelaars en overheid, onderschrijven wij. Wij willen wel nader discussiëren over het passieve grondbeleid. Er is in de nota een analyse gegeven waarvan de conclusies op zichzelf wel aanvaardbaar zijn. Bij actief grondbeleid is er sprake van het "dubbelepettenprobleem" aan overheidszijde, terwijl er ook financiële risico's kunnen optreden. Bij faciliterend grondbeleid is er weliswaar geen gebrek aan transparantie, omdat er geen dubbele petten zijn, maar het is wel moeilijker om het gewenste beleid ook altijd te realiseren. Wij zijn van mening dat de verwezenlijking van de maatschappelijk gewenste ruimtegebruik centraal moet staan en wij hanteren daarbij vier uitgangspunten. De verantwoordelijkheid wordt zo dicht mogelijk bij de burger gelegd, dus op het bestuursniveau dat daaraan het meeste tegemoet komt. De gemeentelijke regiefunctie wordt gewaarborgd. Partijen zorgen zelf voor de realisering van een en ander en de bescherming van collectieve waarden en belangen wordt verzekerd, desnoods van overheidswege. Dan de grondmarkt. De analyse van de werking van de grondmarkt op blz. 26 van de nota, inclusief die van de stijging van de grondprijzen, is in onze ogen realistisch. Met name de observatie dat grond een productiefactor is die beperkt is in zijn aanbod en die zeker in de Nederlandse context dus per definitie schaars, is van grote betekenis. Van belang is de opmerking dat het aanbod van en de vraag naar grond geen constanten zijn. De grond zelf is dat wel. Intensief ruimtegebruik en het combineren van functies kunnen de vraag naar grond matigen. Het CDA heeft hierover bij de laatste begrotingsbehandeling en de behandeling van de vijfde nota opmerkingen gemaakt. Ik noem een krantenkop uit de Cobouw van verleden week: Utrecht gaat vreselijk slordig om met zijn grond. Ook kan gekeken worden naar de uitkeringssystematiek van het Gemeentefonds. De huidige systematiek bevordert de groei van rode functies omdat gemeenten meer geld ontvangen als ze meer inwoners en economische activiteiten aantrekken.

Staatssecretaris **Remkes**: Wilt u die stelling, na reparatie van het Gemeentefonds, nader onderbouwen?

De heer **Van Wijmen** (CDA): In de toekomst kan dit anders worden, maar dat weten wij nu nog niet.

Staatssecretaris **Remkes**: In 1997 is de gemeentefondssystematiek gewijzigd. Op dit punt heeft onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat uw stelling niet meer opgaat.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Dat hoop ik, maar ik ben er niet van overtuigd. In de praktijk zie ik nog steeds een "verstendend groeidenken". Hierin zitten bepaalde impulsen. Of die nu uit het Gemeentefonds komen mag op het ogenblik worden betwijfeld, maar ze zijn er nog steeds. In plaats daarvan moeten het beheer van het bestaande stedelijke gebied en het behoud van open ruimtes meer centraal in de verdedigings-systematiek worden gesteld. Een goed grondbeleid begint met het zo effectief mogelijk benutten van beschikbare grond, inclusief herschikking van functies. De agrarische sector heeft ongeveer tweederde van de grond in beheer. Of er nu 175.000 of 450.000 hectare af gaat; het blijft boven de 2 miljoen hectare. De beperkte beschikbaarheid van grond is een zeer groot probleem, zeker als dit wordt gerelateerd aan de enorme grondprijzenstijging van de laatste jaren. Een adequaat en effectief grondmarktbeleid is in de ogen van de CDA-fractie noodzakelijk om te voorzien in een aanvaardbare grondprijs voor agrariërs. Het is duidelijk dat een sterke verwevenheid bestaat tussen de vijfde nota en het grondbeleid. In de vijfde nota kiest men voor een zogenoemd contourenbeleid. De CDA-fractie heeft hierover al haar mening gegeven bij het notaoverleg op 23 april jl. Voor het huidige overleg is van belang de constatering in de Nota grondbeleid op blz. 34 dat een aantal instrumenten, zoals WVG en kostenverhaal, als middel moet worden gezien om te komen tot een meer effectieve implementatie van de uitvoeringsstrategie uit de vijfde nota. Wij hechten er sterk aan dat het toepassingsbereik van de WVG wordt uitgebreid voor

gemeenten die vanwege bijzondere landschappelijke waarde of natuurwaarde met maximale bebouwingscontouren moeten werken. De uitbreidingsruimte moet in die gevallen kunnen worden vastgelegd. Grondspeculatie moet worden tegengegaan en een goede fasering voor beperkte bouw-mogelijkheden moet worden toegepast.

Het kabinet kiest ervoor, de WVG tot alle gemeenten uit te breiden. Dit is met het oog op het kabinetsvoornemen ten aanzien van het rodecontourenbeleid te begrijpen, maar het is onze opvatting dat men op provinciaal niveau – afgezien van de straks in de PKB's vastgelegde groenecontourgebieden en nationale landschappen – moet kunnen bepalen waar al of niet met rode contouren wordt gewerkt. In dat verband zijn wij niet overtuigd van de noodzaak om de WVG zomaar voor alle gemeenten uit te breiden.

De heer **Depla** (PvdA): De WVG is niet alleen bedoeld voor uitbreidingslocaties. Het gaat ook om het opknappen van oude wijken. Dan is het toch belangrijk dat de WVG tot alle gemeenten wordt uitgebreid?

De heer **Van Wijmen** (CDA): De WVG moet niet zonder meer tot alle gemeenten worden uitgebreid. Nu is de WVG van toepassing op gemeenten met een uitdrukkelijke uitbreidingstaak. Toepassing van de WVG is nodig voor gemeenten waar landschappelijke waarde, natuurwaarde, e.d., moeten worden ingevuld. Deze gemeenten hebben te maken met een geremde groei-situatie. De WVG is zeker van toepassing voor gemeenten met een binnenstads- of stadsbeheer-problematiek. Ik wijs er in dit verband op, dat vroeger de WVG alleen maar via artikel 3 voor stads- en dorpsvernieuwingsgebieden gold. Met de vorige tranche, die van 1996, is een uitbreiding aangebracht. Ik meen dan ook, dat wij op dit punt niet veel van mening verschillen. Voorzitter. Ik kom vervolgens te spreken over de kwaliteitscriteria publieke doelen. De beleidsdoelen voor rood, voor het stedelijk gebied, groen, voor het landelijk gebied, en blauw, het water, komen de CDA-fractie op zichzelf als juist voor. Groen en blauw vallen in de nota samen. Dit geldt ook de bevordering van kwaliteit, al missen wij iets

onder het kopje "kwaliteitscriteria voor publieke doelen". Zie bladzijden 37 en 38. Daar is ook de figuur 3.1 opgenomen. Er wordt daar gesproken over kwaliteitscriteria voor publieke doelen waarbij een paar andere nota's als het ware in de nota Grondbeleid worden vervlochten. Wij missen daar heel sterk de nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur. Die wordt even eerder wel genoemd. Wij zouden het derhalve logisch en ook gewenst achten wanneer de bestaande kwaliteitsdoelen uit de natuurnota aan de kwaliteitscriteria voor publieke doelen in de nota Grondbeleid werden toegevoegd.

In dit verband vraagt de CDA-fractie speciaal aandacht voor tijdige realisatie van de overeengekomen natuurcompensatie bij grote infraprojecten, zoals de Tweede Maasvlakte, en de tijdige realisatie van groengebieden in het kader van bijvoorbeeld de Randstadgroenstructuur. Hiervoor moeten zowel voldoende centen als voldoende instrumenten beschikbaar zijn. Ik vrees vooral dat de compensatie wel wordt betrokken bij de besluitvorming, maar dat zij in de praktijk niet of slecht tot stand komt. Op deze manier zouden wij wel de harde, de rode doelen verwezenlijken, maar de groene achterop laten komen. De kans bestaat dat realisering ervan dan niet meer lukt vanwege allerlei problemen met inspraak, vergunning, financiering enz.

Voorzitter. Dan kom ik te spreken over de exploitatievergunning. In de nota wordt uitvoerig uiteengezet welke knelpunten zich voordoen bij het kostenverhaal. Die kennen wij natuurlijk allemaal. Als er voor een gemeente onvoldoende mogelijkheden bestaan de kosten voor de gemeenschapsvoorzieningen – die zijn bijna per definitie onrendabel – te verhalen en als het ook schort aan mogelijkheden om een actief grondbeleid te voeren, zijn er volgens de CDA-fractie nieuwe instrumenten nodig om deze lacune weg te werken. Voor onze fractie staat het beginsel van de zelfrealisatie hoog in het vaandel. Dus moeten we zoeken naar een balans. Het stemt de CDA-fractie tot tevredenheid dat ook in de nota in deze richting wordt gedacht en wel via de mogelijkheid van de zogenoemde exploitatievergunning. In dit verband hebben we wel een vraag. Wij vinden dat allereerst de

mogelijkheid van het sluiten van een vrijwillige exploitatieovereenkomst moet worden geschapen. Daar wordt in de nota over gesproken. In die overeenkomst zou je van alles moeten kunnen regelen, ook kwesties in de kostensfeer. Er zou een lijst van kosten en kostensoorten moeten zijn die voor rekening van de ontwikkelaar komen. Hierover moet in de wet een bepaling worden opgenomen, zoals met de nota wordt voorzien. Dit is in lijn met het eerder uitgebrachte advies van de VROM-raad. Het heeft de CDA-fractie verwonderd, dat het kabinet er toch voor kiest om in alle situaties uit te gaan van de exploitatievergunning en dus niet alleen als sluitstuk dat gebruikt kan worden als men niet wil. Met een nader te bepalen regeling zou zelfs onteigening mogelijk gemaakt worden. Het kabinet meent dat een gemengd systeem de rechtsgelijkheid zou aantasten en ook beleidsmatig ongewenst is. Dat argument begrijpen wij niet. Het overtuigt ons niet. Welke beleidsmatige spanning zou dit opleveren? Moet je hierbij denken aan het dogma van het veiligstellen van de vrije uitgifte van de vrije kavels? Dat kun je toch ook met de overeenkomst regelen. Daarin kan toch ook bepaald worden hoeveel procent van de grond ter beschikking komt voor de vrije bouw. Voorzitter. Mijn volgende punt betreft het kostenverhaal. Voorwaarde voor het goed werken van dit stelsel, waarbij sprake is van een vrijwillige exploitatieovereenkomst en anders van een exploitatievergunning, is wel dat de wet – dat zal de WRO moeten zijn – een duidelijke definitie bevat van de kostensoorten en -categorieën die voor verhaal in aanmerking komen. In dit verband blijft de exploitatievergunning dus boven de markt hangen. Wij kunnen ons redelijk vinden in de voorgestelde minimumkostenlijst, maar de vraag is wel wat daar dan nog bij kan komen. Specifiek ten aanzien van regionaal groen, waar nieuwe bewoners direct profijt van zullen kunnen hebben, herhalen wij hier ons pleidooi dat wij voerden tijdens het Vijno-debat om, hetzij door middel van vrijwillige afdrachten in het kader van exploitatieovereenkomsten hetzij via het kostenverhaal in het kader van exploitatievergunningen, bijdragen te genereren voor regionale groenfondsen. De CDA-fractie is verheugd,

dat ook het kabinet deze richting op lijkt te gaan, al denkt het blijkens de minimumkostenlijst nog aan meebetalen aan regionaal groen "binnen gemeentegrenzen". Op dit punt krijg ik nog graag een reactie. Per definitie kan regionaal groen gemakkelijk gemeentegrenzen overschrijden. In dat geval zou je misschien een samenwerking moeten aangaan. Denk maar aan de kaderwetproblematiek.

Ook de VNG en de NEPROM denken, zoals blijkt uit een tussen hen gesloten akkoord, een heel eind in deze richting. Tegelijk moet wel worden voorkomen dat projectontwikkelaars te vaak moeten meebetalen aan met name de kosten voor infrastructurele voorzieningen die echt des overheids zijn. Bovendien zouden de prijzen van nieuwe woningen daardoor kunnen stijgen door doorberekening aan kopers en huurders. Dat moet je zien te vermijden. Je moet daar dus onderscheid in maken. De kosten-categorieën moeten dan ook wat duidelijk worden. Op blz. 86 van de nota staat dat in het actie- en wetgevingsprogramma is voorzien dat de exploitatievergunning en de kostenlijst in de jaren 2001-2003 hun beslag zullen krijgen. Dat klinkt heel bemoedigend, maar wij vragen ons wel af of die tamelijk ambitieuze doelstelling in de praktijk haalbaar is. Is daar al enig zicht op? Zijn er bijvoorbeeld al studies naar gedaan, zijn daar al rapporten over verschenen en is daar al overleg over gevoerd met belangengroepen en dergelijke?

Over de openruimteheffing is vanmorgen al veel gezegd. In de nota wordt een studie terzake aangekondigd, maar deze heffing is tijdens het Vijno-debat in feite al onderuitgehaald door minister Pronk. Toen is er gesproken over het risico van het recht van de sterkste, het afkoopprobleem en de aantasting van de groene ruimte. Ik denk dat wij de groene ruimte veel beter moeten beschermen. De CDA-fractie ziet dan ook weinig in de openruimteheffing. Er hoeft niet een extra prijs-instrument bovenop het al bestaande en het toekomstige planologische instrumentarium te worden gecreëerd, maar hier mag natuurlijk wel een studie naar gedaan worden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): In de provincie Noord-Brabant is een motie van GroenLinks aangenomen

waarin verzocht werd om een experiment met die openruimteheffing. De VVD-statenfractie was hier als enige tegen. Aangezien de CDA-statenfractie hier heel enthousiast over was, vind ik het een beetje schokkend dat de heer Van Wijmen voorbijgaat aan die positiebepaling van het CDA in Noord-Brabant. De regio's zijn immers heel belangrijk voor het CDA.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik ga daar helemaal niet aan voorbij; ik vind dat juist heel interessant. Ik heb ook gezegd dat daar best een studie naar gedaan mag worden. In dat kader is het best aardig dat er een experiment plaatsvindt. Dan kunnen wij namelijk ook zien of het werkt of dat de vrees gegrond is dat mensen die geld hebben, daardoor gemakkelijk kunnen binnenkomen, terwijl mensen die geen geld hebben, uitgesloten blijven. Ik vind dit dus juist een voorbeeld van hoe wij denken over regionale werking. Laat die provincie maar aan de gang gaan, al hebben wij hier als Tweede-Kamerfractie voorshands onze aarzelingen over.

De heer **Poppe** (SP): Het CDA is tegen een openruimteheffing en het kabinet wordt teruggefloten. Het laatste is mij niet opgevallen, want het kabinet zit er nog steeds. Mijn vraag aan de heer Van Wijmen is hoe de groene ruimte zoveel beter kan worden beschermd dat bouwen in de open ruimte echt geminimaliseerd wordt, zolang er nog inbreukruimte in de stad is.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Dat is heel eenvoudig. Wij hebben daar al sinds 1965 een instrumentarium voor, maar dat brengen wij niet de praktijk. Er is een bestemmingsplan dat de burger direct bindt, maar dat wordt niet gehandhaafd. Als daar inbreuk op gepleegd wordt, zou er afgebroken moeten worden. In Vlaanderen is men daar al wat verder mee dan wij in Nederland. Wij zijn daar trouwens wel mee begonnen, want ik heb iets gehoord over een villa in Valkenswaard. Wij zouden echter moeten beginnen met te zeggen dat er een bestemmingsplan is waardoor er geen bebouwing mogelijk is, en dat er dus niet gebouwd mag worden. Ik heb in een ander verband al eens gezegd dat, als alles wat er vooral vroeger op grond van artikel 19 is gebouwd,

zonder dat de procedure correct is doorlopen, in een nacht zou afbranden, Nederland dan halfleeg zou zijn. Wij moeten evenwel het bestaande instrumentarium gebruiken.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb het niet zozeer over illegale bebouwing. Ik heb de minister echter ook al eens een bulldozer aangeboden.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik had het ook niet over illegale bebouwing.

De heer **Poppe** (SP): Waar het om gaat, is dat de gemeenten al te gemakkelijk naar de goedkope uitleggebieden stappen en dus de bestemmingsplannen wijzigen van agrarisch naar woningbouw, terwijl er nog ruimte zat is in de bebouwde ruimte. Aangezien die ruimte duurder is, wordt er gekozen voor de uitleggebieden. Hoe kan dat nu voorkomen worden?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Daar zal het rode contourenbeleid een belangrijke rol bij kunnen spelen.

De heer **Poppe** (SP): Dat mogen de gemeenten ook zelf gaan bepalen. Dan krijg je dus ook ruime rode contouren.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Voorshands bepalen zij dat zelf. In de Vijno staat evenwel dat het Rijk zal ingrijpen, als dat niet ordelijk gebeurt. Daar staat een bepaald aantal jaren voor. Wij hebben het bestaande instrumentarium om de ruimtelijkeordeningsproblematiek aan te pakken, echter jarenlang niet gebruikt, omdat wij dat niet wilden of omdat wij daar bang voor waren of omdat er op lokaal niveau allerlei compromissen werden gesloten of wat dan ook. Daarom wordt steeds gezocht naar nieuwe instrumenten. Hoe voorkom je dat? Door wat je hebt, goed te gebruiken.

De heer **Depla** (PvdA): Moet de provincie Noord-Brabant de ruimte krijgen als het gaat om het voorstel? Of mag die provincie alleen op papier experimenteren?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Alleen als Noord-Brabant blijft binnen de grenzen van de provinciale bevoegdheden. Als voorbeeld noem ik een bouwvergunning: daaraan kun je

geen voorwaarden van deze aard verbinden.

De heer **Depla** (PvdA): Maar als het gebeurt binnen bestaande regels, hoeven we er hier niet over te praten. Maar u bent niet bereid, voor de provincie Noord-Brabant zoiets toe te laten?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Een soort experimentenwet voor de ruimteheffing? Daar zeg ik op dit ogenblik zeker geen duidelijk "ja" tegen. Ik wil dat nagaan. Als experimenten binnen de bestaande kaders kunnen worden uitgevoerd, is het interessant.

Het vergroten van concurrentie tussen ontwikkelaars lijkt op het eerste gezicht een goede zaak. Wel gaat deze fractie, zoals al gezegd, uit van het beginsel van zelfrealisatie door de grondeigenaar. De CDA-fractie kan zich een openbare aanbesteding voorstellen in een situatie, waarin de gemeente zelf de grond heeft verworven via toepassing van de WVG, dan wel na onteigening in geval de eerdere grondeigenaar niet in aanmerking kwam voor een exploitatievergunning. Wanneer echter een grondeigenaar onder de gemeentelijke voorwaarden zélf de bestemming kan realiseren, moet dat echter door het ontkoppelen van het grondeigendom en het bouwrecht niet onmogelijk worden gemaakt. In feite zou daarmee een verkapte vorm van onteigening worden geïntroduceerd. Om toch voldoende concurrentie te waarborgen, zou als alternatief wellicht wettelijk kunnen worden vastgelegd dat een grondeigenaar die op een grote uitleglocatie wil bouwen nooit meer dan een bepaald percentage, bijvoorbeeld een kwart, van de totale bouwlocatie in handen mag hebben. Bij overschrijding moet verkoop aan de gemeente of aan een andere geïnteresseerde marktpartij plaatsvinden. Openbare aanbesteding kan – zeker bij een groot aantal geïnteresseerde marktpartijen – overigens wel een prijsopdrivend effect hebben. Het is dus maar de vraag of de (woon)consument er baat bij heeft. Graag nadere informatie daarover.

Wat moeten we aan met het particulier opdrachtgeverschap? Op zich vind ik deze suggestie, waarvoor de staatssecretaris al lang pleit, erg aardig. Er wordt gesproken over een bepaalde wet, die er komt als het

systeem niet goed werkt. Maar vooral komt er een wet voorkeursrecht particulieren. Vindt hier geen merkwaardige vermenging van overheidsinterventie en particulier initiatief plaats? Kunnen deze particulieren hun onwillige medeparticulieren dan soms ook onteigenen? Ik denk dat zoiets heel erg ingewikkeld is. Ik heb daarover huiver.

In de toekomst zal een belangrijke accentverschuiving optreden van bouwen op uitleglocaties naar herstructurering en betere benutting van de bestaande voorraad. Dat spreekt ons sterk aan. De vraag of de gemeentelijke regiefunctie bij herstructurering voldoende is gewaarborgd, is dan ook minstens zo relevant als de vraag, of de gemeentelijke regie en de behartiging van het publiek belang bij het bouwen "in de groene wei" wel voldoende is gewaarborgd.

Voorkomen moet worden, dat we ons bij het vernieuwen van het grondbeleidsinstrumentarium te veel richten op de problemen van gisteren in plaats van op de vraagstukken en knelpunten van (over)morgen. Bij het verbeteren van het instrumentarium ten behoeve van herstructurering gaat het onder meer om het versnellen van onteigeningsprocedures. Daarvoor zijn heel eenvoudige mogelijkheden. Daarnaast zou volgens de CDA-fractie gekeken kunnen worden naar het aanpassen van de wijze van schadeloosstelling bij onteigening in stedelijk gebied. Er zou bijvoorbeeld eens gekeken moeten worden naar de mogelijkheid van kortere afschrijvingstermijnen. Een belangrijk aandachtspunt betreft de verevening tussen rendabele en onrendabele (herstructurerings)opgaven binnen een gemeente. Vooral bij gemeenten die weinig uitbreidingsmogelijkheden hebben, vormt dit een probleem. Ik benadruk wat dat betreft de noodzaak van intergemeentelijke samenwerking. Soms heeft de buurgemeente wel wat ruimte. Dingen die je in je eigen gemeente niet kunt doen, kun je dan samen met de buurgemeente doen. Dat hebben wij in het Vijno-debat ook aan de orde gesteld. Het kabinet heeft voorts een onderzoek aangekondigd naar een eventueel wettelijke regeling voor stedelijke herverkaveling. Het gaat om het instellen van tijdelijke grondbanken, waar eigenaren hun grond inbren-

gen, die ze na het afronden van de herstructurering weer terug krijgen. Wij vinden dit een heel interessante suggestie. Wij nemen wat dat betreft een positieve grondhouding in. Wij wachten met belangstelling de resultaten van het onderzoek af. Dit zou ook een mooi instrument kunnen zijn, ook in het licht van de interventie van de heer Poppe over het inbreiden en het op orde brengen van de binnenstedelijke locaties, want de Landinrichtingswet is in een aantal opzichten transponeerbaar. Dan kom ik te spreken over de noodreparatie met betrekking tot de Wet voorkeursrecht gemeenten. Ik kan daar kort over zijn, want de heer Depla heeft er al iets over gezegd. Op pagina 69 van de nota schrijft het kabinet dat het geen nadelige effecten vreest van de jurisprudentie van de Hoge Raad van 10 en 17 november 2000. Het gaat om de arresten Bleiswijk/Zoetermeer en Maastricht/Stienstra. Ik heb die vorige week gepubliceerd en geannoteerd in de Nederlandse jurisprudentie. Ik heb er een heel zorgvuldige analyse op losgelaten. Ik verwijs echter ook naar iets objectievers, namelijk naar het goed geïnformeerde blad Cobouw en wel naar het nummer van afgelopen zaterdag. Op de voorpagina wordt uitdrukkelijk gewezen op wat er in Utrecht is gebeurd. Het was een andere kop dan die welke ik zojuist citeerde, namelijk dat Utrecht vreselijk slecht met haar grond omgaat. In de zaterdageditie van Cobouw staat vermeld wat er gebeurt rondom dezelfde rechtspraak die ook in Utrecht heeft gespeeld. Men gaat gewoon door met het zoeken naar mogelijkheden en openingen. Als je die arresten goed analyseert, dan blijkt dat de hoven dezelfde gedachtegang volgden. De transactie werd vervolgens vernietigd. De Hoge Raad heeft vervolgens eerst criteria ontwikkeld. In het ene geval wordt vervolgens opgemerkt, onder het toepassen van de criteria, dat de transactie niet door de beugel kan en dat die nietig blijft. In het andere geval, terwijl dezelfde criteria worden toegepast, kan de transactie wel blijven bestaan. Dan wordt de vernietiging door het Hof ongedaan gemaakt. Dat betekent dat de projectontwikkeling te goeder trouw – er is geen sprake van free-ridersgedrag of speculatiemotieven – en met een goede insteek als het gaat om fasering, het type woningen

en de nadere invulling van globale bestemmingsplannen, telkens een voet tussen de deur kan krijgen. Ook al krijgen gemeenten achteraf gelijk, na de gang naar de rechtbank, het Hof en de Hoge Raad, je bent wel drie jaar verder. Dan kun je het beleid als zodanig wel schudden. Daarom zijn de reparatievoorstellen van de heer Depla, mevrouw Ravestein en mijzelf heel noodzakelijk. Ze zijn vooral technisch van aard, zonder enige politieke lading; dit in de richting van mevrouw Verbugt. Dan nog iets over de planschade en de baatafoming. Daar is veel over te vinden, ook in de beantwoording van de vragen. Mijn fractie voelt zich wat betreft de invordering van planschade aangetrokken door het gestelde dat artikel 49 van de Wet ruimtelijke Ordening als het gaat om het stellen van maximale termijnen aanpassing behoeft, in die zin dat dit binnen een bepaalde tijd moet gebeuren. Wij plaatsen wel een belangrijke kanttekening. Er zijn gevallen van planschade die zich door hun aard pas later voordoen. Dan moet je daar via de techniek van de vervaltermijnen iets mee doen. Verjaring is wat dat betreft een verkeerd begrip, want het is geen verjaring. Er vervalt een recht een vordering in te stellen. Het kabinet is terecht sceptisch over de mogelijkheid van baatafoming. Er wordt al gesproken vanaf de periode van voor de Tweede Wereldoorlog. Ook in Vlaanderen is er een experiment mee uitgevoerd. Dat wordt ook genoemd in de beantwoording van de vragen. Baatafoming is belangrijk als systeem, maar het is ontzettend moeilijk, ook vanwege het afbakenen van het heffingsgebied en het vaststellen van de mate van waardevermindering. Daar kun je dan een bepaald percentage van afhalen. De vraag is echter waarom je dat moet doen en welk percentage je moet hanteren. In Vlaanderen komen ze wat dat betreft tot een euroheffing van 8,74 euro per vierkante meter. Het is in ieder geval heel ingewikkeld. De belangrijkste middelen om de kosten en baten als gevolg van overheidsinvesteringen evenwichtig te verdelen, zijn gelegen in het nieuwe stelsel van kostenverhaal en, vooral bij grotere projecten, in PPS-constructies. Ik verwijs wat dat betreft naar het artikel van mijn fractiegenoot Biesheuvel en de heer Tulner in CDVerkenningen. Ik denk

dat wij nog wel wat verder kunnen komen met de baatafoming en de reparatie van artikel 49 van de WRO.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Voorzitter. Het is lang geleden dat er uitvoerig in de Kamer is gesproken over het beladen onderwerp grondpolitiek. Ik wil daarom het kabinet graag complimenteren met het feit dat nu, weliswaar op verzoek van de Kamer, deze discussie weer in den brede is gestart. Met name de eerste ondertekenaar van deze nota die deel uitmaakte van het kabinet dat in 1977 hierover gestruikelde is, verdient onze waardering. Hij stond aanvankelijk niet te trappelen, maar is er kennelijk nu ook van overtuigd dat bij het grondbeleid een actievere rol van de overheid nodig is. Ik zal de voorstellen van het kabinet dan ook met een positieve grondhouding tegemoet treden, maar op een aantal punten is volgens D66 verdere aanscherping gewenst en zelfs noodzakelijk. De D66-fractie heeft in haar notitie "Strijd om schaarse grond" een aantal aanbevelingen gedaan voor een effectief grondbeleid. Deze zijn tot onze vreugde grotendeels terug te vinden in deze nota. Wel moet mij van het hart dat erg veel onderzoek wordt voorgesteld en relatief weinig nieuw beleid. Ik heb altijd bepleit dat wij het eens moesten worden over het grondbeleid voordat de kaarten van de vijfde nota waren ingetekend. Dat lijkt nu te lukken, zelfs als de rode en groene contouren ruim voor 2005 worden vastgesteld, wat hopelijk ook het geval zal zijn. "Wie de grond heeft, heeft de macht", prijkte enkele maanden geleden op het omslag van een vastgoedtijdschrift. En zo is het ook. Daarom vind ik het in een zo dichtbevolkt land als Nederland te verdedigen dat de overheid zich met de grondpolitiek bemoeit. Velen zien dit als een onwelkome overheidsbemoeienis, maar als wij ons eigen landelijk ruimtelijk beleid serieus willen nemen en optimale voorwaarden voor de uitvoering daarvan willen scheppen, moet het instrumentarium worden uitgebreid. Hierbij is het primaire doel voor D66 niet zozeer het tegengaan van speculatie als wel het kunnen realiseren van kwalitatief goede plannen tegen een redelijke prijs voor de burger. Daarnaast is er het belang van het behoud van

voldoende open ruimte. Dit houdt in dat herstructurering gestimuleerd moet worden en bouwen in het groen ontmoedigd. Het kabinet wil de Wet voorkeursrecht gemeenten uitbreiden tot alle gemeenten. Ik ben het daar van harte mee eens, maar het is mij een raadsel waarom het kabinet niets voelt voor een snellere reparatie van de WVG. Ik heb dan ook met volle overtuiging meegewerkt aan het initiatief dat vorige week door PvdA, CDA en D66 is gepresenteerd om de artikelen 10 en 26 van de WVG te wijzigen. Hiermee krijgen gemeenten meer mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Natuurlijk doorloopt dit voorstel de normale procedure, maar ik stel toch een eerste reactie van de regering zeer op prijs. Ik kan mij namelijk niet goed voorstellen dat er grote bezwaren tegen zijn, maar wellicht ben ik te optimistisch. Overigens is het zeker niet de bedoeling van D66 dat zelfrealisatie onmogelijk wordt gemaakt. Als een grondeigenaar zelf het bestemmingsplan kan en wil uitvoeren, bestaat ook in ons voorstel nog steeds de mogelijkheid daartoe. De verplichte exploitatievergunning is ook belangrijk voor de regierol van de gemeenten. Ik ben het eens met de verbreding van deze vergunning ten opzichte van eerdere voorstellen. De zeven voorwaarden zijn voor veel insprekers reden geweest om hun aanvankelijke instemming te laten varen. Hoe beoordeelt het kabinet deze terugtrekkende beweging van het veld? Vooral het percentage particulier opdrachtgeverschap wordt zwaar opgenomen. Ik zie heel graag dat juist aan deze voorwaarde wordt vastgehouden om toekomstige bewoners meer zeggenschap te geven en te kunnen laten kiezen voor een bepaalde woning. Tot op heden kun je vrijwel alleen kiezen voor iets dat anderen voor je bedacht hebben. Om dat te doorbreken, is voornamelijk een extra impuls nodig. In de schriftelijke voorbereiding heb ik een aantal vragen gesteld over de voorzieningen voor kinderopvang en het kostenverhaal. Ik heb de antwoorden zo begrepen dat kinderopvang niet valt onder het kostenverhaal, maar wel kan vallen onder de kosten naar categorie van uitgifte, waarvoor in de grondexploitatiewet de mogelijkheid wordt geboden van binnenplanse verevening. Is de regering bereid, kinderop-

vang expliciet te laten vallen onder die in de grondexploitatiewet te regelen kostencategorieën? Overigens ben ik het ook eens met het voorstel om onteigening mogelijk te maken als geen overeenstemming wordt bereikt over het kostenverhaal en er dus geen exploitatievergunning kan worden verleend. Terecht wordt gesteld dat herstructurering van binnensteden en dorpskernen belangrijker is dan uitleg. Daarbij kan het van belang zijn dat onteigening ook mogelijk wordt voor delen van een perceel. Hoe staat de regering hier tegenover? Met collega Verbugt pleit ik voor het transparanter worden van de gemeentelijke grondbedrijven. Recent onderzoek door de gemeentelijke rekenkamer van Rotterdam toont aan dat het voor de raad erg moeilijk en zelfs nauwelijks doenlijk is, zijn eigen grondbeleid te controleren. Bij het hoofdlijnen debat over het eerste deel van de Vijfde nota ruimtelijke ordening vond een Kamermeerderheid dat het open gebied beter beschermd diende te worden. D66 is ervan overtuigd dat alleen een contourenbenadering onvoldoende zal blijken te zijn om dit bereiken. Daarom is het teleurstellend dat het kabinet zo aarzelend is over de openruimteheffing. Er komt eerst een onderzoek en dan een experiment, hetgeen toch wel erg voorzichtig genoemd mag worden. De provincie Noord-Brabant heeft al aangegeven dat zij een experiment wil starten. Waarom grijpt het kabinet deze mogelijkheid niet aan om hiermee onmiddellijk aan de slag te gaan? Als bouwen in het open gebied stevig wordt belast, zal daarmee bereikt kunnen worden dat serieuzer wordt gezocht naar alternatieven. De reactie van de minister van VROM in het Hoofdlijnen debat heeft mij zeer verbaasd. Hij zei toen dat hij zich niet kon voorstellen dat linkse partijen daar voor zijn, maar hij stelt nu wel zelf voor om in ieder geval een studie te doen naar deze heffing. Je gaat toch niet iets onderzoeken, als je er een verklaard tegenstander van bent?! De minister was bovendien in oktober vorig jaar bij de behandeling van de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" van staatssecretaris Faber nog voorstander van deze heffing. Ik heb het in de Handelingen opgezoekt. Hoe zit dat? De minister weet heus wel dat het

niet de bedoeling van de voorstanders is om iedereen die een zak geld meebrengt, overal maar te laten bouwen. Er moet wel degelijk rekening gehouden worden met het vigerend ruimtelijk beleid. Als er dan toch besloten wordt om ergens bebouwing toe te staan, wordt dat zwaar belast. Het is bovendien niet de bedoeling dat de opbrengsten zomaar in de gemeentekas terechtkomen, maar dat zij bestemd zijn voor natuurcompensatie en voor herstructurering van binnensteden. Mijn verzoek is: geef Noord-Brabant de ruimte voor een experiment.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Wil D66 de openruimteheffing als regulerend instrument, dus een zeer hoge heffing om te sturen? Of wil D66 de openruimteheffing als belastingmaatregel? Het is dan geen sturend instrument meer, maar eerder een inkomstenbron.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Wij willen de heffing zeker niet primair als een inkomstenbron, maar om te ontmoedigen dat men gaat bouwen in het open gebied.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Het groen is er dus alleen voor de rijken. Alleen als je heel veel geld hebt, mag je daar bouwen. Het is in feite een vervanging van het instrumentarium van de ruimtelijke ordening.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Absoluut niet. Eerst komt het contourenbeleid. Het is pas aan de orde als er op een gegeven moment redenen zijn om buiten de rode contouren te bouwen. We kunnen natuurlijk wel zeggen dat we dat niet moeten toestaan. Ik vind het heel sympathiek als collega van Wijmen dat zegt. De geschiedenis heeft echter geleerd en het blijkt ook uit het onderzoek Notie van ruimte dat er dan toch gebouwd wordt buiten de contouren. Het restrictief beleid is in het verleden mislukt. We moeten niet naïef zijn. Het zal nog wel vaker voorkomen in de toekomst dat er toch gebouwd wordt buiten de rode contouren. Dat mag wat mij betreft in dat geval zwaar belast worden om in ieder geval de keuze tussen het herstructureren van binnensteden en het bouwen in het open gebied wat gelijkwaardiger te laten zijn.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Aanvaardt mevrouw Ravestein dan

dat in het buitengebied gebouwd wordt en de bereikbaarheid voor de middeninkomensgroepen ten opzichte van de hoogste inkomensgroepen afneemt? Want dat is denk ik de consequentie.

Mevrouw **Ravestein** (D66): De bereikbaarheid om te bouwen in de binnenstad neemt wellicht toe. Overigens is de openruimteheffing als instrument geslaagd als het geen cent oplevert. Ik zeg dit nog even tegen collega Verbugt. Het gaat mij niet om de bron van inkomsten. Het gaat erom dat je ontmoedigt om in het open gebied te bouwen.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Door zeer hoge heffingen?

Mevrouw **Ravestein** (D66): Ja, het moet een forse heffing zijn. Voorzitter. Het is prima dat de Wet voorkeursrecht gemeenten ook toegepast kan gaan worden voor natuurbestemmingen. Het is mij niet geheel duidelijk wat de regering met de Wet agrarisch grondverkeer (WAG) wil. Is het nu wel of niet de bedoeling om deze wet te activeren? Er wordt in de nota over in en uit gepraat, maar het is niet duidelijk welke kant de regering op wil. De nota bepleit ook een voorkeursrecht voor Rijk en provincies in die gevallen waarin Rijk en provincie in de plaats komen van de gemeente. Geredeneerd vanuit de project-procedures lijkt dit heel logisch. Mijn fractie heeft hierbij echter enige aarzeling. Zal de provincie dan bijvoorbeeld geen "pettenprobleem" krijgen als beoordelaar, beroepsinstantie en medeontwikkelaar van de plannen? Mevrouw Verbugt heeft hier ook al naar gevraagd. Wij zijn er nog niet geheel van overtuigd dat het goed is om het voorkeursrecht uit te breiden naar de provincie. In de vijfde nota worden de stedelijke netwerken geïntroduceerd. Hoe ziet het kabinet de verevening tussen de gemeenten als een bedrijventerrein in gemeente X wordt gerealiseerd en de gemeenten Y en Z hieraan meewerken? Natuurlijk is het de bedoeling dat men hier onderling in goede harmonie uitkomt, maar wat als dit niet gebeurt? Er zijn twee factoren die in onze ogen de kwaliteit of het zuinig gebruik van de ruimte ongunstig beïnvloeden. Het gaat hier om de grondquotabenadering, waarbij men

gestraft wordt voor het bouwen van kwaliteit, en om de stapelingsfactor, waarbij meervoudig ruimtegebruik niet wordt beloond. Beide worden uitvoerig beschreven in de nota met alle voors en tegens, maar dit leidt niet tot voorstellen van de regering. Waarom niet? Nu wij het erover eens zijn dat kwaliteit en zuinig ruimtegebruik de sleutelwoorden zijn voor het ruimtelijkeordeningsbeleid vind ik dit teleurstellend. D66 wil streven naar afschaffing van de grondquotabenadering en de stapelingsfactor. Ik ontvang daar graag een reactie op van de regering.

Bij meervoudig ruimtegebruik bij herstructureringsoperaties wordt 6% overdrachtsbelasting in rekening gebracht voor een extra functie, zodat dit beleid niet wordt beloond. In de nota Wonen wordt voorgesteld om de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor toegelaten instellingen af te schaffen. Ons hebben signalen bereikt dat het goed zou zijn deze vrijstelling uit te breiden naar de wijkontwikkelingsmaatschappijen, die vaak een belangrijke rol vervullen bij de herstructurering van de binnensteden. Kan het kabinet het standpunt wat betreft de overdrachtsbelasting heroverwegen? D66 is het op hoofdlijnen eens met de voorstellen van het kabinet, maar op een aantal punten zien wij graag een aanscherping van het voorgenomen beleid, zodat succesvol beleid kan worden gerealiseerd, waarbij effectief ruimtegebruik, kwaliteit en leefbaarheid vooropstaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. In de nota van het kabinet staat terecht dat grond verbonden is met emoties. Ik voeg eraan toe dat hieraan concreet beleid verbonden moet zijn. Voor ons is het van groot belang dat dit groen en rechtvaardig is en dat individuele wensen en winsten worden afgezet tegen collectieve waarden, opbrengsten en investeringen. In mijn ogen moeten er impulsen worden gegeven voor creatiever, slimmer, duurzamer en intensiever ruimtegebruik. Dat zijn de sleutelbegrippen bij de beoordeling van de nota Grondbeleid. Het is glashelder dat er in de ecologische hoofdstructuur, de nationale landschappen en de rijksbufferzones niet gebouwd, maar geherstructureerd moet worden. Speculeren met grond heeft daar geen zin, omdat de grondprijzen dalen wanneer er wordt aangekocht

voor groene en blauwe doelen. De kern van de boodschap die wij hebben verwoord in de nota "Op groene gronden" die wij in oktober 2000 hebben uitgebracht, is: belonen van inbreiding in bestaand stedelijk gebied en belasten van uitbreiding in het open gebied.

De eerste hoofdstukken van de nota van het kabinet "Op grond van nieuw beleid" spreken ons aan als beschrijving van de werking van de grondmarkt en de realisatie van de Vinex. De belangrijkste les uit deze analyse is dat prijsopdriving niet op de grondmarkt plaatsvindt. De oorzaken van de stijging van de huizenprijzen zijn schaarste, ontwikkeling van de koopkracht, de hypotheekrenteaftrek en een restrictief ruimtelijk beleid. Is de staatssecretaris van Financiën het met mij eens dat de ongebreidelde hypotheekrenteaftrek bijdraagt aan de enorme stijging van de huizenprijzen?

De centrale vraag in dit debat is hoe wij het residu verdelen en of wij de overwinsten van boeren en ontwikkelaars kunnen inzetten voor publieke doelen. In "Op groene gronden" hebben wij duidelijk gemaakt hoe wij dit zien. In de kabinetsnota staat ongeveer dezelfde analyse van de werking van de grondmarkt. De hoofddoelstellingen zijn rechtvaardigheid en verstandig omgaan met schaarse ruimte. Het is van belang dat wij niet achterover leunen, maar het is nu tijd om door te pakken, nadat het kabinet lang heeft gezweven over de grond.

Bij de exploitatievergunning wordt in de opzet van het kabinet niet bereikt dat de residuen op de grondmarkt maximaal ten goede komen aan maatschappelijke doelen. Weliswaar kunnen veel kostenposten worden verhaald, maar het verschijnsel van overwinsten kan beter worden ingedamd door een beauty contest te houden, waarbij de projectontwikkelaars in een openbare aanbestedingsprocedure concurreren op prijs en kwaliteit. Toekomstige bewoners moeten hier naar onze mening ook een prominente rol in vervullen. De verhouding tussen sociale koop- en huurwoningen, het voorzieningenniveau in de uitbreidingswijk, de inrichting van de openbare ruimte en duurzaam bouwen moeten hierbij ook worden betrokken. Het gaat er niet alleen om het meeste geld te grijpen, maar ook om het realiseren van kwaliteit.

Als wij de opbrengst willen maximaliseren, is het moeilijk om deze punten allemaal binnen het plan kwijt te raken. Een hogere plankwaliteit leidt immers vanzelf tot hogere huizenprijzen en dus tot hogere winsten en een hogere exploitatieopbrengst. Wellicht kan dit worden opgelost door gemeenten in regioverband in staat te stellen om een deel van de opbrengst van de beauty-contest te investeren in het bestaande stedelijke gebied. De PvdA-fractie is al ingegaan op de regionale verdeling van de openruimteheffing; dat kun je hier een beetje mee vergelijken.

Dan het zelfrealisatiebeginsel. Het kabinet aarzelt over een inbreuk op het eigendomsrecht. Wij vinden dat de toevallige grondbezitter geen voorsprong behoort te hebben op concurrerende ontwikkelaars. Bij een beauty-contest moet daarom worden uitgegaan van de fictie van neutraal grondbezit, waarbij de eigenaar van de grond gewoon kan meedingen naar de opdracht. Als hij daar niet als winnaar uitkomt, is dat in onze ogen een grond voor onteigening. Ik hoor graag wat het kabinet daarvan vindt.

Die onteigening lijkt binnen het kabinet nog een discussiepunt. De vraag is hoe hoog de afkoopsom bij onteigening moet worden: is dat de oorspronkelijke gebruikswaarde, de waarde na bestemmingswijziging of iets daartussenin? Onze lijn is dat de agrarische waarde ofwel gebruikswaarde moet worden vergoed plus een redelijke schadevergoeding. Misschien kan daar nader op worden ingegaan.

In de nota wordt verondersteld dat de rode contouren ruim getrokken gaan worden, ook rondom nu nog landelijke gebieden. Wij vinden, zoals bekend, dat deze contouren strak getrokken moeten worden om een juridische basis te leggen. Daarmee kom ik op de openruimteheffing, die wij al hebben voorgesteld in onze nota van oktober vorig jaar en die er, wat ons betreft, gewoon moet komen. Het overschrijden van de groene grenzen mag in onze ogen alleen onder strikte voorwaarden en na een uitgebreide inbreidingstoets. De heffing is dus een sturingsinstrument en zeker geen instrument om flink te verdienen, maar voor het overschrijden van de groene grens moet de rode rekening worden betaald. Doelstelling en aanpak van de introductie van een openruimte-

heffing zijn redelijk bekend. Het op de lange baan schuiven van deze regulerende heffing is onnodig; zij kan en moet er in 2003 zijn. De provincie Noord-Brabant heeft een geweldige motie van GroenLinks aangenomen om te gaan experimenteren met deze heffing. De provinciale VVD-fractie was daartegen; dat geeft op zich politieke helderheid, maar ik heb ook een heel interessant bericht van het landsdeel oost gekregen – Gelderland en Overijssel – dat in reactie op de vijfde nota heeft aangegeven dat het heel graag wil experimenteren met de openruimteheffing. Men staat dus te dringen en men wil graag beginnen; wij vinden dat daartoe de mogelijkheid moet worden gecreëerd.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Bedoelt u met de openruimteheffing een heel hoge heffing om het bouwen in open ruimten heel duur te maken?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het bouwen in de open ruimte wordt inderdaad duur. De f 25 per vierkante meter van Depla noem ik "het schijntje van Depla" of – als variant op het kwartje van Kok – "het dubbeltje van Depla". Wij vinden dat een afleidingsmanoeuvre. Wij zijn ervoor om regionaal te variëren aan de hand van de verhouding tussen rood en groen en de druk op de open ruimte, maar wij komen zeker uit op hogere bedragen, namelijk tussen f 100 en f 400 per vierkante meter. Mevrouw Verbugt sprak in dit kader van "het uitmelken van de huizenbezitters", maar dat is een populistische, niet op feiten gebaseerde one-liner. Minister Pronk heeft gezegd dat de heffing tot segregatie leidt. Ook daar ben ik het absoluut niet mee eens, want de openruimteheffing is een kostenpost die heel simpel in de exploitatievergunning en dus in de binnenplanse verevening kan worden meegenomen. De bouwkosten – inclusief de agrarische waarde en verkeerswaarde van de grond – zijn nu ongeveer de helft van de uiteindelijke "vrij op naam"-prijs; gelet daarop, vinden wij dat het gemeenten moet lukken om ook in de toekomst gemengde wijken te bouwen. Bij ons geldt zeker niet "wie betaalt bepaalt", want ik heb aangegeven dat de openruimteheffing voor ons pas in zicht komt als er een uitgebreide inbreidingstoets heeft plaatsgevonden; wij

gooien de open ruimte dus zeker niet meteen open als er maar gedokt wordt. Net als de fractie van D66 verdient de fractie van GroenLinks immers liever eigenlijk niet met de openruimteheffing: hoe minder er binnenkomt, hoe beter wij het vinden.

Voorzitter. Hoe kijkt staatssecretaris Bos aan tegen de openruimteheffing? Naar onze mening is dit een regulerende heffing. Werkt die wel met een bedrag van f 25 per vierkante meter? De GroenLinks-fractie is verder van mening dat de inkomsten van de openruimteheffing moeten worden gescheiden van de eventuele uitgaven die daaruit worden gedaan. Ik vind het nu een gevaarlijke constructie. Wil hij hierop ingaan? Wij vinden verder dat er serieuzer werk moet worden gemaakt van de inbreiding en dat de mogelijkheden verder moeten worden onderzocht, maar wij vinden het geen goede constructie om belonen en belasten op deze manier aan elkaar te koppelen.

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter. Bij de behandeling van de Wet voorkeursrecht gemeenten heb ik voorgesteld dat de overheid grond moest kunnen verwerven voor de prijs van de oude gebruikswaarde plus de uitkoopschade. De toenmalige minister van VROM, mevrouw De Boer, antwoordde daarop dat dit niet mogelijk is, want "de tijden van Den Uyl zijn voorbij". Dat is aan deze nota goed te zien. In 1977 had een deel van het kabinet Den Uyl nog het lef om de onteigeningsgrondslag te willen wijzigen van marktwaarde in gebruikswaarde om speculanten de loef af te steken, maar het kabinet viel met een smak en dat leverde kennelijk zo'n frustratie op dat die nog doorzeurt in deze nota. Sindsdien heeft de overheid zijn grip op de grond gestaag verloren aan slimme speculanten en grijpprage grondeigenaren. Minister Pronk zei bij de bespreking van de Startnota: "houd je mond over grond". Dit blijkt in deze nota vooral vertaald te zijn in: geen harde confrontatie met de speculatie. De kool en de geit worden gespaard. Dit kan voor grondspeculanten nog een gouden toekomst betekenen, want er liggen nog duizenden hectaren aan claims voor de komende decennia voor woningen en bedrijventerreinen. Dit is een kostbare ontwikkeling voor de samenleving. Wie de private

beschikking over grond heeft, heeft weer en nog steeds veel macht. De nota Grondbeleid is een halfslachtige poging van het kabinet om de uitwassen die daarvan het gevolg zijn, wat te reduceren. Iedere reductie heeft onze steun, maar dit is onvoldoende. De SP vindt het onverteerbaar dat grondeigenaren of speculanten kapitalen kunnen blijven incasseren bij bestemmingswijziging van grondgebruik zonder daarvoor maatschappelijk ook maar een vinger te hoeven uitsteken. Gewoon zakken vullen! Een maatschappelijk verantwoord grondbeleid zou zich hiertegen krachtig moeten verzetten. Het zou zich in plaats daarvan moeten richten op de bescherming van economisch zwakke maar nuttige vormen van grondgebruik zoals natuurontwikkeling, op het onmogelijk maken van onmaatschappelijk gedrag als speculatie en op het bevorderen of afdwingen van het gewenste grondgebruik in overeenstemming met het vastgestelde ruimtelijkeordeningsbeleid. Deze fundamentele analyse ontbreekt in de nota.

De belangrijkste elementen zijn nu: actief of passief faciliterend grondbeleid, de "brede" grondexploitatievergunning, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de verschillende mogelijkheden van batenafroming.

Voorzitter. Mijn fractie is voorstander van een actief grondbeleid. Dit is de beste manier om via openbare aanbesteding de beste bouwers te kunnen selecteren. De concurrentie wordt pas echt bevorderd als de grondpositie in handen van de gemeenschap is. Dit is ook de enige manier om voldoende ruimte te creëren voor functies die noodzakelijk zijn, maar minder winst opleveren. Voor een actief grondbeleid is uitbreiding van de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten nodig. Waarom wordt dit niet gedaan?

Het initiatiefwetsvoorstel WVG dat vorige week is ingediend, kan op korte termijn enkele "speculatiemazen" in de wet dichten, maar er is veel meer nodig. Zolang de onteigeningsgrondslag niet verandert, kunnen speculanten zonder risico grondposities verwerven en daarmee een machtspositie innemen. Deze speculanten krijgen hun geld altijd minimaal terug en verwerven dus risicoloos hun grondposities.

Het kabinet stelt voor om de WVG uit te breiden tot alle gemeentes. Een dergelijk voorstel is in de vorige kabinetsperiode al gedaan door de SP- en de D66-fractie. De VVD- en de CDA-fractie waren daar toen fel tegen. Dat dit voorstel nooit is aangenomen is echter het gevolg van de slappe knieën van de PvdA-fractie. Ik heb begrepen dat dit initiatiefwetsvoorstel ertoe leidt dat alle gemeentes van de WVG gebruik zullen kunnen maken. Als dat niet zo zal blijken te zijn, kan het natuurlijk altijd nog worden geamendeerd.

De grondexploitatievergunning is een instrument dat hoort bij passief grondbeleid. De winst ten opzichte van de huidige situatie is dat de gemeentes de kosten van hun publieke investeringen kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Het grote manco van het kabinetsvoorstel is daarentegen dat de grondeigenaar de volledige waardeverhoging ten gevolge van de functiewijziging van de grond in zijn zak kan blijven steken. Die waardeverhoging komt in de Randstad de laatste jaren gemiddeld uit op een ton extra winst per woning. Dat is dus winst die komt bovenop de winst die wordt geboekt op de bouw van een woning. Een en ander roept bij mij de vraag op waarom het kabinet niet het lef heeft om deze asociale winst af te pakken van de toevallige eigenaar van de grond ten behoeve van de karren met geld die de overheden, de gemeenschap, nu moeten steken in de ontsluiting van locaties.

Het kabinet wil een onderzoek laten uitvoeren naar een groene heffing. De VNG wil ook twee andere vormen van batenafroming bij die studie betrekken. Ik vind dat de Kamer in dit debat moet uitspreken dat zij een vorm van batenafroming wil. De SP-fractie geeft de voorkeur aan een groeneruimteheffing die ten bate komt aan de stads- en dorpsvernieuwing. Daarmee sla je namelijk drie vliegen in een klap, te weten batenafroming of vereveningsheffing, demping van de bouw in het buitengebied en stimulering van de verbetering van bestaand stedelijk gebied. Door een dergelijke heffing wordt het bouwen buiten de stad duurder, maar in de stad relatief goedkoper. Deze marktwerking leidt tot concurrentie voor de dure woningen buiten de stad, maar de winsten op deze vorm van woningbouw zijn zo hoog dat daar nog wel

het een en ander vanaf kan worden gehaald.

In november 1999 heeft de SP-fractie een motie ingediend, waarin gevraagd werd om een vereveningsheffing. De PvdA-fractie lijkt hier nu ook een voorstander van te zijn, ook al stemde zij indertijd tegen. Deze fractie heeft blijkbaar het licht gezien en ik hoop dan ook dat zij het lef heeft om zelf met een motie te komen. Ik stel de heer Depla voor dat hij mijn motie gebruikt. Als hij daartoe niet bereid is, dien ik haar zelf in.

De heer **Van Middelkoop**

(ChristenUnie): Voorzitter. Grond is emotie. Dat geldt voor het Midden-Oosten, maar ook voor Nederland. Ik denk dan aan een boer die "à contrecoeur" wordt onteigend, maar ook aan de politiek; zie de referenties in dit debat aan het verleden. Deze emoties zullen niet naar boven komen bij de behandeling van deze nota, maar zeker wel bij de wetgeving die na deze nota wordt behandeld. Ik zie de minister van VROM glimlachen: hij verheugt zich kennelijk op die strijd. Het kost mij geen moeite om waardering uit te spreken voor deze volwassen en substantiële nota. Wat de werkelijke betekenis van deze nota is, zullen wij echter pas echt kunnen zien als wij de wetgeving die in het verlengde van deze nota ligt, onder ogen krijgen. Ik vind het zeker geen liberale nota, want als alle potenties, die de nota bevat en die in wetgeving worden uitgewerkt, zouden worden benut, maken wij een forse stap in de richting van de "vermaatschappelijking" van de ruimte en van de grond. Ik zie dat de heer Van Wijmen van het CDA instemmend knikt, terwijl mijn collega van de VVD sceptisch kijkt. Dat was ook de bedoeling.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondgebruik. Als ik het goed begrijp, zullen beide worden versterkt. Dat is verstandig en noodzakelijk. Er is nog een andere tegenstelling, te weten die tussen gemeenten en projectontwikkelaars. Het kabinet heeft ons bevrijd van het idee dat projectontwikkelaars uitsluitend speculanten zijn. Voorzover speculatie moet worden aangepakt, gebeurt dat ook, met onze steun. Maar het is verstandig om gemeenten en projectontwikkelaars te laten samenwerken.

Projectontwikkelaars beschikken nu eenmaal vaak over veel meer geld en in elk geval over veel meer expertise. Ik wijs op de risico's, die gemeenten lopen met hun problematiek van de dubbele petten.

Er komt een kenniscentrum. Ik verneem graag welk ambitieniveau hiervoor beoogd wordt. Om wat voor soort kennis gaat het eigenlijk? Hoe groot is het risico dat met zo'n kenniscentrum het probleem wordt verergerd dat gemeenten over steeds minder kennis beschikken? Het zou niet goed zijn als de deskundigheid bij gemeenten nog verder vermindert.

De minister van VROM heeft de vijfde nota nadrukkelijk gekoppeld aan deze nota. De onderwerpen zijn weliswaar uit elkaar gehaald, maar de nota's zijn natuurlijk duidelijk aan elkaar gekoppeld. In de vijfde nota staan drie strategieën: combineren, transformeren en intensiveren. Ik zou het op prijs stellen als de minister in algemene zin de nota Grondbeleid kan koppelen aan die strategieën. Ik kom bij de openruimteheffing. Ik ben daar sceptisch over. Mijn scepsis is meer technisch van aard dan politiek. Ik heb vooral twijfels over het eventuele regulerende karakter van de heffing, want ik vraag mij af of reguleren via de prijs van grond in het belang is van de ruimtelijke ordening. Als het meer als een bestemmingsheffing is bedoeld, vraag ik mij af of wij met dat geld niet beter bestaande financiële kanalen kunnen benutten. Kan staatssecretaris Bos ingaan op de mogelijke rechtsgrond en vooral de uitvoerbaarheid van een dergelijke heffing? Hij hoeft daar geen finaal oordeel over te geven, want er wordt nog een studie verricht. Dat onderzoek kan ik wel steunen. Overigens vraag ik, met het IPO en de VNG, om die studie te verbreden met een onderzoek naar stelsels van baatafoming, zodat wij over een goed overzicht kunnen beschikken. Is er sprake van exploitatievergoeding of openruimteheffing of zou het mogelijk zijn om beide te introduceren? Dat laatste betwijfel ik, maar dat kan komen doordat ik over onvoldoende kennis van zaken beschik.

De heer **Poppe** (SP): De heer Van Middelkoop zei tegen de openruimteheffing geen politiek bezwaar te hebben, maar er wel vraagtekens van technische aard bij te plaatsen. Hij is voorstander van het onderzoek.

Is hij er voorstander van dat de Kamer zich nu duidelijk uitspreekt, zodat het onderzoek echt gericht kan zijn op het realiseren van een optimale openruimteheffing?

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Als wij de studie serieus nemen, houden wij ons nu even in. Als wij geen studie menen nodig te hebben – wat overigens zeer wel mogelijk is – dienen wij een motie in, waarin het kabinet gevraagd wordt om een openruimteheffing in te voeren. Sta mij toe om de eerste positie te kiezen.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Zou u wel kunnen leven met een experiment op korte termijn?

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Ik vind dat geen belangrijke vraag.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Ik vroeg geen oordeel over de vraag, maar een antwoord.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Ik neem mijzelf serieus. Ik heb gezegd dat ik er niet zozeer politieke bezwaren tegen heb, omdat ik de doelstelling natuurlijk sympathiek vind. Ik heb vooral technische bezwaren, maar die spelen wellicht niet bij een experiment. In dat geval mag er van mij een experiment komen. Maar de wezenlijke discussie gaat over de vraag of het een reëel, goed uitvoerbaar en verstandig nieuw instrument is en over de vraag of het de prijs reguleert. Ik heb daar twijfels over. Daarom is een goede studie mijn eerste keuze. En laten wij eerlijk zijn, het feit dat wij nu over de nota Grondbeleid praten, is voor sommigen ook aanleiding geweest om op dit punt een stap verder te zetten. Als deze nota er niet was geweest, zou de PvdA vermoedelijk ook niet haar notitie hebben opgesteld. Dit is overigens geen kritiek, maar een waarneming.

De heer **Depla** (PvdA): U wilt voor de openruimteheffing het resultaat van een studie afwachten, maar ik ga ervan uit dat wij bij het uitwerken van een grondexploitatievergunning, wat ook een ingewikkeld instrument is, ook eerst nadenken. Uitspreken dat je een openruimteheffing wilt, ontslaat je dus niet van de plicht om alle technische vragen die u opwerpt,

gedurende het proces verder uit te werken. Dat het technische vragen zijn, zou voor mij juist een reden zijn om de maatregel gewoon in te voeren en eventuele problemen in het uitwerkingstraject op te lossen, net als bij de grondexploitatievergunning.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Het gaat niet om kleine dingen, het gaat ook om eigendomsrecht en wat al niet. U praat iets te makkelijk over experimenteren: laten wij maar alvast beginnen en gaandeweg de zaak bestuderen. Als er fouten werden gemaakt die mij als burger raakten, zou ik denken: hartelijk dank, Den Haag, voor dat bestuderen en experimenteren. Ik vind het niet erg zorgvuldig.

De heer **Depla** (PvdA): Dit is een misverstand. Een grondexploitatievergunning is heel ingewikkeld; daarvoor gaan wij nu wetgeving ontwikkelen. Ik zou hetzelfde traject voor de openruimteheffing willen volgen. Die is ook ingewikkeld, zij het een stuk minder dan de grondexploitatievergunning, maar als wij een wet gaan maken, kunnen wij daarbij de door u gewenste zorgvuldigheid betrachten.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Voorzover er verschil van mening bestaat, gaat het om het moment van invoering, denk ik. Ik had begrepen dat u de maatregel zo snel mogelijk zou willen invoeren. Nu maak ik uit uw woorden op dat u het rustig aan wilt doen. Dan zou er misschien eerst een voorontwerp van wet kunnen worden gemaakt; ik reik deze gedachte ook maar even aan het kabinet aan. Wel, dan zou het voor mij een stuk makkelijker zijn, want dan krijgt ook het veld alle gelegenheid om te reageren en dat loopt dan mooi gelijk op met de grondexploitatiewet. Dan kunnen wij bekijken wat het verstandigst is. Het maken van een grondexploitatiewet is inderdaad net zo ingewikkeld, zo niet nog ingewikkelder dan het invoeren van een openruimteheffing. Aan de minister zou ik willen vragen of het, als alle voorwaarden volledig serieus genomen worden, in redelijkheid nog wel over een vergunning gaat. Een vergunning houdt toch in dat je iemand iets toestaat? Praat je dan niet over een zozeer dichtgetimmerde vergunning

dat het nog nauwelijks een vergunning is? Ik kom ook op deze vraag omdat ik uit de marktsector hoor dat slechts in 5% van de gevallen een exploitatievergunning wellicht aanbevelenswaardig zou zijn en dat in veruit de meeste gevallen met een exploitatieovereenkomst zou kunnen worden volstaan. Ik kan dit niet beoordelen, ik leg het aan de minister voor.

Het beginsel van zelfrealisering is ook zeer ingrijpend. Ik val mijn collega's van CDA en VVD bij dat hiervoor een zeer uitvoerige studie nodig is. Ook de juridische en misschien zelfs de constitutionele aspecten van het recht op eigendom dat daaraan ten grondslag ligt, dienen te worden bekeken. Zonder er een uitspraak over te doen of wij inderdaad eigendom en bouwrecht kunnen ontkoppelen, moet ik zeggen dat ik dit een zo ingrijpende maatregel vind dat ik er een zeer serieuze studie aan besteed zou willen zien.

Wij gaan graag akkoord met een verbreding van de Wet voorkeursrecht gemeenten tot gemeenten zonder uitbreidingstaak. Ik volsta maar even met deze mededeling, maar ik wacht overigens met belangstelling af wat mijn collega's die artikel 26 van deze wet nu ineens wel willen repareren, zullen voorstellen. Het simpele feit dat een gemeente een bepaalde voorkeur heeft, vind ik onvoldoende reden om het recht te verbreden om op grond daarvan te handelen. Er moet wel een reële afweging kunnen worden gemaakt tussen de particuliere sector en de gemeente, ook al kan die een legitiem belang hebben. Ik wil de legitimiteit van de verschillende belangen goed kunnen toetsen voordat ik toe ben aan een verbreding van artikel 26.

Op het punt van de grondslagen voor onteigening begrijp ik niet wat de regering wil met het onteigenen van groen voor groen. Ik heb signalen gekregen van particuliere eigenaren die soms generaties lang hebben gewerkt aan het groen houden van hun grond. Hun grond zou dan onteigend mogen worden met het oog op groen? Ik heb er grote twijfels over of dit een juiste weg is. Je loopt dan toch het risico dat deze eigenaren in een kwaadaardige bui de kwaliteit van hun groen vernietigen om hun eigendom te kunnen behouden? Ik moet er niet aan denken. Kan met een aanpassing

van de Natuurbeschermingswet niet hetzelfde doel worden bereikt? Tot slot maak ik enige opmerkingen over de Raad voor vastgoed rijksoverheid. Het woord "raad" lijkt mij misleidend, je denkt dan namelijk aan een adviesraad, maar dat is het helemaal niet. Kan hierover meer gezegd worden, voordat wij later tot de ontdekking komen dat het een soort moloch is? Het wordt geen nationale grondbank, maar wordt het een soort agentschap? Welke bevoegdheden krijgt deze raad en hoe verhouden die zich tot de verantwoordelijkheid van de minister van Financiën?

De heer **Van der Vlies** (SGP): Het grondbeleid is een gevoelig ideologisch beladen terrein met veel voetangels en klemmen. Er is al verwezen naar de val van het kabinet-Den Uyl in 1977 waar minister Pronk toen ook al bij betrokken was. Op de achtergrond speelt de fundamentele vraag of grond primair tot de gemeenschap hoort – dat zou een grondlijn zijn in de sociale democratie – of primair, en dat zou de liberalen toebehoren, tot het particuliere eigendom. Deze vraagstelling, die uiteraard in de praktijk genuanceerder ligt, is eeuwenoud en duikt op gezette tijden in de politieke discussie op, zoals bijvoorbeeld in 1934 toen de heer Colijn, antirevolutionair – ik conformeer mij of refereer niet in alle opzichten aan zijn politieke denkrichting – aanbeval geen doctrinair standpunt in te nemen. Immers, je moet een open oog hebben voor de behoefte van je tijd en je moet tegelijk zo lang mogelijk opkomen voor het vrije initiatief van burgers. Om daar nu een prudent evenwicht in te creëren, zou de doelstelling zijn. Deze lijn spreekt de SGP-fractie aan. Grondbezit is, en dat is ons wezenlijke vertrekpunt, allereerst particulier eigendom. Het gebruik daarvan is primair een particuliere aangelegenheid, maar daarnaast moet er open oog zijn voor de behoefte van onze tijd en dat impliceert dat grondbezit geen absoluut recht is waaraan nimmer beperkingen kunnen worden gesteld. Er kunnen collectieve belangen in het geding zijn die een inbreuk op dit eigendomsrecht rechtvaardigen. Een actiever grondbeleid, zoals de nota voorstaat, vooral ten behoeve van kwalitatieve begeleiding van

woningbouwbedrijfsterrein, infrastructuur en om de zogenoemde free riders op de grondmarkt de pas af te snijden, waardeert mijn fractie op zichzelf niet negatief. Toch een enkele kritische kanttekening, nadat ik in algemene zin heb opgemerkt dat ik heb vastgesteld dat de nota belast is met een loodzware agenda. Tal van beleidsdoelen worden tegelijk aangepakt die soms naar tegenstrijdigheid neigen. Streven naar decentralisatie en tegelijkertijd vereenvoudiging van de realisatie van centrale beleidsdoelen én meer marktwerking én meer PPS én een rechtvaardiger verdeling van opbrengsten/lasten van grondbeleid is nogal wat. Ik hoop maar dat de regering zich daaraan niet vertilt. Er moet dus een prudent evenwicht zijn tussen wat de particuliere eigendom impliceert en de algemene doelen. In dat kader hadden wij het verstandig gevonden als een scherper onderscheid gemaakt was tussen de aankoop van gronden voor de rode doelen enerzijds en de aankoop van gronden voor de groene en blauwe doelen anderzijds. Voor woningbouw geldt dat gemeenten, projectontwikkelaars en speculanten tegen elkaar opbieden. Zij jagen elkaar als het ware op kosten en dat moet worden voorkomen. Daarvoor zijn maatregelen nodig. Als ik het echter goed zie, zullen dezelfde voorstellen ook betrekking hebben op het totale grondbeleid, inclusief de aankoop van gronden voor natuur-, water- en infrastructuur, waarbij de overheid een van de belangrijkste belanghebbenden in het algemeen is en het probleem van de speculanten minder vigeert. De voorstellen in de nota beogen dat de overheid sneller en goedkoper gronden kan verwerven, bijvoorbeeld voor de EHS. Bij de realisering van de EHS constateert de overheid dat de grondprijzen sterk zijn gestegen. Vervolgens stelt zij voor, vaker onteigening toe te passen en om de Wet agrarisch grondverkeer te activeren om goedkoper aan grond te komen. Waarom is er in dat geheel niet veel meer aandacht voor het ook zinvolle en toepasbaar gebleken beleidsinstrument van de beheersovereenkomst? Daarmee hoef je veel minder aan te kopen en is er minder prijsopdrijving. Daarmee worden dus een aantal belangen gediend. Deze mogelijkheid heb ik daarom in deze nota node gemist. De overheid is in

deze sfeer een belangrijke actor en dus debet aan prijsopdrijvende effecten waarvan de boeren de dupe zijn, en dat gaat mij aan het hart. Immers, de jonge boeren die in aanmerking willen komen of zijn gekomen voor bedrijfsovername, wordt die overname bijna onmogelijk gemaakt. Dat is de realiteit van vandaag de dag. Er zijn geweldige implicaties voor het platteland en de kwaliteit van onze woonomgeving daar. Daarom zou men de oplossing van deze kwestie tot speerpunt van het beleid moeten maken. Ik hoop dat de regering op deze opmerkingen wil reageren. Mij dunkt dat haar opstelling zou moeten leiden tot een accentverschuiving, op zijn minst tot een verandering in de sfeer die ik zojuist bepleitte.

De heer **Depla** (PvdA): Wij onderkennen dat probleem ook. Als je de grondgebonden landbouw voor Nederland wilt behouden, moet je iets aan het financieringsprobleem doen. U kiest echter alleen voor de oplossing van het natuurbeheer, maar er zijn meer opties. Die staan in de nota. Ik noem: de grondexploitatievergunning en openruimteheffing. Zij hebben ook een drukkende werking op de grondprijzen. Vindt u het werken hiermee ook een aantrekkelijk weg?

De heer **Van der Vlies** (SGP): Ik hoop ongeveer halverwege mijn verhaal te zijn en ik ben dus nog niet klaar. Over dit onderwerp ga ik nog opmerkingen maken. Voorzitter. In tegenstelling tot wat het kabinet voorstelt, geeft onze fractie vooralsnog de voorkeur aan de smalle exploitatievergunning. Daarmee kan zoveel mogelijk tegemoet worden gekomen aan het beginsel van zelfrealisatie. Waarom niet de beperking tot de oorspronkelijke doelgroep van de free riders? Als andere overheden en marktpartijen het daarover eens zouden zijn, waarom dan die laaghangende, rijpe appel niet eerst geplukt? We kunnen de effecten meten en daarna, als dat nodig zou zijn, een volgende stap zetten. Pessimistisch is mijn fractie vooralsnog in verband met de verplichting om een flink percentage, namelijk 30, van de uit te geven grond te bestemmen voor particuliere kavels. De gedachte die hieraan ten grondslag ligt, is op zichzelf goed. Echter, men moet ook denken

aan de stedelijke herstructureringsgebieden en wij betwijfelen of daar de verplichting toepasbaar is. Als de regering onze twijfels kan wegnemen, vind ik dat prima, maar op dit moment moet ik wel aangeven dat wij ze hebben.

Wat ons betreft zou het regionale grondbeleid een zwaarder accent moeten hebben. Wij vinden dat dit beleid in de nota onderbedeeld wordt. Er lijkt wel sprake van een omissie. Afstemming met de Vijfde nota ruimtelijke ordening: oké. Vooral gaat het daarbij om de ontwikkeling van netwerksteden, maar daarbij is toch het regionale grondbeleid harder nodig dan nu wordt mogelijk gemaakt. Dat is althans onze inschatting. Graag krijg ik op dit punt een reactie.

Dan wil ik iets zeggen over de openruimteheffing. Onze problemen daarbij zijn tweërlei. Als je geld wilt verwerven voor de kwaliteitsimpuls van de huizenmarkt van de binnenstad en al andere wijken die een impuls nodig hebben, ook als het gaat om prikkels in termen van concurrentie in verband met de open ruimte, zouden andere wegen denkbaar zijn om het nodige geld te verwerven. Overigens gaat het hierbij om een prioritering bij de besteding van de algemene of de door heffingen verkregen middelen. Waarvoor zet je die in? Welke grondslag neem je daarbij en hoe meet je het feitelijke verlies aan open ruimte? Dat zou een van de criteria moeten zijn. Wij vrezen dat de doeleinden waarom het met het grondbeleid moet gaan, grondverwerving voor het algemeen belang, met een dergelijke heffing alleen maar diffuser zou worden. Daarnaast zou het de regulerende karaktertrekken hebben waarover ik reeds bij interruptie sprak. Dit alles maakt dat wij vooralsnog kiezen voor een terughoudende opstelling.

Natuurlijk, eerst een studie laten uitvoeren en eventueel een experiment. Dat willen wij graag meemaken, maar wij willen niet op voorhand zeggen dat deze richting als positief moet worden aangemerkt.

Voorzitter. Wat het initiatiefwetsvoorstel betreft: wij willen vandaag graag van de regering vernemen wat haar inschatting is. Zal het initiatiefwetsvoorstel ten opzichte van de procedurele vereenvoudiging die zij zelf voorstaat en de verbreding naar alle gemeente meerwaarde

hebben? Zo ja, dan willen wij het initiatiefwetsvoorstel positief onthalen. Zo nee, dan kan het betrokken worden bij het gewone wetgevingstraject.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil nog even terugkomen op de openruimteheffing. De heer Van der Vlies vindt het prima om hier een studie naar te doen en hier eventueel ook een experiment mee te doen. Zou hij er ook voor zijn om al een voorontwerp van wet te maken?

De heer **Van der Vlies** (SGP): De winst daarvan is dat er een plaatje wordt gepresenteerd aan de samenleving waarop eenieder die zich hierbij betrokken voelt, kan inspreken. Daardoor wordt de discussie verder op gang geholpen. Ik wil echter de kanttekening plaatsen dat je, voordat je een richting inslaat, moet weten dat je daar winst mee kunt boeken. Dat geldt ook voor zo'n voorontwerp van wet. Dit zou dus eerst als positief gewaardeerd moeten worden. En daar heb je studie, ervaringsgegevens en dergelijke voor nodig. Dat is zo'n beetje onze lijn.

De vergadering wordt van 13.58 uur tot 14.45 uur geschorst.

Eerste termijn van de zijde van de regering

Minister **Pronk**: Voorzitter. Wij hebben de nota geschreven met een heel team van bewindspersonen, onder mijn coördinerende leiding. Een beperkt aantal hunner is hier vandaag ook aanwezig. Het was een groot aantal dat hierbij betrokken is geweest. Wij hebben daarvoor enige tijd genomen, nadat ik in de Kamer in een overleg met de vaste commissie voor VROM had gezegd, tot de conclusie te zijn gekomen dat het moment was gekomen – een kleine twee jaar geleden – om de grondpolitiek aan de orde te stellen op politiek niveau. Het is dus een voortvloeisel van een overleg met de Kamer. Ik heb toen inderdaad de oproep gelanceerd: hou je mond over de grond. Dat was een oproep aan mijn collega's, wat ik een aantal keren heb herhaald, om te voorkomen dat ieder voor de beurt zou gaan spreken. Het was geen oproep aan politieke partijen of aan fracties. Ik heb zelfs op een bepaald moment publiekelijk een oproep gedaan om

daarover wat meer te zeggen, zodat we bepaalde politieke leidraden zouden kunnen krijgen.

De **voorzitter**: Maar dat wisten de collega's heel goed. Zij kennen mij goed genoeg om te weten dat ik dan had ingegrepen.

Minister **Pronk**: Ik ben het oudste Kamerlid hier! In 1971 ben ik in de Kamer gekomen.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): En al die jaren heeft u nooit voor uw beurt gesproken.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Als we samen tellen, komen we op een andere conclusie uit!

Minister **Pronk**: Kamerleden kunnen per definitie niet voor hun beurt spreken!

Ik vond het wenselijk dat vanuit de politieke partijen wat naar voren werd gebracht, omdat er in de samenleving veel is geschreven, nadat we hadden aangekondigd dat we met het onderwerp aan de slag zouden gaan. Wij hebben daarvan gebruik gemaakt, omdat in doorgaand overleg over RO regelmatig vanuit fracties over grondpolitiek is gesproken. Wij hebben als kabinet zelf geen overleg geopend met talloze groeperingen in de samenleving, die dat wel graag wilden. Ik doel op medeoverheden en belangengroepen. Wij hebben heel bewust ervoor gekozen, een politiek overleg te hebben in de boezem van het kabinet, op basis van het bekende IBO-rapport, dat is bijgevoegd. Het is een beleidsontwikkelingsproces geweest in de boezem van het kabinet. Dat betekent dat wij de hoofdbeslissingen hebben genomen op basis van een bereikte politieke overeenstemming. In dit stuk komt een karakter tot uitdrukking van overeenstemming tussen diverse fracties die samen een kabinet uitmaken van verschillende achtergronden. Daarom draagt deze nota terecht enigszins het karakter van een compromis. Het is overigens een politiek compromis. Het is geen compromis dat op wat voor wijze dan ook beïnvloed is geweest door belangengroepen uit de samenleving zelf. Dat betekent wel dat wij onszelf verplicht achten om op basis van die politieke overeenstemming en op basis van datgene wat uit dit

notaoverleg naar voren komt – de Kamer spreekt eerst – uitvoeringsoverleg te hebben met de maatschappelijke groeperingen en met name met de medeoverheden. Natuurlijk ligt hier ook een aantal adviezen van de officiële adviesraden die het kabinet ten dienste staan ten grondslag. Ik noem de VROM-raad. Soms zijn de desbetreffende raden van standpunt veranderd in hun adviestraject. Dat is op een enkel punt ook gebleken. Uiteraard zullen wij ook overleg voeren met de medeoverheden en enkele andere. Dat betekent niet dat wij geen haast hebben. Wij hebben de tijd genomen politiek tot overeenstemming te komen om te voorkomen dat er politiek gehakketak zou ontstaan, om echte politieke problemen te voorkomen. Daar is het onderwerp naar mijn mening ook te belangrijk voor. Daar was mij persoonlijk zeer veel aan gelegen. De Kamer zal begrijpen waarom. Dat heeft zij zelf ook aangegeven. Ik heb namelijk het eerdere proces meegemaakt. Wij zijn van mening dat wij met deze nota een flinke stap hebben gezet in de richting van de doeleinden die wij hebben geformuleerd, zonder een ideologisch debat te starten. Dat had eenieder van ons overigens wel gekund, vanuit de eigen ideologische partijpolitieke achtergrond. Ik vind het prettig dat de overgrote meerderheid van degenen die zojuist hebben gesproken, de analyse van de grondmarkt en de doelstellingen onderschrijft. Het stuk vormt een goed politiek compromis. Het kan niet bij voorbaat worden gekwalificeerd als het resultaat van eenzijdig denken binnen deze coalitie. Dat vormt een goede basis om verder te gaan. Ik vind het wel van belang, omdat het langdurig verder gaan zal moeten zijn, goed overleg met de Kamer in totaliteit te voeren. De nota is een politiek voorstel van deze coalitie, maar ik ben uiteraard zeer geïnteresseerd in de opvattingen van de fracties die niet tot deze coalitie behoren, juist om te voorkomen dat er opnieuw politieke problemen ontstaan, zoals dat in 1977 is gebeurd.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Ik zal niet op het laatste reageren. Even over de procedure. Is dit nu een discussie-nota of een beleidsnota?

Minister **Pronk**: Een beleidsnota.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): De minister zegt dat hierna het overleg wordt gevoerd met andere overheden en maatschappelijke organisaties. Wil je dat serieus nemen – dat zal de minister doen – dan kan dat betekenen dat zo'n nota ingrijpend wordt gewijzigd. Wat dan? Komt de minister dan bij de Kamer terug, of gaat hij werken aan wetgeving?

Minister **Pronk**: Het kabinet heeft politieke keuzen gemaakt, maar een aantal onderwerpen is niet van een definitieve keuze voorzien. Een aantal geachte afgevaardigden heeft daarop gewezen. Het gaat om datgene wat uit het overleg komt tussen kabinet en Kamer vandaag. Er worden straks misschien moties ingediend. De Kamer zal zich daarover uitspreken. Dan ligt er een politiek pakket, nota plus aangenomen moties. Dat is het uitgangspunt. Vervolgens zijn er uiteraard modaliteiten waarover moet worden doorgesproken. Ik wijs bijvoorbeeld op een enkel onderwerp waarover wij hebben aangekondigd dat het zich voor nader onderzoek leent. Dat nadere onderzoek zal ongetwijfeld gebeuren aan de hand van de geschetste kaders in dit politiek overleg en het overleg met de maatschappelijke organisaties. Dat is redelijk. Daarnaast is er specifieke wet- en regelgeving aan de orde. In een van de laatste hoofdstukken van de nota hebben wij het tijdschema daarvoor geschetst.

De heer **Poppe** (SP): De minister spreekt van een politiek compromis en van een flinke stap voorwaarts zonder ideologisch debat. Kan dit niet korter geformuleerd worden, namelijk het sparen van de kool en de geit?

Minister **Pronk**: Nee, mijnheer Poppe, het is paars!

De heer **Van der Vlies** (SGP): De adviesraden hebben hun oordeel kunnen geven, maar daartoe behoren niet VNG en IPO.

Minister **Pronk**: Dat klopt. Wij hebben met nadruk voor deze werkwijze gekozen. Dit is onze nota, een politieke nota. Op deze manier werk ik ook graag. Ik heb dit proces met veel genoegen geleid. Ik heb hier veel meer plezier aan beleefd dan aan de overleggen die ik

regelmatig met vertegenwoordigers van allerlei maatschappelijke organisaties moet voeren. Ik kies graag eerst voor het overleg tussen kabinet en Kamer. Daarna komen de anderen aan bod. In het negende hoofdstuk van de nota worden alle betrokken maatschappelijke organisaties en medeoverheden genoemd. Twee jaar geleden is ook bewust besloten om in de IBO-werkgroep alleen vertegenwoordigers van de desbetreffende departementen op te nemen, met de medeoverheden als waarnemers. Deze procedure houdt in dat wij even tijd nodig hebben voor nader onderzoek en voor de voorbereiding van wetgeving. Desondanks hebben wij haast, want een aantal onderwerpen moet voor de komende verkiezingen afgerond zijn. Met het oog daarop is het overleg met de Kamer zeer nuttig.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik zal niet ontkennen dat de procedure belangrijk is, maar de inhoud is nog belangrijker. De minister is uitgebreid ingegaan op het overleg tussen Kamer en regering en op het polderen dat vervolgens gestart zal worden. Welke uitkomsten van dat nader overleg heeft de minister als regisseur van de ruimtelijke ordening en van het grondbeleid voor ogen?

Minister **Pronk**: Hoe ik mijn regierol ook invul, mevrouw Van Gent zal het er nooit mee eens zijn. Ik heb met nadruk aangegeven dat er louter sprake is geweest van politieke regie. Kabinet en Kamer hebben de opdracht om dit gezamenlijk uit te werken. Nadat de politieke beslissing is gevallen en er eventueel nog nader onderzoek nodig is – dus in de uitvoeringsfase – is het zeer gewenst om ook met derden te spreken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Zo'n diplomatiek antwoord zijn wij van deze minister wel gewend. In de nota staan goede voornemens, maar er moet nu volgens veel fracties doorgepakt worden. Is de minister het daarmee eens of gaat de Kamer te snel naar zijn mening? Voor de politieke helderheid in dit debat is een antwoord op deze vraag van belang, bijvoorbeeld ten aanzien van de openruimteheffing.

Minister **Pronk**: Voorzitter. Laat ik zo duidelijk mogelijk zijn en niet diplomatiek. De vraag slaat nergens

op, na een betoog dat ik heb gehouden om het vooral een politiek overleg te laten zijn, waarbij in eerste instantie wordt geluisterd naar de Kamer en pas in tweede instantie naar anderen. Na een dergelijk betoog past zo'n vraag niet meer. Voorzitter. Ik stel er verder prijs op om erop te wijzen dat de nota is uitgekomen als onderdeel van een trits, waarbij alledrie de elementen zeer veel gewicht hebben en ook met elkaar te maken hebben: de nota Grondbeleid, de Vijfde nota ruimtelijke ordening en de fundamentele herziening van de Wet op de ruimtelijke ordening. Soms zal de uitwerking van deze nota haar beslag krijgen in beleids passages die in de volgende versie van de vijfde nota, PKB deel 3, worden beschreven; soms zal de uitwerking haar beslag krijgen in de fundamentele herziening, waarvan de Kamer de volgende tekst binnen enkele maanden zal krijgen. Daaraan wordt zeer hard gewerkt. Er zijn ook andere instrumenten – collega Bos zal daar straks iets over zeggen – waarin de gezamenlijke pakketten en instrumenten van deze nota tot uitdrukking worden gebracht. We zullen het overigens als een totaalpakket blijven zien. Daarom zal er in de komende jaren vanuit dezelfde ministeriële regiegroep onder mijn leiding gestuurd blijven worden om het niet tot vertraging te laten leiden en zeker te stellen dat het vanuit hetzelfde uitgangspunt in onderlinge samenhang gebeurt.

De heer **Depla** (PvdA): Het project zal onder regie van de heer Pronk voortgezet worden. Kunnen we dan ook de toezegging krijgen dat we elk jaar geïnformeerd worden over de voortgang ervan? We kunnen daar dan op terugkomen, als er voor ons aanleiding toe is.

Minister **Pronk**: Toen ik de vraag hoorde, dacht ik meteen: ik vind dat te lang duren. De Kamer krijgt binnen een half jaar een soort van voortgangs overzicht. Over een jaar zijn de verkiezingen achter de rug. Ik hecht er erg aan om in het laatste jaar veel waar te maken van de uitvoering van een aantal grote beleidsnota's dat we redelijk op tijd hebben geproduceerd. De Kamer krijgt al een behoorlijk overzicht in september of oktober, zodat er in ieder geval bij de diverse begrotingen in onderlinge overeenstemming

naar kan worden verwezen en over gesproken. De Kamer krijgt voor de begrotingsbehandelingen een voortgangsoverzicht van een en ander.

Voorzitter. Ik heb begrepen dat er over de doeleinden zoals we die in de nota hebben beschreven bij iedereen behalve de heer Poppe overeenstemming is. Ook dat is een belangrijke constatering. Wij willen allemaal naar een integrale nota waarbij het grondbeleid niet op zichzelf staat, maar dienstbaar is aan ruimtelijk, sectoraal beleid. Wij willen allen dat de bestemmingen die in dat beleid zijn geformuleerd, worden gerealiseerd, dat er een beetje een eerlijkere verdeling is van baten en kosten en dat er een goed evenwicht wordt gevonden tussen marktwerking en kwaliteitsverhoging van de ruimte.

De bestaande instrumenten worden lang niet altijd goed benut en moeten beter worden benut. Enkele geachte afgevaardigden hebben daarvan voorbeelden genoemd. In de Kamercommissie ruimtelijke ordening is naar voren gekomen dat wij hard bezig zijn met de handhaving. Die instrumenten kunnen beter worden benut, wanneer alles transparanter wordt dan het is. Iedereen heeft ingestemd met die opmerkingen in de nota.

Dat brengt ons op enkele specifieke hoofdterreinen waarover veel discussie is geweest. Ik zal ingaan op de openruimteheffing en de VVG. Collega Bos zal uiteraard antwoorden op alles wat te maken heeft met het fiscale aspect. De opmerkingen over de grondexploitatievergunning, de relatie met stedelijke herstructurering en een aantal andere onderwerpen zullen worden beantwoord door collega Remkes. Ik zeg dit even van tevoren om te voorkomen dat er in een vroeg stadium vragen worden gesteld die naar anderen moeten worden doorspeeld.

De heer Van Middelkoop heeft gevraagd naar de interventiestrategieën die in de vijfde nota zijn genoemd: intensiveren, transformeren en combineren. In antwoord op de schriftelijke vraag nr. 43 zijn wij specifiek ingegaan op de instrumenten die in de nota zijn genoemd. Ik voeg hieraan toe dat de strategieën intensiveren en combineren allebei te maken hebben met een bepaalde opvatting over de kwaliteit van de ruimte. Deze moet worden bevorderd met grondbeleid dat opbrengsten

genereert die kunnen worden gebruikt om het intensiveren en combineren te faciliteren. De herstructurering heeft in belangrijke mate te maken met regulering. Wij hebben lang gesproken over de relatie tussen de vijfde nota en de grondpolitiek wat betreft het allocatie-instrument. Belangrijke vragen in het debat over de vijfde nota zijn: waarmee wil je reguleren; waarmee wil je garanderen dat ruimte wordt bestemd voor het doel dat je voor ogen stond. Het is bekend dat ik zeer hecht aan het instrument van de fysieke regulering; de grens en de contouren zijn fysieke instrumenten: tot daartoe en niet verder, tot die grens mag iets en daarna niet meer. Als de grenzen gehandhaafd worden en procedureel op een goede wijze en in een goede onderlinge samenhang tot stand worden gebracht, acht ik dat het best denkbare instrument. Wij hebben daarbij uiteindelijk gekozen voor rode en groene contouren, wat in grote lijnen heeft geleid tot een driedeling van het totale grondgebied, waarbij het tussengebied tussen de rode en de groene contour een aantal extra, partiële, selectieve, soms uit sectoraal beleid naar voren komende grenzen zou kennen. Het is de Kamer bekend dat wij zeer lang hebben gesproken over dat instrument versus het niet hebben van een dergelijk instrument of het hebben van een ander instrument, dat niet gebaseerd zou zijn op een fysieke regeling, maar met name op het marktmechanisme, bijvoorbeeld gecorrigeerd met een heffing. Het is de Kamer ook bekend – dat heb ik nooit onder stoelen of banken gestoken, want je moet zo'n beleidsproces zo transparant mogelijk formuleren – dat het in die politieke discussie altijd is gegaan om een keuze tussen het ene en het andere: gaan wij alloceren met behulp van afspraken – “tot hiertoe en niet verder” – of gaan wij alloceren met behulp van een gecorrigeerd prijsmechanisme? Ik heb de vorige keer in deze zaal de politieke uitlating gedaan dat ik mij niet kan voorstellen dat een linkse beweging kiest tegen een allocatie met behulp van een fysiek reguleringsmechanisme en voor een marktconform, gecorrigeerd allocatie-instrument. Het is in het door mij geschetste politieke proces waarin wij de nota hebben gemaakt, nooit gegaan om een keuze voor

beide instrumenten: binnen het kabinet ging het om een keuze voor het ene ofwel voor het andere instrument. Het is ons natuurlijk niet ontgaan dat in de samenleving gesproken wordt over de mogelijkheid om beide instrumenten te hanteren, maar in de politieke discussie ging het om deze keuze. Eigenlijk is dat een van de hoofdpunten geweest in de discussie die wij hebben gevoerd; ik zal nog terugkomen op enkele andere hoofdpunten. Ik ben nog steeds die mening toegedaan en ik heb geconstateerd dat in dit debat tot nu toe niemand afstand heeft gedaan van het fysieke instrument van de contour. Er is nog steeds verschil van opvatting over de vraag hoe lang zij moeten gelden en hoe strak zij moeten worden getrokken; kennelijk is er ook nog steeds verschil van opvatting over de vraag of er rode en groene contouren moeten zijn of alleen maar groene. Dat zijn echter afgeleide vraagstellingen. Ik constateer dat iedereen wenst te alloceren en dus te bestemmen met behulp van contouren: met rode en groene contouren of slechts met één soort. Als er één soort contour zou zijn, zou dat betekenen: tot die grens mag “rood” worden uitgebreid en daarna niet meer. Wanneer de discussie tussen kabinet en Kamer zich in politiek opzicht zo zou ontwikkelen dat de mogelijkheid van contouren de eerste keuze blijft waarbij overheden op democratische wijze – landelijk, provinciaal en gemeentelijk – eerst beslissen waar wel en waar niet, of selectief wel of niet mag worden gebouwd en dit zou vastliggen in een ook door de Kamer geaccepteerd deel 3 van de planologische kernbeslissing, dan voegt de discussie over de openruimteheffing iets toe aan een vastgesteld allocatie-instrument. Wij hebben in deze nota gezegd dat wij hierop willen studeren. Het is niet onze bedoeling om dit op de lange baan te schuiven, zoals de heer Depla meent. Ik vind dit een interessant instrument, maar ik heb ervoor gewaakt in een situatie te belanden waarin een openruimteheffing komt in de plaats van een contour. Dit is ook niet de bedoeling van de heer Depla, maar wij zijn nu toch politiek aan het bedrijven en ik heb natuurlijk wel herinneringen aan het debat op 23 april jongstleden toen de fractie van de PvdA de nota Ruimtelijke ordening als niet-

acceptabel heeft gekwalificeerd. Zij heeft eigenlijk gezegd: laten wij het deel 3 van de PKB maar uitstellen tot na de verkiezingen. Dan heb ik geen contouren meer, dan heb ik geen grenzen meer en dan ben ik dus een heleboel kwijt. Wij zijn toch politiek aan het bedrijven, want wij praten nu als kabinet met de Kamer en de fracties en niet met maatschappelijke groeperingen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik kon lang met de minister meegaan en ik hoorde met stijgend enthousiasme zijn relaas aan dat erop wees dat de openruimteheffing bovenop de contouren zou komen. Helaas nam zijn betoog een andere wending. Het klopt niet dat wij op 23 april hebben gezegd dat de vijfde nota voor ons niet acceptabel is. Wij hebben gezegd dat de vijfde nota in deze vorm niet de toets der kritiek zou kunnen doorstaan. Dit is een wezenlijk verschil. Wij houden aan die lijn vast. Wij vinden dat er een goede vijfde nota moet komen met contouren al hebben wij zo onze opvattingen over de balansgebieden en dat daar bovenop een openruimteheffing zou moeten komen. Dit misverstand wil ik wegnemen.

Minister **Pronk**: Misschien was ik het enige slachtoffer van dit misverstand, maar het is nu uit de wereld geholpen. Ik heb niet gezegd dat de openruimteheffing zou moeten komen naast een contour, maar ik zeg wel dat een openruimteheffing naast een contour iets anders is dan een openruimteheffing in plaats van een contour. Een openruimteheffing is een systeem waarbij je zou kunnen proberen te alloceren. Je zou dan geen systeem krijgen van een uniforme openruimteheffing door heel Nederland, want als je echt wil alloceren, zul je een zeer gedifferentieerd systeem van openruimteheffingen krijgen met tariefdifferentiatie naar gelang de kwaliteit van de desbetreffende openruimte die je op politiek-publieke wijze bepaalt. Dat kan op nationaal of provinciaal niveau gebeuren. Sommige gebieden worden dan duurder dan andere. Dat is een mogelijkheid die leidt tot contouren. De gebieden waarin de verschillende tarieven gelden, moeten immers op een kaart worden vastgelegd. De overgangen tussen de tarieven worden dus een soort contourtjes.

Deze nieuwe contouren bepalen slechts waar het ene in het andere tarief overgaat en niet waar iets helemaal niet meer mag. Het bouwen wordt immers alleen maar in bepaalde gebieden duurder. Dat is de reden dat ik opmerkte dat in dit systeem toch mag worden gebouwd in kwalitatief hoogwaardiger gebieden als men maar bereid is om die hogere prijs te betalen. Om ieder misverstand te voorkomen wijs ik erop dat ik in dit kader zelf nooit heb gedacht aan woningbouw. Mijn zorgen over bebouwing van gebieden waar dat eigenlijk niet zou moeten gebeuren, komen voort uit de problemen bij de handhaving zoals ik die de afgelopen jaren heb ervaren. Die problemen doen zich niet of nauwelijks voor bij woningbouw, maar wel als men oude rechten laat gelden en op grond van die rechten een kantoor wil bouwen of een bedrijfsterrein wil aanleggen. Ik heb meermaals tegen de Kamer gezegd dat daardoor de kwaliteit van de open ruimte sterker wordt aangetast dan door woningbouw. Een naar tarief gedifferentieerd openruimtesysteem is een contourensysteem dat bebouwen moeilijker, maar niet onmogelijk maakt. Dat is de reden dat een fysieke contour is te prefereren.

De heer **Poppe** (SP): De rode contouren zijn contouren om een gebied dat door de gemeenteraad bij de stad kan worden getrokken. Deze contouren zijn dus niet hetzelfde als de bebouwde kom. Zij geven slechts aan wat de omvang van het uitleggebied is en bepalen niet dat het gebied binnen de rode contouren moet worden volgebouwd. Is het met het oog hierop niet beter om het trekken van een fysieke, sociaal-democratische, grens te combineren met, liberale, marktwerking? Dat zou nog eens een mooie paarse oplossing zijn.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De openruimteheffing moet volgens mij worden gecombineerd met strakke rode contouren. Verder moet de maatschappelijke noodzaak op regionaal niveau zijn aangetoond voordat wordt besloten om te bouwen in het open gebied. Het mag immers niet zo zijn dat louter en alleen tegemoet wordt gekomen aan het particuliere belang. Een en ander kan aan de "inbreidingschecklist" worden getoetst. Ik hoop dat de

minister zijn visie wil geven op deze systematiek, want die wordt door een aantal fracties in deze Kamer voorgestaan.

Minister **Pronk**: Ik luister heel goed naar de voorstellen van de fracties. Ik heb mijn standpunt willen verklaren door te zeggen dat ik niet tegen een heffing ben. Mijn collega Bos zal zelfs kunnen beamen dat ik probeer om iedere grondslag voor een heffing te benutten. Maar die heffing mag niet bedoeld zijn als vervanging. Daar zijn wij het over eens; dat is vastgesteld.

Ik stel ook vast dat het geen ideologisch punt is. Ik kan geen namen noemen, maar ik constateer dat de meningsverschillen dwars door politieke groeperingen lopen. Ik heb PvdA'ers voor en tegen de openruimteheffing horen redeneren. Ik heb VVD'ers met hartstocht voor en met afgrijzen tegen de openruimteheffing horen redeneren. Dat is interessant. De heffing moet dan ook op effectiviteit worden beoordeeld en niet op ideologische gronden.

De heer **Depla** (PvdA): Wat is de strekking van uw verhaal?

Minister **Pronk**: Als de heer Depla goed luistert, hoort hij een zekere flexibiliteit in mijn opvattingen. De strekking is dat ik graag bereid ben om opmerkingen over de effectiviteit van een dergelijke heffing mee te nemen in het onderzoek. Dat onderzoek wordt niet op de lange baan geschoven. In de nota staat dat het onderzoek dit jaar wordt afgerond, zodat wij er ongeveer gelijk met de PKB deel 3 mee kunnen komen. In de PKB deel 3 wordt, mede op basis van de inspraakreacties, de definitieve standpuntbepaling over de contouren weergegeven. Daarmee worden de verschillende beleidstrajecten aan elkaar gekoppeld, mede om ongelukken te voorkomen. De heer Depla heeft twee extra zaken naar voren gebracht. Hij heeft, onder andere in het stuk in de Volkskrant, meer nadruk gelegd op de financieringsfunctie van de openruimteheffing dan op de reguleringsfunctie. Dat stuk in de Volkskrant begon met een heel verhaal over regulering, maar halverwege stond toch dat er voorlopig eigenlijk niet zoveel sturende werking kan worden verwacht. Dat komt deels door de

voorgestelde hoogte van de heffing, deels door het uniforme karakter van de heffing. De heffing is niet gedifferentieerd en dan kan er ook minder gestuurd worden. Vandaag zei de heer Depla dat hij de financiering, gekoppeld aan de maatschappelijke doelen, ook van belang vindt. Zijn tweede kanttekening was dat een dergelijke openruimteheffing niet alleen op het balansgebied van toepassing zou moeten zijn, maar ook voor gebied binnen de rode contouren. Enkele geachte afgevaardigden hebben daar bij interruptie ook op gewezen. Voor mij was in de discussie over de relatie tussen het instrument grondpolitiek en de herstructurering van belang dat publiekelijk vastgestelde doeleinden van maatschappelijke waarde zouden kunnen worden verwezenlijkt door middel van herstructurering van bestaand gebied, waarvoor al bepaalde rechten gelden. Het gaat dan bijvoorbeeld om herstructurering in het kader van een beter waterbeleid, een beter gezondheidsbeleid – langs grote wegen is het erg ongezonder wonen – of een beter veiligheidsbeleid. Al die onveilige gebieden zullen zich voor herstructurering moeten lenen. Dat is niet puur een kwestie van herinvestering in andere gebieden. Er gelden rechten op een bepaald gebied en die moeten worden afgekocht. Maar eigenlijk nog belangrijker dan de financiering van eveneens belangrijke ruimtelijke doeleinden waarvoor al bepaalde instrumenten bestaan, zoals subsidies, de ISV en bepaalde doeluitkeringen aan gemeenten, bijvoorbeeld voor stedelijke herstructurering, vind ik de financiering van nieuwe maatschappelijke doeleinden waarbij de afkoop van bestaande rechten vereist is. Je zou hierbij van "planschade" kunnen spreken. Ik kom steeds meer tot de conclusie dat dit een zeer groot probleem is, dat de oplossing ervan zeer veel geld vergt en dat er ook niet zo makkelijk algemene middelen voor te vinden zijn. Daarom heb ik zeer sterk ingezet op het beperken van een lijst van belangrijke maatschappelijke doeleinden, door herstructurering te verwezenlijken en te financieren uit heffingen, tot met name de grote doeleinden gezondheid en veiligheid, mede te dienen met ruimtelijke reallocatie. Dit is ook een aantal malen aangestipt in deze nota en er is veel over gediscussi-

eerd. Met een heffing, als die er zou komen, zou wat mij betreft niet zomaar ieder maatschappelijk wenselijk doel gediend moeten worden, maar vooral maatschappelijke doeleinden die publiekelijk worden vastgelegd, waaraan prioriteit wordt gegeven en waarvoor nog geen andere maatschappelijke middelen beschikbaar zijn of kunnen worden gevonden. Ik vind dit een voorbeeld hiervan en bij de discussies over de begroting is ook gebleken dat het niet zo makkelijk was, hiervoor binnen de bestaande kaders geld te vinden. Dit geldt bijvoorbeeld voor veiligheid, behalve voor vuurwerk, maar dat is maar een beginnetje. Daarom nemen wij de passage in de nota over "planbaat" zeer serieus, vooral in de gevallen waarin de algemene middelen tekortschieten om bepaalde zaken te faciliteren. Ook om die reden heeft de aangekondigde studie naar een openruimteheffing te maken met prioriteiten voor die maatschappelijke doeleinden. Er zijn vele heffingen in discussie, niet iedereen heeft het over hetzelfde, als het om de openruimteheffing gaat.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. De minister geeft blijk van een zekere flexibiliteit in zijn opvatting. Wel, dat kun je als winst beschouwen. Mijn vraag is wel of hij experimenten zoals de experimenten die men in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel wenst te houden, positief wil beoordelen.

Minister **Pronk**: Er staat in de nota dat er eerst onderzoek zal worden verricht. Daar maken wij haast mee, omdat er een koppeling is met deel 3 en de discussie over de planbaatproblematiek. Daarover zal de Kamer deze zomer nader bericht krijgen. Als wij een stap verder zijn, kan er over experimenten gesproken worden. Ik kan wel zeggen dat ik daar een enkel woord met mijn toekomstige collega Van Geel over heb gewisseld.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Interessant, deze vooruitblik ... Voorzitter. De minister heeft gezegd dat er geen openruimteheffing komt zonder eenduidige contourenbeleid. Daar ben ik erg blij mee; ze komt er eventueel naast, maar niet in plaats daarvan. Hij heeft ook gezegd dat hij zich een tariefdifferentiatie kan voorstellen. Toen werd ik ongerust, in dier voege dat er op die manier

ook ergens een onbetaalbaar tarief zou kunnen ontstaan. Ik beluisterde dat de rode en groene contouren niet per se overeind hoeven te blijven, maar ik ga ervan uit dat dit wel het geval is. In het geval van een groene contour kan, al betaal je 1 mln per meter, niets gesticht worden, hoogstens een rietsnidershuisje, maar zeker geen woningbouw of uitbreiding van bedrijven.

Minister **Pronk**: Ik neem aan dat de heffing daarvoor nul is, omdat je daar niets mag ondernemen. In dit debat verschillen wij hierover niet van mening.

De heer **Van der Vlies** (SGP): De lijn die de minister uitstippelt is duidelijk, maar hoe realistisch zijn de termijnen die hij daaraan verbindt? Hij spreekt over studie, onderzoek, proefneming c.q. een experiment à la Noord-Brabant. Studie en onderzoek kunnen worden verricht in de door de minister genoemde maanden en dit jaar worden afgerond, maar voor een experiment heb je volgens mij een veel langere termijn nodig.

Minister **Pronk**: Collega Netelenbos heeft daar een paar mooie voorbeelden van! Er moet gestudeerd worden. Er is een politieke discussie geweest en de contouren zijn geschetst. Als je iets wilt, moet je ook weten wat je wilt bereiken. Hierbij speelt bijvoorbeeld de omvang van de herinrichting een rol. Bij het hiertoe gedane voorstel zijn kanttekeningen geplaatst. Ook hangt het voorstel samen met de vraag of al dan niet wordt ingestoken op allocatie- of bestemmingsheffing. Gesuggereerd is om ook te kijken naar een tariefdifferentiatie. Als er een balansgebied is, kan – wanneer eenmaal de contouren zijn vastgesteld – aan tariefdifferentiatie binnen dat gebied worden gedacht. De Kamer heeft gevraagd om regulerende instrumenten om het balansgebied beter te beschermen. Ik heb natuurlijk meteen na 23 april opdracht gegeven tot inventarisatie van alles wat ook in het kader van de voorbereiding van de PKB, deel II, is voorgesteld. Bezien wordt welke instrumenten kunnen helpen een dergelijk balansgebied, dat geen uniform karakter heeft, nog beter te beschermen. Dit kan bijvoorbeeld via financiële instrumenten gebeuren. Bij een dergelijke studie hoort ook de vraag wie een dergelijke heffing gaat

betalen; de koper of de verkoper. In de analyse van de nota zijn wij ervan uitgegaan dat degene die grond verkoopt betaalt. Dit leidt tot margeverlaging omdat de stichtingskosten van nieuwe woningen daarvan niet afhankelijk zijn. Er moet ook overeenstemming worden bereikt over de vraag wat hiermee, als je die kant opgaat, moet worden gedaan. De heer Depla heeft hiertoe enige suggesties gedaan. Het is echter mijn bedoeling dat gezamenlijk instrumenten worden ontwikkeld. Deze instrumenten mogen niet strijdig zijn met elkaar en dienen op langere termijn een zo groot mogelijk draagvlak te hebben.

De heer **Van der Vlies** (SGP): De minister zegt: niet ideologisch te werk gaan, maar toetsen op effectiviteit. Dan is mijn vraag: wat is effectiviteit? Wordt die bepaald aan de hand van voorspellingen en verwachtingen of aan de hand van gemeten resultaten? In mijn waarneming moet dat laatste het geval zijn. Ik poneer nu de stelling, dat je dit jaar niet alles geregeld krijgt. Laat staan dat je alles af krijgt. Daarom zouden wij het ambitieniveau op dit punt moeten bijstellen. Ik vind dat dit een van de hoofdmomenten van de discussie is en wij moeten dan een helder antwoord krijgen op de vraag wat we in de rest van deze regeerperiode nog kunnen verwachten.

De heer **Poppe** (SP): De minister zegt dat er gepraat moet worden en dat onderzoek gedaan moet worden. Mijn vraag is dan: waarover wordt er gepraat en waarnaar wordt onderzoek gedaan? Dit vraag ik omdat de minister naar mijn mening onnodig ingewikkeld deed over de bestemming van de heffing. Het doel is duidelijk. De hoogte van de heffing kan bepaald worden aan de hand van het prijsvoordeel van bouwen in een nieuw gebied ten opzichte van bouwen in de bestaande bebouwde kom. Dat laatste is veel duurder. Het een zou evenveel goedkoper moeten worden als het andere duurder wordt. Dus de verhouding moet één op één zijn. Deze redenering is heel simpel en mijn vraag aan de minister is of hij op dit punt onderzoek wil laten doen, zodat duidelijk wordt wat het effect is.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Ik wil graag

conceptuele helderheid. In ieder geval is er overeenstemming tussen de minister en een deel van de Partij van de Arbeid over de begripsdefiniëring; het moet niet zozeer gaan om een regulerende als wel om een financieringsheffing. Wat het overige betreft verschillen de meningen zeer. Het is goed daarop te wijzen. Met het "overige" doel ik in dit verband vooral op de besteding. De minister is zeer beperkt in zijn omschrijving. Hij wil het geld zoveel mogelijk besteden aan de financiering van die zaken waarvoor nog geen financiële middelen beschikbaar zijn. Hij noemt dan planschade. In de nota van de Partij van de Arbeid wordt die mogelijkheid niet genoemd. Sterker, volgens die partij kan er met de heffingen veel meer worden gefinancierd. Die notie zal zijn doorwerking hebben voor het niveau van de heffing. Is deze waarneming juist?

Minister **Pronk**: Voorzitter. Ik praat hier niet alleen met de leden van de fractie van de Partij van de Arbeid maar met u allen. Van alle fracties die hier vertegenwoordigd zijn heb ik opmerkingen gehoord die soms behoorlijk van elkaar verschillen. Ik luister naar de hele Kamer. Ik sprak over effectiviteit en het beoordelen van instrumenten. Dat past bij de geest van deze nota. Het ging mij daarbij om de instrumenten die kunnen zorgen voor een draagvlak voor de langere termijn. Ik zeg niet bij voorbaat ergens tegen te zijn. Ik heb mij slechts tegen één optie verklaard, dat is die welke inhoudt: dit in plaats van. Daarover zijn wij het eens. Als er echter geen sprake is van dat "in plaats van" wil ik graag met de Kamer meedenken. Er is dan een aantal vragen aan de orde. Die betreffen de hoogte, de bestemming en de vraag wie betaalt. Dat zijn de hoofdvragen in het kader van het beleid. Ik heb nu dus verschillende opmerkingen gehoord, met name over de bestemming. Overigens hoorde ik de heer Depla ook de laatste categorie noemen. Ik heb de wordingsgeschiedenis van deze nota geschetst en gezegd wat voor mij een belangrijk element is geweest. Er kan sprake zijn van een andere heffing. Ik gaf al aan, dat voortdurend over verschillende soorten heffingen is gesproken en dat niet iedereen hetzelfde bedoelt met het woord "heffing". Wat men eronder verstaat is afhankelijk van

datgene waaruit de heffing bestaat en waarvoor het geld wordt gebruikt. Ik verwacht dat collega Bos hierover straks ook wat zal zeggen en daarbij de juridische en fiscale invalshoek zal kiezen. Ik maak mijn opmerkingen echter vanuit de conceptuele invalshoek met inachtneming van de relatie tussen dit instrument en andere instrumenten op het terrein van de ruimtelijke ordening. Er is enige tijd nodig. Ik weet niet precies hoeveel. Ik heb aangegeven wat voor mij de ijkmomenten zijn. Die worden bepaald met de PKB, deel 3, en de beslissing die het kabinet zal nemen in het kader van planbaat en planschade. Die afweging staat weer op de agenda nu daarvoor op de rijksbegroting geen andere middelen beschikbaar zijn. Op dit punt moeten we dus deze zomer een beslissing nemen. We hebben enige haast. Welke kant gaan wij op? Het bepalen van het vervolgtraject doen wij in overleg met de Kamer. Daarom kom ik al in september met een overzicht van de stand van zaken. Daarbij neem ik het overleg dat wij vandaag voeren in aanmerking. Misschien zal het vervolgtraject het karakter van een experiment hebben. Dat is zeer wel denkbaar. Dat hebben we in de nota aangegeven. Misschien is dat niet het geval. Het is een mogelijkheid die wij hebben opengehouden. Ik gaf al aan dat daar overleg over wordt gevoerd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil nog even doorgaan op die tariefdifferentiatie. De minister heeft gezegd dat hij zich daar binnen het balansgebied iets bij kan voorstellen. Ik heb zelf gesuggereerd om te variëren naar ruimtedruk in provincie of regio en de verhouding tussen rood en het balansgebied. Ik ben benieuwd hoe de minister daartegen aankijkt en of dit deel uitmaakt van het onderzoek dat thans plaatsvindt.

De heer **Depla** (PvdA): Moet ik een verschil in politiek signaal zien tussen de aankondiging dat het particulier opdrachtgeverschap wordt aangepakt bij de brede exploitatievergunning, en de opmerking dat er een wettelijke regeling wordt voorbereid voor het geval dat niet zal lukken?

Minister **Pronk**: Ik beoog geen verschillende politieke signalen te geven. Ik heb mij om twee redenen over het algemeen sterk tegen dit

instrument gekant. Wanneer er politieke garanties zijn dat een belangrijker instrument, de allocatie-overwegingen, het haalt, ben ik daar niet zo erg tegen. Ik heb op dit punt een paar schoten voor de boeg gegeven. Verder vind ik het in het licht van de combinatie van ruimte en veiligheid van groot belang dat er voldoende middelen komen voor het desbetreffende grote maatschappelijke doel. Ik heb in dit verband kanttekeningen geplaatst bij de bestemmingsfunctie en de sturingsfunctie. Dat zijn evenwel de twee randvoorwaarden waarbinnen ik hierover graag verder wil doordenken. Vervolgens zijn er verschillende mogelijkheden die niet worden uitgesloten, zoals differentiatie. Op dit punt ligt er weliswaar geen voorstel van de heer Depla, maar er zijn wel talloze andere suggesties gedaan. Ik heb de voordelen daarvan genoemd. Voorzitter. Ik hoor dat staatssecretaris Bos graag nu al zijn inbreng wil leveren. Ik heb daar geen enkel probleem mee.

De **voorzitter**: Als de minister zich daarin schikt, is het woord nu aan de staatssecretaris van Financiën.

Staatssecretaris **Bos**: Voorzitter. Het merendeel van mijn opmerkingen gaat over de openruimteheffing. Daarmee sluit ik dus goed aan bij het betoog van de heer Pronk op dit punt. Het is goed om te beseffen dat de precieze afbakening van de doelstelling van zo'n heffing in het kader van het ruimtelijkeordeningsbeleid grote en scherpe gevolgen heeft voor de fiscale logica die vervolgens gehanteerd wordt voor de vormgeving van zo'n instrument. Zoals de minister al heeft aangegeven, begint dat met het doel dat zo'n heffing moet dienen. Dit doel is in de discussie in grofweg vier smaken en varianten naar voren gekomen. De eerste betreft het afkomen van waardeestijging ten gevolge van veelal een bestemmingswijziging. De tweede heeft te maken met het vinden van een financieringsbron om elders in de sfeer van de ruimtelijke ordening zinnige dingen te kunnen doen. De derde is te vinden in het regulerende karakter dat zo'n heffing zou moeten hebben. De minister heeft hier ook over gesproken. De vierde heeft te maken met het internaliseren van externe effecten. Dit slaat met name op het beslag op

de open ruimte. Dit zijn eigenlijk de vier hoofdmaken waar het gaat om de doelstelling van een dergelijke heffing. Deze zijn nader te mengen. Het doet er zeer toe waar je uiteindelijk voor kiest, want dat heeft grote gevolgen voor het tarief, de grondslag, de uitvoering, de formele rechtsgang etc. Als bijvoorbeeld afroming als hoofdmotief wordt gekozen, dan is het bijna onontkoombaar dat van geval tot geval wordt bepaald wat de specifieke waardestijging is. Het is de vraag of dit uitvoeringstechnisch wel verstandig en doenlijk is. Als je kiest voor het financieringsmotief is er niets wat paal en perk stelt aan de hoogte van zo'n tarief. Dan kun je bij wijze van spreken ook de BTW verhogen. Als je geld nodig hebt om aardige dingen te doen in de sfeer van de RO, hoeft dat niet te gebeuren door iets anders te belasten in diezelfde sfeer. Het kan wel, en het kan ook erg helpen voor het draagvlak van zo'n instrument als je die twee dingen qua zingeving aan elkaar weet te verbinden. Als we het instrument regulerend willen laten werken, zou het een bepaalde hoogte moeten hebben om überhaupt effectief te zijn. De minister zegt terecht dat we daarvoor eerder fysieke instrumenten hebben om die doelstellingen te bereiken. Met deze heffing hoef je het daar dus niet te zoeken. Als het gaat om het internaliseren van de externe effecten, kan een economische analyse worden gemaakt met betrekking tot het niveau dat verstandig is. Dat betekent niet bij voorbaat dat daaruit voortvloeit dat het niveau prohibitief is in de één of andere zin. Dat is niet waarop je het bij voorbaat toetst. Er zijn dus nogal wat consequenties af te leiden uit de primaire wensen van de Kamer. Hetzelfde geldt voor de middelen die worden gevonden. Er zijn grofweg twee mogelijkheden: de middelen vloeien in de algemene middelen, of er wordt gewerkt via een fondsconstructie. Bij fondsconstructies gelden algemene voordelen, die te maken hebben met de herkenning. De mensen zien waar het geld vandaan komt en waarvoor het gebruikt wordt. Dat kan zo zijn betekenis hebben voor het draagvlak van zo'n systematiek. Daarentegen zijn er meer algemene overwegingen uit hoofde van begrotingsbeleid, waarom je daarvoor niet altijd even enthousiast zou moeten zijn. Wij

vinden het toch in het algemeen verstandig om een integrale afweging te maken op de rijksbegroting, waarbij de aanwending van alle middelen ten opzichte van elkaar worden afgewogen. Dat zou een reden zijn om misschien een kanttekening bij het fonds te plaatsen. Daarnaast kan ook bij fondsen het gevaar ontstaan – dat is wettelijk te regelen – dat de tarieven zo hoog worden afgesteld, dat gekeken wordt naar wat nodig is om de uitgaven te doen. De oorspronkelijke hoogte van het tarief, in relatie tot waar eigenlijk over wordt geheven, verdwijnt dan langzaam uit het gezicht. Daarmee moet je rekening houden als naar dat soort zaken wordt gekeken. De grondslag voor een heffing is ook erg belangrijk. Ook daar grofweg twee mogelijkheden. Enerzijds het waardeverlies, omdat beslag wordt gelegd op open ruimte. Anderzijds zou je de grondslag kunnen kiezen in termen van de waardestijging van grond die optreedt, met name op het moment dat er een bestemmingswijziging plaatsvindt. Alleen belasten we die natuurlijk al veelal. Immers, als iemand grond verkoopt, wordt over de waardestijging in de sfeer van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting vaak al afgerekend. Het is interessant dat dit nu juist in de sfeer van groen en groen-voor-groen niet altijd het geval is, omdat we in de landbouw al zo verschrikkelijk veel fiscale instrumenten en vrijstellingen hebben lopen. Daarom hebben de heer Pronk en ik gezegd: laten we in het kader van zo'n notitie over landbouw en fiscus nog eens het geheel van fiscale instrumenten, met name in de landbouw, in kaart brengen, om te zien of we daardoor zinvolle verbeteringen in de door ons beoogde richting kunnen aanbrenge-n. Een van de redenen waarom we in die sfeer juist problemen hebben, is dat het steeds moeilijker wordt om effectieve fiscale instrumenten in de sfeer van landbouw te verzinnen. Immers, in de landbouw zijn al zoveel fiscale instrumenten werkzaam, dat er eigenlijk weinig belasting wordt betaald. Je bereikt nu eenmaal in een sfeer waar weinig belasting wordt betaald, vrij weinig met instrumenten die gericht zijn op het nóg minder laten betalen van belasting. Dat soort beelden willen wij dus voor de Kamer neerzetten in de notitie over landbouw en fiscus,

om daarover de afweging te kunnen maken. Grondslag is ook van belang in verband met afbakening, met name als je het zoekt in de sfeer van waardestijging ten gevolge van bestemmingswijziging. Velen kunnen daar baat bij hebben. Waar wens je dan de rekening neer te leggen? Dat is een probleem. Het kan ook gaan om gevallen waarmee we dat niet van plan zijn. Hoe wil je dat afbakenen van de gevallen waarin je dat wel van plan bent? Ik noem het geval van een vuurwerkbedrijf dat je wilt hebben uit de gebouwde omgeving. Het gevolg daarvan zou zijn dat de waarde van de grond in die binnenstad juist stijgt. Wil je die waardestijging gaan afromen met zo'n heffing? Dat is waarschijnlijk helemaal niet beoogd met dit soort heffingen. Dan moet je dat ook weer zo weten af te bakenen dat dat er niet onder valt, en andere zaken wel. Een punt is ook of tarieven al of niet worden gedifferentieerd, al of niet op regionale basis. Wat dat betreft zijn er allerlei mogelijkheden, maar dat hangt ook samen met de vraag of je dit als een rijksbelasting wenst te benoemen. Of je iets een rijksbelasting vindt, heeft gevolgen voor wie er verantwoordelijk is voor uitvoering en inning, heeft gevolgen voor de rechtsgang en de beroep- en bezwaarinstanties en heeft gevolgen voor waar je en in welke mate je tariefdifferentiatie toelaat. Ik wijs ook op de vraag of het forfaitair of niet forfaitair moet. In dat kader speelt het Vlaamse voorbeeld. Datzelfde geldt voor het Zwitserse. Daar wordt met bepaalde forfaits gewerkt. Wij zijn die goed aan het bekijken. De heer Pronk heeft al gezegd dat er ook nogal wat modaliteiten zijn als het gaat om de betaler. Dat is dus de verkoper, de bouwer of de ontwikkelaar. Ik wijs voorts op het moment van heffing. Wanneer ga je heffen? Als iets wordt verworven, als de bestemming wijzigt, als men begint te bouwen, als men begint te ontwikkelen of als er een plan wordt ingediend? Wellicht is dit allemaal oplosbaar, maar er moet goed naar worden gekeken. Voorts is er sprake van samenhang. Het is geen mandje waar wij naar willekeur iets uit kunnen halen. Het moet een logisch en houdbaar geheel vormen. Daar hebben wij tijd voor nodig. Wij gaan er vol enthousiasme mee aan de slag.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Een vraag over het regulerende karakter van de openruimteheffing. De staatssecretaris geeft aan dat een bepaalde hoogte van de heffing nodig is, wil die effectief zijn. Dat wordt meegenomen in het onderzoek. Kan de staatssecretaris iets zeggen over die *f* 25 die de PvdA voorstelt? Is dat bedrag effectief, gezien de grondprijzen die over de tafel gaan?

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Wat betekent de vierde doelstelling van de internalisering van de externe effecten? Ik begreep dat niet. Ik heb goed naar de staatssecretaris geluisterd, maar ik vroeg mij af of er een technocraat aan het woord was of een politicus. Is de staatssecretaris na alle problemen die hij uiteen heeft gezet – die zijn niet gering – vastbesloten om te gaan werken aan enigerlei vorm van openruimteheffing? Ik had eigenlijk de neiging gedeprimeerd het pand te verlaten.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb de indruk dat de staatssecretaris een aantal dingen bij elkaar trekt als het gaat om de openruimteheffing. Wat mij betreft is dat geen afkomen van extra wensen. Daarbij moet het om iets anders gaan. Ik had die vraag al aan de minister gesteld, maar hij heeft die niet effectief beantwoord. Ik had het over een vereveningsheffing. Dat stond ook in motie van 1999. Het gaat erom het verschil tussen de veel hogere kosten van het bouwen in bijvoorbeeld stadsontwikkelingsgebieden, stadsvernieuwingsgebieden, en die van het bouwen in nieuwe gebieden – die zijn lager, want dan kun je in één bouwstroom bouwen – te verevenen, zodat het voordeel van het buitengebied wordt afgezet tegen het goedkoper maken van het bouwen in het binnengebied. Dan kan daar een betere balans ontstaan. Dat is ook goed voor de woningzoekenden.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Ik ben een beetje geprikkeld door de vraag van de heer Van Middelkoop. Ik denk niet dat de staatssecretaris probeert om het ons tegen te maken. Hij schetst heel duidelijk welke keuzes er moeten worden gemaakt. Dat wordt heel helder uiteen gezet, maar welke keuzes maakt de staatssecretaris wat dit betreft?

Mevrouw **Verbugt** (VVD): De minister van VROM gaf zojuist een college Economie I over de openruimteheffing, terwijl de staatssecretaris een college Economie 2 gaf. Aan het begrip "openruimteheffing" zijn inmiddels heel veel doelen, heel veel heffingsmogelijkheden en heel veel verschillende ingangen gekoppeld. Wij zijn echter bezig met een politiek debat. Waar wil de regering nu mee verder? In welke richting wil het kabinet verder onderzoeken?

De heer **Depla** (PvdA): Ik sluit mij bij die vraag aan. Wij zijn de punten die de staatssecretaris noemt natuurlijk ook langsgelopen bij het maken van ons voorstel. Wij hebben vervolgens bepaalde keuzen gemaakt. De vraag is nu welke politieke keuzen het kabinet meegeeft als het gaat om het onderzoek. Of is het een zeer brede waaier, in die zin dat alles nog kan?

Staatssecretaris **Bos**: Ik maak vooral bezwaar tegen het relatieve gemak waarmee in discussies de mogelijkheid van een heffing wordt geoperd. Daarom heb ik de complicaties geschetst. Bovendien is de interne consistentie van de verschillende keuzes van belang. Je kunt niet zomaar alles met alles verbinden. Er wordt nader onderzoek verricht in verband met de mogelijke keuze. Ik loop daar niet op vooruit. De minister van VROM bepaalt welk doel met de heffing bereikt moet worden en welke relatie er is met de andere instrumenten. Uit die hoofdkeuze zullen de deelbeslissingen voortvloeien. Er kan dus nog geen duidelijkheid worden gegeven over de suggestie om een tarief van *f* 25 in te voeren. De notitie van de PvdA is een welkome inbreng bij het komende onderzoek. Bij internalisering van externe effecten moet bedacht worden dat aan bepaalde aspecten van grondtransacties geen prijs verbonden is, bijvoorbeeld aan de horizonvervuiling. Je kunt de hoogte van de heffing afstemmen op een nader te onderbouwen waarde van hetgeen verloren gaat aan door de markt niet geprijsde elementen. Pas als bekend is welk hoofddoel het instrument moet dienen, kunnen er nadere uitspraken over de verevening worden gedaan. Het onderzoek dient ertoe om de komende

maanden alle vragen terzake te kunnen beantwoorden. De heer Depla heeft gewezen op de rol van Domeinen bij militaire oefenterreinen. Dit probleem is ons bekend. Het overleg hierover met de collega's van Defensie loopt. De Kamer wordt hier zo spoedig mogelijk nader over geïnformeerd. Ook het door mevrouw Ravestein genoemde probleem van de overdrachtsbelasting bij stedelijke herstructureringsoperaties is bekend. Er wordt over gesproken met de collega's van VROM. De Kamer wordt zo snel mogelijk van de resultaten hiervan op de hoogte gesteld.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Betekent dit dat u het probleem gaat oplossen?

Staatssecretaris **Bos**: Wij hebben nooit de intentie gehad om de herstructureringsoperaties door een dubbele belastingheffing te bemoeilijken. Recent zijn goede vorderingen gemaakt op het terrein van het pachtbeleid. Naar verwachting zal het kabinet er binnen een aantal maanden uit zijn. Uit onderzoek blijkt dat van het Gemeentefonds geen verkeerd sturende werking uitgaat. Vergoedingen uit dit fonds zijn geënt op de kosten die gemeenten geacht worden te maken. Er is dus netto geen voordeel en daarmee geen sturing. De taak van de Raad voor vastgoed is vooral het adviseren van de rijksoverheid bij aankoop, beheer en verkoop van het eigen vastgoed. Zo gauw de instellingsbeschikking er is, zal de Kamer deze ontvangen. Wij sluiten niet uit dat de raad uiteindelijk een breder takenpakket zal krijgen. Wij hebben er echter bewust voor gekozen om voorlopig te volstaan met deze raad en niet een rijksgrondbedrijf op te zetten. De raad kan vanaf morgen aan het werk met het uitwisselen van informatie en met het opzetten van gemeenschappelijke procedures en afwegingsmodellen. Het integreren van een aantal departementale diensten in een rijksgrondbedrijf kost minimaal twee of drie jaar. Het leek ons belangrijker om een club te hebben die de meest actuele problemen kan aanpakken. Als er ooit meer uitgroeit dan de opzet waarvoor we nu gekozen hebben, is

dat wellicht "mooi meegenomen", maar laat dat zich eerst maar eens in de praktijk bewijzen.

Mevrouw Van Gent vroeg of de aftrek van de hypotheekrente ook effect heeft op de prijzen op de woningmarkt. Daar is geen communis opinio over. Dat heeft te maken met het feit dat je niet alleen moet kijken naar wat er gebeurt met de prijzen op de markt, maar vervolgens ook in welke segmenten dat gebeurt. Ik zal proberen het duidelijk te maken aan de hand van een voorbeeld. Het CPB heeft destijds de plannen van GroenLinks doorgerekend met betrekking tot het veranderen van de aftrek van de hypotheekrente. Een van de gevolgen van het ontnemen van de fiscale faciliteit op dit gebied aan de hogere inkomens, was dat de hogere inkomens zich op een lager segment van de woningmarkt gaan richten, waardoor zij de middengroepen die daar ook hun woning zoeken, uit de markt dreigen te drukken. Je wilt natuurlijk zicht hebben op de relevante effecten. Dat gaat iets verder dan alleen prijsvorming. Dat is buitengewoon complex.

De **voorzitter**: Ik noem nog even de toezeggingen van de staatssecretaris voor vervolgedebatten. Hij heeft gezegd dat hij nog met een uitwerking en onderzoek komt van een aantal instrumenten. Wanneer komt dat bij de Kamer? Is dat bij de eerste voortgangsrapportage die de minister toegezegd heeft omstreeks september? Anders horen we dat straks misschien wel van de minister. De tweede toezegging betreft de notitie Landbouw en fiscus. Ik kijk even naar de heer Van der Vlies. De toezegging was dat deze notitie in de zomer van 2001 bij de Kamer zou komen. Zolang we geen ander bericht horen, gaan wij ervan uit dat toezending van deze notitie niet wacht op al deze uitwerkingsaspecten.

Staatssecretaris **Bos**: De minister moet het tijdpad van de voortgangsrapportage in het bredere kader maar even aangeven. De notitie Landbouw en fiscus zal direct na de zomer maar ruim voor de grote financiële debatten, zoals het Belastingplan en de algemene financiële beschouwingen beschikbaar zijn voor de Kamer.

Minister **Pronk**: Ik bedoel met tijdig dat de voortgangsbrief naar de

Kamer zal komen tussen de derde dinsdag en de behandeling van de begrotingen in.

Voorzitter. Iedereen was het eens met de keuze om de WVG uit te breiden naar alle gemeenten. De heer van Wijmen heeft alleen de vraag gesteld waarom. Hij was het ermee eens om dit te doen voor groen en herstructurering.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): De VVD en GroenLinks hebben er niets over gezegd. U doet nu of de hele Kamer het erover eens is, maar dat ligt iets genuanceerder.

Minister **Pronk**: Ik had uit het betoog de indruk dat daar ook bij GroenLinks geen problemen lagen. Het antwoord op de vraag van de heer Van Wijmen is dat de toepassing soms ook noodzakelijk is voor gemeenten zonder dat deze een uitbreidingstaak hebben. Dat kan bijvoorbeeld zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen naast woningbouw, dat kan zijn voor natuur maar ook voor een aantal specifieke bestemmingen met een maatschappelijke functie. Ik denk bijvoorbeeld aan culturele doelstellingen en zorginstellingen. Dat zijn functies die ook in andere gemeenten dan die met een uitbreidingstaak moeten worden uitgeoefend. Het kan nuttig worden geacht om de WVG ook voor de desbetreffende gemeenten van toepassing te verklaren.

Hoofdpunt in de discussie was de vraag in hoeverre het wenselijk is om te komen tot een spoedreparatie. Ik heb mij daar uitgebreid mee beziggehouden en enige tijd geleden een reparatiewet ingediend bij de Kamer. Door de Kamer waren vragen gesteld over een paar specifieke gebeurtenissen, maar wij waren zelf ook tot de conclusie gekomen dat er wellicht een leemte was. Ik heb een wetsvoorstel voorbereid dat snel door een tweede moest worden vervangen, omdat het eerste waarschijnlijk niet zou worden aanvaard. Het is de Kamer ook bekend dat ik een zeer negatief advies heb ontvangen van de Raad van State over dat wetsvoorstel. In de reparatie ging het om verduidelijking van het begrip "kennelijke strekking" om afbreuk te doen aan het belang van de gemeente. Wij hebben geprobeerd om dat begrip te omschrijven door als specificatie daarvan op te nemen:

indien de door de gemeente beoogde wijze van verwezenlijking of de financiële uitvoerbaarheid van het voorgenomen ruimtelijk beleid wordt doorkruist. Dat was een duidelijke verschuiving naar de regierol van de gemeente.

De Raad van State heeft hierover in maart 2000 een zeer negatief advies uitgebracht, zodat wij dat reparatievoorstel niet ongeschonden door de Tweede en Eerste Kamer konden loodsen. Bovendien waren er ontwikkelingen op het gebied van de jurisprudentie. Wij waren dichtbij de evaluatie van de WVG bij de voorbereiding van de nota over de grondpolitiek. Om die redenen hebben wij dat voorstel niet doorgezonden, maar nu ligt er een initiatiefwetsvoorstel om te komen tot een verdergaande reparatie. Wat hebben wij bedacht? Uit de evaluatie van de WVG is de stelling gekomen dat het vooralsnog niet nodig is om deze te repareren, met een dikke streep onder het woord "vooralsnog". Hierover is nogal wat discussie geweest in de boezem van het kabinet ter voorbereiding van deze nota. De verschillen van opvatting waren groot, maar wij hebben elkaar gevonden in de wijze waarop het is geformuleerd. Het is bekend dat niet iedereen altijd con amore naar het hele wetsvoorstel kijkt. Dat heeft voor ons vooral te maken met de jurisprudentie. Je zou kunnen zeggen dat de uitspraak van de Hoge Raad van eind vorig jaar het advies van de Raad van State aanzienlijk nuanceert. Er komen nog enkele andere uitspraken van het hof, waarover enige onzekerheid is. Dat is een belangrijke reden voor ons om te zeggen dat wij moeten bezien hoe dit uitpakt. Intussen bekijken wij dan ook welke eventuele mogelijkheden er zijn. "Vooralsnog" betekent immers niet "op de lange baan schuiven" en wij bedoelen daarmee niet bij voorbaat dat het überhaupt niet gaat gebeuren of dat wij al een totaal andere beslissing hebben genomen. Je zou, ook in het licht van de uitspraken van de Hoge Raad en dergelijke, kunnen denken aan het opnieuw in procedure brengen van het oorspronkelijke reparatiewetsvoorstel van twee jaar geleden. Dat is een optie; een andere optie is het aanvullen van artikel 26 met een verplichting voor de grondeigenaar om samenwerkingsconstructies te melden aan de gemeente. Als dat zou gebeuren, zou de gemeente haar

regiefunctie beter en transparant kunnen vervullen door specifieke eisen te stellen aan de uitvoering van de samenwerkingsconstructie. Wij bekijken momenteel ook andere opties. De VNG heeft bijvoorbeeld voorgesteld om uit te gaan van zelfrealisatie, mits wordt voldaan aan een bepaald percentage eigen risico. Een andere optie zou kunnen zijn om aan samenwerkingsconstructies bepaalde voorwaarden te verbinden, waarbij bijvoorbeeld in een derdenbeding het publieke belang kan worden betrokken. Ik noem deze opties om aan te geven dat "vooralsnog niet" niet "niet" betekent en dat wij aan het studeren zijn. Wel zijn wij aan de hand van het voortraject wijs geworden, want wij waren hier serieus op ingegaan, maar wij moesten het terugtrekken. Wij hebben ook gekeken naar het wetsvoorstel van drie fracties, maar dat is nog maar net binnengekomen. Dat voorstel gaat een stuk verder dan de andere opties; eigenlijk is het het meest vergaande reparatiewetsvoorstel dat je je kunt voorstellen doordat het de woorden "het belang van de gemeente" schrapt. Dat betekent dat je andere doeleinden gaat dienen. Daar heb ik een aantal vraagtekens bij, want het wetsvoorstel richt zich daardoor sterk op bovenplanse verevening. Dat is door het kabinet in deze nota niet genoemd als een doel van de grondpolitiek. Het kabinet is een groot voorstander van binnenplanse verevening; daarover zal collega Remkes het nodige zeggen. Aan het voorstel van de fracties zitten misschien ook problemen op het punt van dubbele petten. Ook de financieringsfunctie gaat bij dat reparatiewetsvoorstel een grotere rol spelen dan andere functies. Wij hebben dus vragen over dat wetsvoorstel, maar dat zijn alleen maar vragen; wij hebben er nog geen oordeel over en ik wil daar met mijn collega's over spreken. Het standpunt van het kabinet is dus dat het op dit moment vooralsnog niet onze intentie is om te komen tot een reparatievoorstel. Wel studeren wij op opties en behouden wij ons de mogelijkheid van het indienen van een reparatievoorstel voor, in het licht van de jurisprudentie waaruit een nader inzicht in de resterende leemtes zal voortvloeien. Intussen zijn wij natuurlijk gaarne bereid – maar niet vandaag – om een gezamenlijk oordeel te formuleren

als de Kamer daar op basis van het initiatiefwetsvoorstel om vraagt.

De voorzitter: De staatssecretaris komt nog aan het woord en wij hebben afgesproken dat wij echt om zes uur zullen ophouden. De verleiding is groot om nu diep op dit onderwerp in te gaan, maar ik stel voor dat nu verder niet inhoudelijk op het initiatiefwetsvoorstel wordt ingegaan. De minister heeft desgevraagd een eerste reactie gegeven. De leden hebben straks alle kans om hierover onderling van gedachten te wisselen. Ik verzoek u heel kort in een paar zinnen uw mening te geven. De minister kan daarop kort reageren en dan krijgt de staatssecretaris het woord.

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): Zou het niet handig zijn te repareren zolang er geen exploitatievergunning is en zolang de regel "grondbezit = recht op bouwen" voortduurt? Uiteindelijk moet de maatschappelijke doelstelling onafhankelijk van de eigendom van de grond worden. Ik ben benieuwd of de minister dit aspect meeneemt. De GroenLinks-fractie twijfelt hieraan en voelt er daarom niets voor dit initiatief bij voorbaat te omhelzen.

De heer Van Wijmen (CDA): De minister zei dat er weer een paar hofarresten op komst zijn. Dit is nu juist het probleem. Want ofwel die hofarresten zijn conform de jurisprudentie van de Hoge Raad en passen gewoon de criteria toe en dan is het opgelost, ofwel die arresten verschillen en dan volgen er weer cassaties.

Mevrouw Verbugt (VVD): De minister zegt dat er vooralsnog geen reparaties nodig zijn en dat hij nog studeert op opties. Ik vind dit laatste in dit verband een mooie uitdrukking. Er ligt nu een initiatiefwetsvoorstel. Is dit voor hem reden om zijn studie aan te houden of zal hij toch doorgaan?

De heer Depla (PvdA): Welke nieuwe inzichten moeten er nu nog komen? Er ligt al een evaluatie-rapport en de Hoge Raad heeft een aantal uitspraken gedaan. Verder wijs ik erop dat wat wij doen met artikel 26 niet meer en niet minder is dan het volgen van de interpretatie van het Hof. Om dit nu tot het meest verstrekkende te

benoemen dat er is, vind ik een beetje overdreven.

Minister Pronk: Ik heb niet gesproken over het meest verstrekkende dat er is. Ik heb gesproken over de meest verstrekkende van de opties die wij bekijken. Ik heb een aantal opties genoemd en binnen die gradatie zit dit voorstel; het is meest verstrekkende van wat wij zelf ook bezien.

Wij gaan gewoon door met onze studie. Dit heb ik al aangekondigd, maar binnen dit kader zal ik met mijn collega studeren op datgene wat is voorgesteld door de drie fracties. "Vooralsnog" niet betekent niet dat wij dit op de lange baan schuiven. Op 3 juli aanstaande is er weer een vergadering van het ministeriële team. Misschien zijn de hofarresten dan beschikbaar. Ik zie de complicatie wel.

Ik wil nog kort ingaan op de relatie met de openbare aanbesteding. Wij hebben gezegd: "in beginsel"; dat is niet hetzelfde als: altijd. Er zijn dus bepaalde uitzonderingen denkbaar. Je zou kunnen spreken over maatwerk. Er zijn verschillende mogelijkheden om uitzonderingen te formuleren. Wij kijken in het bijzonder naar uitzonderingen die te maken hebben met bepaalde minimumpercentages van een totaal plangebied.

Voorzitter: Er resteren nog enkele vragen die vooral betrekking hebben op de vijfde nota, maar misschien is het beter dat ik nu stop. Het is namelijk wellicht beter om in eerste termijn nog een aantal hoofdpunten te behandelen en dan is staatssecretaris Remkes bepaald aan de beurt.

De voorzitter: Ik geef de staatssecretaris nu de gelegenheid om de aan hem gestelde vragen te beantwoorden. Daarna kunnen wij bezien of er nog voldoende tijd is voor een tweede termijn.

Staatssecretaris Remkes: Voorzitter. Een van de merkwaardigste commentaren op de nota Grondbeleid die ik de afgelopen maanden heb gehoord, is afkomstig van de VNG en de NEPROM. Ik meen dat zij hun commentaar ook in de richting van de Kamer hebben geventileerd. De ondertoon van dit commentaar is dat wij in een corporatieve staat zouden leven en dat het kabinet eigenlijk maar één ding kan doen, te weten het voorstel van de VNG en

de NEPROM voor een smalle vergunning overnemen. Zo zit de wereld echter niet in elkaar. Het kabinet heeft in IBO-verband een indringende analyse gemaakt van de grondmarkt en zich verder afgevraagd wat het eigenlijk zou willen regelen. Het is daarom wat vreemd dat men het kabinet nu verwijt dat het de realisering van rijksdoelstellingen verknoopt met het grondbeleid. Ik wijs er verder op dat dit in de samenleving wel vaker gebeurt en dat het dus zeker geen merkwaardige gang van zaken is. Op vele terreinen, bijvoorbeeld in de nota Wonen, hebben wij ons de vraag gesteld wat de komende jaren de grote vraagstukken zijn. Wij hebben toen geconstateerd dat kwaliteit en zeggenschap op het terrein van het wonen de kernthema's zijn. Wij hebben geprobeerd om deze kernthema's te vertalen in aanvullende voorwaarden op de exploitatievergunning. Er wordt nu gesteld dat de uitwerking van deze thema's niet mag leiden tot een boterzachte regeling. Dat was echter bepaald niet de bedoeling. Zonder al te lichtvaardig over juridische bezwaren heen te stappen, kan ik zeggen dat wij in de komende tijd aan de door ons ingeslagen koers zullen vasthouden. De minister heeft al aangegeven dat er wordt overlegd met maatschappelijke organisaties. Dat zal ook hier gebeuren. Dat overleg zal echter gaan over de vraag hoe een en ander op een zodanig praktische manier kan worden uitgewerkt dat de door ons vastgestelde doelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Die doelstellingen staan namelijk wat mij betreft niet meer ter discussie. Mevrouw Ravestein en anderen hebben gevraagd wat er wel en vooral wat er niet op de kostenlijst zal worden geplaatst. In dit verband zijn met name de kinderdagverblijven de revue gepasseerd. Op de lijst kan een aantal fysieke zaken worden geplaatst, zoals infrastructuur, grondwerken, riolering, groen, water, trapveldjes, sportvoorzieningen en ook planschade. Het is niet de bedoeling om gebouwen op de lijst te plaatsen. Gemeentebesturen beschikken echter over de mogelijkheid om met de toerekening van de grondkosten te schuiven ten voordele van niet-commerciële voorzieningen. Ik denk dan aan sociale woningbouw en de grondkosten die in rekening worden

gebracht bij een kinderdagverblijf. Ik wijs er wel op dat dit type voorzieningen soms ook commercieel zijn. Het uitgangspunt is primair het profijtbeginsel. Verder moet de vraag worden beantwoord of er een causaal verband is. Daarmee doel ik op de mogelijkheid dat er groen wordt aangelegd in een wijk waar de toekomstige bewoners uit die wijk gebruik van kunnen maken. Er moet tegelijkertijd ook sprake zijn van proportionaliteit. Dus als een bepaald park een functie vervult voor meerdere wijken, kan dat in proportionaliteit berekend worden. Dit zal de toekomstige systematiek van de kostenlijst zijn. Er is niet gekozen voor de mogelijkheid van bovenplanse verevening, maar wel voor de mogelijkheid van binnenplanse verevening, langs deze lijnen. Welk grondpolitiek instrumentarium is nu precies nodig? Er bestaat een zeker verband met de doelstellingen van de grondexploitatievergunning. Als alles via de vergunning geregeld zou kunnen worden en als volledig ingezet kan worden op de lijn van facilitair grondbeleid, zou het actieve grondbeleid veel minder nodig zijn. Dat geldt temeer, zoals de heer Depla zei, als de conclusie van de studie naar de relatie tussen grondeigendom en bouwrechten zou luiden dat die relatie op zijn minst zeer sterk genuanceerd moet worden. Ik heb daar in de Kamer verschillende opvattingen over gehoord. Ik wil best aangeven wat ik daar zelf van vind. Het is wat mij betreft geen dogma dat aan grondeigendom altijd bouwrechten zijn gekoppeld. Het hangt af van de argumenten pro en contra en het hangt af van de beoogde maatschappelijke doelen en de manier waarop die gerealiseerd kunnen worden. Als het niet anders geregeld kan worden, kan ik mij zelfs voorstellen dat zaken als particulier opdrachtgeverschap en concurrentie op een andere manier worden gerealiseerd. Ik heb momenteel een voorkeur voor het huidige instrumentarium, maar ik ben daar niet dogmatisch in. Voor mij wegen de achterliggende maatschappelijke doelen zwaarder dan het belang van de instituties. Inzake grondbeleid wordt veel over instituties gepraat, met name door de instituties zelf; ik denk dan aan gemeentebesturen en projectontwikkelaars. Maar de achterliggende vraag is wat het beleidsmatig betekent voor de burgers.

Dat geldt ook voor de concurrentie. Er moet openbare aanbesteding plaatsvinden, voorzover de gronden verworven zijn met behulp van de WVG. De heer Depla en andere vroegen of wij dan niet vastlopen in PPS-constructies. Ik kan dat in sommige gevallen niet helemaal uitsluiten. In de nota staat dan ook "in beginsel" en het moet mogelijk zijn om voor dat soort gevallen een uitzonderingsregime te creëren. Voor de stedelijke vernieuwing bepleiten wij soms PPS-constructies, omdat wij ervan uitgaan dat op die manier synergie wordt gerealiseerd. In bepaalde vormen van PPS is marktwerking niet uitgesloten, maar het legt wel een aantal beperkingen op. Ik wil op die manier niet graag in eigen zwaard vallen. Ik kan mij echter wel iets anders voorstellen. Er is in de nota sprake van een koppeling tussen het via de Wet voorkeursrecht gemeenten verwerven van grond en de verplichting van openbare aanbesteding. Ik zou mij best kunnen voorstellen dat deze koppeling wordt verbroken en dat er bij gemeentelijke grondposities in beginsel sprake zou moeten zijn van openbare aanbesteding. Ik voorzie dus beide kanten van de medaille van een nuancering. Ik wil daarover met de betrokkenen discussiëren en ik hoop dat het geheel juridisch zo in kunnen en kruiken gegoten kan worden dat er een constructie ontstaat die ook bij PPS werkbaar is. Voor particulier opdrachtgeverschap gelden eigenlijk drie voorwaarden. Er moet in de eerste plaats vraag naar zijn. Er is op dit punt de laatste tijd wel twijfel gezaaid; het zou niet kunnen of men zou niet willen. Als ik naar de markt kijk, ben ik daar echter veel optimistischer over. Een tweede voorwaarde is dat er grond voor beschikbaar is. Dat proberen wij in de nota te regelen. En een derde voorwaarde is bestuurlijke politieke wil, met name bij gemeentebesturen. De beschikbaarheid van grond is wel belangrijk, maar als gemeentebesturen dwars gaan liggen, is er natuurlijk nog niet zo verschrikkelijk veel mogelijk. Daarom zal ik hiervan een belangrijk onderwerp maken bij de verstedelijkingsronde die ik in het komende najaar ga maken. Verder zal ik gebruik maken van de geldstromen die hiermee samenhangen, en ook de opmaat voor ISV-2 is een belangrijk bestuurlijk instrument om een verandering in de attitude van de gemeenten te bewerkstelli-

gen. Ik heb overigens de Kamer onlangs nog een brief over het fenomeen particulier opdrachtgeverschap geschreven. En de derde route die gevolgd kan worden, is die van wetgeving naast de brede exploitatievergunning. Dit zal de Wet bevordering particulier opdrachtgeverschap of de Wet voorkeursrecht particulieren worden. Dit wetgevingsproces zal gelijktijdig met de andere processen gestart worden om over een effectieve stok achter de deur te kunnen beschikken. Het zou mij een lief ding waard zijn als wij deze wetgeving niet nodig hadden, maar als het nodig is, zullen wij niet aarzelen om dit middel daadwerkelijk in te zetten. Projectontwikkelaars en gemeenten zijn trouwens in het algemeen bang om met een brede exploitatievergunning in bureaucratische rompslomp terecht te komen. Wat mij betreft is het heel simpel: regel het vrijwillig en je bent een stuk verder. Je hebt het dus in belangrijke mate in eigen hand, als je aan bureaucratie wilt ontkomen. Hoe dan ook, wij hebben het toch nuttig geoordeeld, hiervoor een juridische voorziening te treffen. Dan is er nog gevraagd hoe effectief het kenniscentrum is voor het bevorderen van concurrentie. De heer Van Middelkoop heeft hieraan nog de vraag toegevoegd of wij daarmee geen kennis bij gemeenten wegzuigen. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling, het is de bedoeling om met name met het oog op concurrentie en marktwerking zowel met de bestaande als met nieuwe instrumenten van grondbeleid gemeenten faciliteiten te bieden. Vanzelfsprekend moet dit gestalte krijgen in nauw overleg met de VNG. Wij denken hierbij vooral aan de kleinere en middelgrote gemeenten, omdat daar de lacune in de kennis hieromtrent vaak groot is. De heer Depla vroeg of mensen inzicht kunnen krijgen in het regionale aanbod bij kavels. Dit is mogelijk, omdat een koppeling kan worden gelegd met het reeds aangekondigde documentatiecentrum. Deze relatie kan samen met Architectuur lokaal en de Vereniging eigen huis tot stand komen. Verder vroeg de heer Depla naar de houding van het kabinet inzake sociale huur en sociale koop. In principe staat het kabinet hier positief tegenover. Inhoudelijk denken wij hier niet anders over. Het gaat hier ook om het bevorderen van duurzaam

bouwen. In het kader van de brede vergunning kan iets geregeld worden met een kwalitatief locatieplan en de eisen die daaraan gesteld moeten worden, bijvoorbeeld in termen van duurzaam bouwen, sociale huur en sociale koop. Dit zal echter goed moeten worden afgestemd op de discussie omtrent de herziening van de Wet op de ruimtelijke ordening. De heer Van Wijmen vroeg met het oog op het wetgevingstraject of het jaar 2003 haalbaar is. Wij zullen alles op alles zetten om dit te realiseren. Dit jaar kan een eerste proeve verschijnen, waarop maatschappelijk kan worden gereageerd. Er zijn vragen gesteld over de relatie met de stedelijke herstructurering. In verband met de voortgang is hier sprake van een financieel vraagstuk. Met de VNG en Aedes is afgesproken dat de komende maanden een onderzoek naar de kosten en de kostendragers van stedelijke herstructurering wordt gestart. Op die manier ontstaat inzicht in de knelpunten bij mogelijke heffingen. Bij een versnelde ambitie op het terrein van de stedelijke herstructurering in de openbare ruimte is er sprake van extra investeringen. De grootste financiële problemen doen zich niet bij sloop of renovatie voor. Het is sowieso de vraag of bij de reconstructie van de woonwijken de centen wel het grootste probleem zijn. Dan heb ik het niet over binnenstedelijke vervuilde bedrijfsterrainen en dergelijke. Volgens mijn waarneming vormt de organisatie van het proces op zijn minst een even groot probleem als de vermeende ontbreking van de benodigde middelen. De heer Poppe heeft gevraagd of het juist is dat speculanten soms een ton winst per woning maken. Op die vraag is natuurlijk geen eenduidig antwoord te geven. Ongetwijfeld zal het voorkomen dat zoveel winst wordt gemaakt, maar ik wil in dit verband een waarschuwing laten horen. We moeten niet alle partijen die actief zijn in het kader van projectontwikkeling, die actief zijn op de woningmarkt of die grondposities in handen hebben tot speculanten betitelen. Als wij uitgaan van de definitie van een grondspeculant, kunnen wij niet anders dan tot de conclusie komen, dat het daarbij gaat om 4 à 5% van het grondeigendom. Het is mij iets te gemakkelijk dan de indruk te wekken, dat het hierbij

alleen maar gaat om speculanten en om misbruik van posities. Hier moet ook gesignaleerd worden, dat een aantal jaren geleden in een aantal gevallen door gemeentebesturen welbewust is gekozen voor risicomijdend gedrag en voor een houding tegenover projectontwikkelaars die inhield: koopt u de grond maar aan. Ongetwijfeld was die houding het gevolg van een debacle met gemeentelijke grondbedrijven. De aankoop van de grond door projectontwikkelaars is vaak gedaan in de vorm van een bepaalde constructie, maar nogmaals, daarbij gaat het om welbewust gekozen posities. Het gaat mij dan iets te ver om de partijen die daaraan toen hebben meegewerkt beschuldigend na te wijzen. Dan kom ik toe aan een antwoord op de vraag van mevrouw Verbugt. Zij had bij het stellen van de vraag waarschijnlijk de ervaring met het advies van de Raad van State over een voorstel uit 1998 in gedachten. Zij vroeg of nu alles wel goed zal gaan. Ik wijs erop dat de Raad van State weliswaar een zeer belangrijk adviesorgaan is, maar nog geen wetgeving maakt. Los daarvan zijn er een paar verschillen tussen de situatie nu en die van toen. Een belangrijk punt van het commentaar van de Raad van State betrof destijds het feit, dat er sprake was van een mix van privaatrechtelijke en publiekrechtelijke sporen. Dat is nu niet aan de orde. Verder wijs ik erop, dat het feit dat met de vergunningverlening naast aandacht voor het kostenverhaal wordt gekozen voor een aantal kwalitatieve doelen een versterking is. Dat fenomeen rechtvaardigt de introductie van een vergunningstelsel. Het is mogelijk dat de introductie van een "smalle" vergunning op dezelfde kritiek van de Raad van State stuit als de introductie van de oude Grex. Ik beoordeel de situatie dus zeer genuanceerd. Ongetwijfeld zal het traject niet gemakkelijk zijn. Dat heb ik ook aangegeven, het is juridisch gecompliceerd, maar om op voorhand de conclusie te trekken, dat dit voorstel gecompliceerder is dan dat van de oude Grex – ik zeg niet dat die conclusie wel getrokken is – gaat mij veel te ver. In dit verband denk ik aan de vraag van de heer Van Middelkoop over de 5%. Ik meen dat ook de heer Van der Vlies hierover een vraag heeft

gesteld. Die 5% betreft de grond die in bepaalde handen is. Zojuist heb ik daarover gesproken. Dit percentage betreft dus het kostenverhaal en de free riders.

De heer Van Wijmen vroeg: waarom een vergunning voor iedereen? Dit heeft inderdaad iets te maken met de rechtsgelijkheid, maar ook met de keuze voor de brede vergunning. Als je voor een smalle vergunning zou kiezen, zou het ook redelijk zijn om het oude spoor te blijven volgen. Dat is echter niet meer logisch bij de keuze voor een brede vergunning. Hier geldt dus ook een beetje wat voor het vraagstuk in het algemeen geldt. Er wordt wel veel commentaar geleverd op de juridische techniek, maar dat houdt verband met de vraag hoe partijen aankijken tegen de achterliggende doelstellingen. De heer Depla heeft gevraagd wie de EU-regels voor staatssteun handhaaft. Grondverkoop behoeven niet gemeld te worden, als er sprake is van een voldoende openbare biedprocedure of als op zijn minst de marktwaarde van de grond in rekening wordt gebracht. Als je daar niet aan voldoet, moet dat gemeld worden bij de Europese Commissie. Er kan een klacht bij de Europese Commissie worden ingediend over een bepaalde verkoop van grond. De Europese Commissie doet hier vervolgens uitspraak over. Het gebeurt trouwens niet altijd dat partijen elkaar de tent uit vechten op de regionale grondmarkt. Ik kan mij evenwel voorstellen dat de heer Depla daar bezwaar tegen heeft. Op grond van ervaringen die ik in het verleden heb opgedaan, wil ik nog wel zeggen dat regionale overheden soms ook staan voor de vraag wat er uit een oogpunt van internationale concurrentie nodig is. En die vraag is soms net even iets minder gemakkelijk te beantwoorden. Mevrouw Van Gent heeft gevraagd of concurrentie niet via een soort beauty contest georganiseerd kan worden. Dat kan inderdaad een van de vormen zijn naast prijsvragen en tenderachtige constructies. Het is de bedoeling om de voor- en nadelen van die verschillende vormen op een rij te zetten en de kennis terzake via het kenniscentrum aan de mede-overheden over te dragen. Concurrentiebevordering is trouwens niet alleen denkbaar via dat kenniscentrum. Daar speelt de vorm natuurlijk ook een heel belangrijke rol in. Mevrouw Verbugt heeft in dit

verband gevraagd of de verhouding tussen ruimtelijk beleid en schaarste van invloed is op de concurrentie. Schaarste is natuurlijk van invloed op de vraag wat je kunt bouwen en waar je kunt bouwen, maar schaarste is niet van invloed op de marktverhoudingen. Dus ook al heb je bij wijze van spreken de ruimtelijke schaarste totaal opgeheven, dan nog houd je het concurrentievraagstuk. Dat is namelijk onder meer afhankelijk van de grondposities. Als je het ene optimaal geregeld hebt, wil dat dus nog niet zeggen dat je het andere ook goed geregeld hebt. Dit brengt mij tot een opmerking ter zijde. In het debat over zeggenschap wordt wel eens gesuggereerd dat ik beweer dat het hele probleem op de woningmarkt is opgelost, als het particulier opdrachtgeverschap geregeld is. Dit is inderdaad een brede opgave voor mij, ook waar het gaat om de middeninkomens en de lagere inkomens. Er ligt ook een motie op dat punt. In de brief waaraan ik zojuist refereerde, wordt hier al op ingegaan. Daar wordt dus serieus mee omgesprongen. Natuurlijk klopt die suggestie niet. Zeggenschap gaat over de volle breedte op de woningmarkt, en kwaliteit gaat ook over de volle breedte van de woningmarkt. Soms gaat het over andere factoren dan uitsluitend de vraag of je al of geen opdrachtgever ben. Zo een-dimensionaal is die discussie dus niet. Maar dit is één van de onderdelen van de hele kwaliteits- en zeggenschapsdiscussie. Er is een vraag gesteld over de grondquotes. Als je doet wat mevrouw Ravestein suggereert – een verbod op de grondquotesystematiek – ben je bezig erg ver in te grijpen in de gemeentelijke autonomie. Waar op dit ogenblik in overleg met VNG en NEPROM in een gemeenschappelijke werkgroep naar wordt gezocht, is naar de mogelijkheid om de kwaliteitsafstraffing die voortvloeit uit het onverkort toepassen van de grondquotesystematiek, te voorkomen, zodat tot een veel meer genuanceerde toepassing van het instrument wordt gekomen. Die discussie loopt. Ik kom daarover bij VNG en NEPROM een welwillende houding tegen. Ik kom bij gemeentebesturen open ogen tegen voor de nadelen die aan dat systeem zitten. Dat is de lijn, waarlangs we vooralsnog werken. Ik ga er voorlopig van uit dat men daarvoor

op de gemeentelijke werkvloer een open oog heeft en dat het dus langs de bestuurlijke en de vrijwillige weg kan worden gerealiseerd. Ook hier geldt: als dat niet het geval is, zullen wij ons vanzelfsprekend beraden op nadere stappen.

Ik kom toe aan de transparantie. Dit illustreert het Rotterdamse rapport, waarin sprake is van een black box en van bewust pessimistische inschattingen. Men heeft acht projecten geanalyseerd, en de Rotterdamse rekenkamer is tot de conclusie gekomen dat men qua exploitatieve inschatting voor zeker 100 mln aan de sombere kant is. Als je zo'n rapport leest, onderstreept dat dat je in de richting van gemeenten wel heel veel geregeld kunt hebben, maar dat dat absoluut geen garantie is voor succes, en dat er altijd in die richting het nodige geregeld zal moeten worden. Ik heb het voorlopige commentaar van het college van B en W gezien, dat eigenlijk heel veel aanbevelingen afwijst. Het is zeer nadrukkelijk de bedoeling, in het spoor van de transparantie tot een aanpassing van de regels te komen, zodat dat soort beelden wat verhelderingen in de toekomst kunnen betekenen. Tijdens de discussie over de openruimteheffing stelde ik mij expliciet de vraag, wat de relatie met de woningmarkt is. In de discussie is een aantal elementen aan de orde geweest. Minder expliciet aan de orde was de vraag, waar het wordt toegepast. In de nota Grondbeleid is welbewust gekozen voor een experiment in het balansgebied. Waar de heer Depla vanmorgen voor pleitte, was om daar alles onder te laten vallen. Ik redeneer even door. Wij praten over stedelijke herstructurering en wat daarvoor soms nodig is. In sommige woningmarkten die potdicht zitten kom ik tegen dat er schuifruimte nodig is om tot het op gang brengen van dat proces van stedelijke herverkeveling te komen. Als je die schuifruimte niet biedt, gebeurt er niets. Dan breng je het proces van stedelijke herstructurering ook niet op gang. Dat is wat de heer Depla met zijn instrument beoogt. Je geeft dan echter twee signalen af. Enerzijds wil je dit proces bevorderen, maar anderzijds geef je het financiële signaal af dat het eigenlijk niet moet. Dat is gek. Ik wijs voorts op het fenomeen sociale woningbouw. Ik heb in het verleden met de heer Duivesteyn, een collega

van de heer Depla, veel discussies gevoerd over de vraag of ik op uitleglocaties nog wel sociale woningbouw wil realiseren of dat ik wat dat betreft niet moet worden gewantwoord. Ik herinner mij ook nog boeiende discussies over het BBS-subsidie-instrumentarium. Het klopt dat bij de vrijesectorbouw een deel kan worden opgevangen. Die haal je er als het ware uit, uitgaande van een bepaalde hoogte van de stichtingskosten ten opzichte van de verkoopwaarde. Die redenering gaat echter niet op voor sociale woningbouw, omdat er wat betreft de stichtingskosten ten opzichte van en in combinatie met een bepaald huurbeleid sprake is van zeer hoge onrendabele toppen. Dat is de afgelopen maanden behoorlijk de pan uitgerezen. Ik kom in sommige regio's bedragen tegen in de orde van grootte van f 100.000 tot f 125.000. Daar doet die situatie zich dus niet voor. Op het moment dat je daarvoor laat betalen bij het afgeven van de bouwvergunning, betekent dit dat je een extra barrière opwerpt. Ik pleit ervoor dit soort overwegingen ook bij de discussie te betrekken. Als ik het economische proces probeer te analyseren, dan komt het mij bovendien voor – zowel collega Bos als collega Pronk heeft dat genoemd – dat het ook uitmaakt waar je in de kolom precies heft. Dat soort analyses moet worden gemaakt. Vanuit mijn primaire verantwoordelijkheid voor de woningmarkt concludeer ik dus dat wij in de nota een verstandige keus hebben gemaakt door te pleiten voor een goede analyse en pas dan het doorhakken van knopen.

De vergadering wordt enige ogenblikken geschorst.

Tweede termijn van de zijde van de commissies

De **voorzitter**: De SGP, de Christen-Unie en de SP hebben eigenlijk geen spreektijd meer, maar zij krijgen elk 1 minuut van de PvdA. GroenLinks heeft nog 1 minuut, D66 6 minuten, het CDA 5 en de VVD 4. De PvdA heeft na aftrek van de afgestane spreektijd nog 8 minuten over.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de regering voor de uitgebreide beantwoording. Het particulier opdrachtgeverschap moet vooral

werkbaar blijven. De databank moet voor iedereen toegankelijk zijn. Ik dank de bewindslieden voor de toezeggingen inzake de grondexploitatievergunningen. Ik heb een reactie gemist op mijn opmerkingen over intergemeentelijke samenwerking, mede in relatie tot de Kaderwet. Op welke wijze wordt een en ander concreet bevorderd? De staatssecretaris maakt zich te gemakkelijk af van de kwestie van de verkoop van industrieterreinen onder de prijs door aan te geven dat er dan een klacht ingediend moet worden. Gemeenten zouden moeten samenwerken, maar blijken in de praktijk concurrenten te zijn bij het binnenhalen van bedrijven. De vraag is wie er uiteindelijk bezwaar moet aantekenen. Naar mijn mening heeft het Rijk ook een verantwoordelijkheid in dezen.

Staatssecretaris **Remkes**: Het Rijk heeft, mede in het licht van de vijfde nota, tot taak, de samenwerking te stimuleren en de coördinatie te bevorderen. Ik heb overigens geen waardeoordeel over de EU-procedure gegeven. Ik heb alleen geconstateerd dat zij op het moment deze uitwerking heeft.

De heer **Depla** (PvdA): Misschien kunt u deze procedure ook gebruiken om deze situatie te doorbreken. Uit de beantwoording van de regering maak ik op dat wij de volgende stap inzake de wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten moeten zetten. Het breed inzetten van de openbare aanbesteding in dit verband is een interessante gedachte. Aan de hand van de concrete invulling kunnen wij beoordelen of dit idee werkbaar is. Kernpunt van de discussie is de openruimteheffing. Het college van staatssecretaris Bos was zeer verhelderend. Wij zien deze heffing echter als een combinatie van een financieringsbron en een regulerende heffing. De heffing werkt twee kanten op. Uitbreiding van een wijk wordt duurder en met de extra inkomsten kan sanering goedkoper worden gemaakt. Om het effect goed te kunnen beoordelen, moet de heffing eigenlijk met twee vermenigvuldigd worden.

De openruimteheffing mag niet alleen in de balansgebieden worden toegepast. Wij willen namelijk dat daar vrijwel niet gebouwd wordt en dan brengt zo'n heffing weinig op.

Cruciaal voor het gebruik van dit instrument is de uitkomst van de discussie over de rode contouren. In het algemeen blijft het uiteraard van belang om te voorkomen dat gemeenten meteen de grenzen van de contour opzoeken. Het beleid moet erop gericht zijn dat eerst de oude steden worden opgeknapt. Ik kom ook vaak in herstructureringswijken. Een van de belangrijkste succesfactoren is dat er schuifruimte ontstaat, maar daar is een praktische oplossing voor te vinden. Je kunt sociale woningbouw vrijstellen van de heffing. In de uitbreidingslocaties bestaan nog steeds de vereveningsmogelijkheden. Je kunt een heffing per meter op de gehele exploitatie leggen en daarbinnen verevenen. Er zijn mogelijkheden genoeg om dat soort problemen op te lossen, als je het wilt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U geeft geld uit dat u eigenlijk niet wilt verdienen. U heeft het over het regulerende aspect. U zegt dat er heel terughoudend mee omgegaan moet worden. U geeft nu geld dat u in feite niet wilt incasseren. Waarom kijkt u dan toch niet meer naar het regulerende effect?

De heer **Depla** (PvdA): Wij vinden dat de ruimtebehoefte die in de vijfde nota wordt genoemd, iets te ruim is gemeten, maar wij weten dat niet alle bouwbehoeften in Nederland in bestaand gebouwd gebied gerealiseerd kunnen worden, zodat er uiteindelijk toch weer in het buitengebied gebouwd gaat worden. Wij vinden alleen dat je moet zorgen dat de prikkel om dat te gaan doen, zo laag mogelijk is. Door te investeren in de stad wordt de druk op mensen minder om te verhuizen naar de nieuwe woonlocaties. Je moet zorgen dat de stad aantrekkelijker wordt. Dat is de hefboomwerking van de openruimteheffing. Je moet aan de ene kant zorgen dat je niet meteen op korte termijn alles volbouwt, en aan de andere kant fondsen genereren om de binnenstad weer aantrekkelijk te maken.

De heer **Poppe** (SP): Het betoog van de heer Depla is duidelijk. Wij hielden in november 1999 hetzelfde betoog bij de bespreking van de startnota RO. Maar wat gaat de PvdA na de beantwoording van de staatssecretaris hiermee nu doen? De staatssecretaris gooit namelijk alle

merken op een hoop. Ik denk dus dat er bij een onderzoek niets uitkomt, omdat alles op een hoop gegooid wordt.

De heer **Depla** (PvdA): U heeft ons anderhalf jaar geleden met die motie geholpen. U gaat ons nu weer helpen om een overgang te maken. De staatssecretaris heeft zojuist goed weergegeven wat de opties zijn. Wij hebben in ons betoog weergegeven wat onze voorkeuren zijn. Wij nemen aan dat dat signaal doorkomt en dat die voorkeuren duidelijk meegenomen worden en op hun merites beoordeeld worden. De regering weet dat wij dit belangrijk vinden. Wij gaan verder, ondanks alle heldere toezeggingen dat er onderzoek komt een motie indienen. Wij willen daarmee het politieke signaal geven dat wij het een zeer belangrijk instrument vinden. Ik zal die motie dadelijk indienen. Je kunt het op een heleboel punten met elkaar eens of oneens zijn en daar politieke oordelen aan verbinden. Ik wil echter het idee uit de weg ruimen dat de PvdA het door die openruimteheffing onmogelijk gaat maken voor mensen met een smalle portemonnee om in het buitengebied te gaan bouwen en wonen. Ik ben blij dat we na acht jaar paars mevrouw Verbugt zo enthousiast hebben gekregen voor die groep, maar ik vind dat een vorm van demagogie. Het is voor die mensen op dit moment ook niet betaalbaar, omdat die bouwkavels onbetaalbaar zijn. Verder zorgt het effect van deze heffing er juist voor dat die mensen waar mevrouw Verbugt zich zo druk om maakt, de stad gaan opknappen omdat het daar dan aantrekkelijk wonen is.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet dit voorjaar een studie heeft gestart naar de mogelijke introductie van een openruimteheffing;

van mening dat een openruimteheffing, naast de reeds aangekondigde maatregelen, noodzakelijk is om een verspilling van de open ruimte tegen te gaan;

van mening dat een openruimteheffing nodig is om het kostprijsverschil om naar "binnen" of "buiten" te bouwen te corrigeren, zodat voldoende wordt geïnvesteerd in de bestaande wijken en bedrijfsterrainen;

voorts van mening dat de opbrengsten die met de heffingen worden gegenereerd weer in dezelfde provincie geïnvesteerd dienen te worden ten behoeve van herstructurering, intensivering ruimtegebruik, afkopen bestaande ongewenste bouwrechten in bestemmingsplannen, en de kwaliteit en toegankelijkheid van de open ruimte;

voorts van mening dat de heffing een rijksbelasting is, waarbij het Rijk een minimumhoogte vaststelt waarboven provincies, in overleg met de grote gemeenten en kaderwetgebieden, kunnen variëren;

verzoekt het kabinet, het onderzoek deze zomer af te ronden en naar de Kamer te zenden en zo spoedig mogelijk voorstellen voor invoering van een openruimteheffing naar de Kamer te sturen;

verzoekt voorts, vooruitlopend op de generieke invoering een experiment met de openruimteheffing te starten in Noord-Brabant en landsdeel oost, en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Depla. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 4 (27581).

De heer **Poppe** (SP): Een groot deel van de motie komt overeen met de motie die de Partij van de Arbeid in 1990 helaas niet steunde. Ik vraag de heer Depla of hij er bezwaar tegen heeft, als mijn naam er ook onder komt, want dat vragen wij hier ook wel eens aan elkaar.

De heer **Van der Vlies** (SGP): De motie verwoordt een opvatting, maar er moet nog onderzoek worden gedaan naar de effectiviteit ervan. Wat voegt deze motie toe aan het pleidooi van de regering over de voornemens voor de komende maanden en voor het resterende jaar? Zij moet wel een toegevoegde waarde hebben. Als je iets onderzoekt, kan het twee kanten op. Als de

uitkomst positief is, zet je de volgende stap. Die spanning zit toch in deze motie?

De heer **Depla** (PvdA): Deze motie is een duidelijk politiek signaal. Er is veel politieke discussie over de openruimteheffing. Bij particulier opdrachtgeverschap kiezen wij voor de lijn van vrijwilligheid en de brede exploitatievergunning, maar ondertussen wordt er al een wet voorbereid, omdat het politieke signaal daarvan helderder en scherper is dan van een onderzoek. Met deze motie wordt bedoeld dat het niet alleen een verkennend onderzoek is, maar dat voor ons vaststaat dat er een openruimteheffing moet komen. Door het onderzoek wordt de vormgeving van de modaliteiten bepaald. Om die reden heb ik deze motie ingediend.

De heer **Van der Vlies** (SGP): De vraag is niet of, maar hoe. Ik heb van de zijde van de regering iets anders vernomen, maar goed.

De heer **Depla** (PvdA): Het gaat erom dat wij in de Kamer een meerderheid voor deze motie krijgen, dus de naam van de heer Poppe mag er ook onder.

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Voorzitter. Ik dank de regering voor het antwoord. Ik heb in eerste termijn al een pluim gegeven voor de grondige analyse. De uitkomst is in het maatschappelijk debat omschreven als een mooi paars compromis. Ik heb in eerste termijn toegelicht dat de VVD-fractie positief en constructief gestemd is over de hoofdlijn van de nota en de meeste voorstellen. Het komt aan op de uitwerking. Wij wachten de voorstellen af en dan zullen wij in het debat de vrijheid nemen om te zeggen dat het hier een onsje meer en daar een onsje minder kan. Daar wil ik nu niet op vooruitlopen. Dat zien wij als het vervolgtraject.

Ik heb de piketpaaltjes en de problemen of discussiepunten voor de VVD-fractie aangegeven, dus dat hoef ik niet te herhalen. Er is nog een punt dat moeilijk ligt, namelijk de openruimteheffing. De ene helft van de Kamer zegt dat er nog wel problemen zijn. De andere helft van de Kamer is laaiend enthousiast. Men is verdeeld over hoe het moet. De een ziet een regulerende heffing,

terwijl de Partij van de Arbeid een rijksbelastingmaatregel wil. Van het kabinet hoor ik dat de opbrengst voor alle mogelijke goede doelen kan worden ingezet, zoals voor groen, baatbelasting of veiligheid, en dat kan op vele manieren. Mijn conclusie is dat het kabinet nog met heel veel vragen zit. Dat vergt naar mijn oordeel een heleboel studie. In dat opzicht vinden wij dat de motie van de PvdA-fractie te veel vooruitloopt op de dingen. Zij zal in die vorm onze steun dan ook niet krijgen.

Ook wij erkennen dat de bovengemeentelijke samenwerking in de toekomst belangrijk zal zijn, maar om daar een goed inhoudelijk debat over te kunnen voeren, hebben wij behoefte aan een nadere invulling van wat de netwerkstad inhoudt. Dat willen wij dan ook graag betrekken bij deel 3. Wij willen wel één piketpaal slaan: wij hebben geen behoefte aan het ontstaan van een vierde bestuurslaag. Ook op dat punt zullen wij nadere kabinetsvoorstellen op het punt van bovengemeentelijke samenwerking toetsen.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Voorzitter. Een paar vragen zijn niet helemaal beantwoord. Is er iets zinnigs te zeggen over het idee van een wettelijke regeling voor stedelijke herverkaveling? Wordt dat overwogen en is dat misschien nodig? Dat is een open, niet kritisch bedoelde vraag. Het zou immers best heel zinnig kunnen zijn om daarop te studeren.

De staatssecretaris heeft de wet inzake de bevordering van het particulier opdrachtgeverschap genoemd. In dat kader noemde hij ook individueel opdrachtgeverschap, maar hij doelde waarschijnlijk op de wet inzake het voorkeursrecht van particulieren. Daar was ik kritisch over, want dat is een vermenging van publiek en privaot.

Staatssecretaris **Remkes**: Het gaat daarbij niet om particulier ten opzichte van particulier, maar met name om particulier ten opzichte van gemeente.

De heer **Van Wijmen** (CDA): O, dat is interessant. Dat vermindert mijn angst, ook al blijft dit een merkwaardig fenomeen. Als je bij het aanbesteden zou zeggen dat een grondeigenaar niet meer dan een kwart van de locatie

zelf in handen mag houden en de rest naar de gemeente of – onder toezicht van de gemeente – naar andere marktpartijen moet brengen, kan de openbare aanbesteding dan worden vermeden? Iets anders is de complicatie vanwege het Europees recht, dat soms een openbare aanbesteding verplicht stelt, maar dat staat in de stukken vermeld. Bij het kostenverhaal zou ik graag ook een categorie zien opgenomen in de minimumkostenlijst voor het meebetalen aan regionaal groen. Dat kan belangrijk zijn, omdat je dikwijls buiten de gemeentegrenzen optreedt. Daar heb ik nog niets over gehoord. Mijn laatste punt is iets omvangrijker. Ik heb iets gezegd over de exploitatievergunning versus de vrijwillige overeenkomst. De staatssecretaris wil een brede exploitatievergunning en die zou vergen dat je vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid de vergunning altijd oplegt. Ik vind dat er eerst op basis van de overeenkomst kan worden gewerkt. Daarvoor heb ik twee vindplaatsen: op pagina 49 van het witte stuk 27581, nr. 2, worden zeven voorwaarden genoemd die bij een exploitatievergunning kunnen worden gesteld. Ik sta achter die voorwaarden, maar die kunnen allemaal in een overeenkomst vastliggen; dat gebeurt ook voor een belangrijk deel. Als zo'n overeenkomst wordt gesloten, ontstaat de situatie die aan de orde komt in de beantwoording van vraag 58, op pagina 23 van het witte stuk 27581, nr. 3. De vraag was of er geen uitweg kan worden opgenomen voor gemeenten en ontwikkelaars die er onderling uitkomen; uit het antwoord blijkt dat de staatssecretaris een brede vergunning wil en dat, uit het oogpunt van de rechtsgelijkheid, daarom een exploitatievergunning nodig is. Het laatste regeltje is echter heel onthullend: "Overigens zij benadrukt dat bij succesvolle onderhandelingen, het verkrijgen van de vergunning een formaliteit is". Dan zeg ik: laat het dan maar lopen zoals wij denken dat het kan lopen. Daartoe dien ik een motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de regering

voornemens is, de exploitatievergunning verplicht te stellen voor alle marktpartijen die grond willen ontwikkelen, ook indien marktpartijen reeds op vrijwillige basis met de gemeente overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden waaronder de grond mag worden ontwikkeld;

overwegende dat aan de gedachte van een exploitatievergunning vooral het aanpakken van de problematiek van de zogeheten "free riders" ten grondslag ligt en dat de huidige praktijk geen aanleiding geeft om de exploitatievergunning generiek verplicht te stellen;

verzoekt de regering, het toepassen van de exploitatievergunning alleen toe te staan in situaties waarbij een of meer marktpartijen weigeren, aan de door de gemeente gestelde en wettelijk toegestane voorwaarden voor het ontwikkelen van een locatie te voldoen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Wijmen. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 5 (27581).

Mevrouw **Verbugt** (VVD): Is deze motie een verenging? Ziet de heer Van Wijmen dit alles los van zaken als kwaliteitsbevordering of particulier opdrachtgeverschap?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Nee, juist niet. Ik heb die voorwaarden niet voorgedragen, omdat dit zoveel tijd zou vergen, maar op blz. 49 van de nota worden zeven voorwaarden genoemd. Ik meen dat die in de overeenkomst kunnen worden neergelegd. Zo niet, dan is een exploitatievergunning vanzelfsprekend.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Uit mijn eerste termijn blijkt dat ik sympathie heb voor de gedachte achter deze motie, maar ik begrijp van de heer Van Wijmen dat hij de vergunningsplicht wil handhaven. Welk effect zal dit hebben op de onderhandelingsmacht van de gemeente? De gemeente wil een overeenkomst sluiten, de partijen willen dat ook, maar iedereen weet dat uiteindelijk ook de vergunningsplicht kan worden

geactiveerd. Is dit niet oneigenlijk? Zou het niet consequenter zijn om die plicht te schrappen?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik wil die plicht achter de hand houden voor het geval het niet lukt. Daarachter zit zelfs nog een limiet, namelijk onteigening. Er zijn dus drie dimensies: de vrijwillige overeenkomst, de exploitatievergunning en onteigening. De zelfrealisatie stel ik ook in dit verband op de voorhand. Zo niet, dan kan een vergunning worden opgelegd.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Mijn punt is dat de gemeente in deze constructie dus hele hoge eisen kan stellen, omdat iedereen weet dat de zaak ten slotte kan afketsen en er daarna een vergunningplicht bestaat.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Tja, maar dan maakt de gemeente zich schuldig aan "détournement de pouvoir".

De heer **Poppe** (SP): Ik begrijp het nut van deze motie niet. Als partijen in onderling overleg voldoen aan hetgeen in een brede grondexploitatievergunning komt te staan, is het probleem toch opgelost, want dan krijgen zij gewoon een vergunning. Zij krijgen geen vergunning als dat probleem niet is opgelost. Dus die vergunning moet gewoon blijven bestaan.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik zeg alleen maar dat je geen vergunning nodig hebt als er een overeenkomst is die in feite alle vergunningsvoorwaarden bevat. Dit is ook een beetje deregulering.

De heer **Poppe** (SP): De heer Van Wijmen vindt de motie dus zelf ook overbodig.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Bij een overeenkomst hebben derden geen rechtspositie, bij een vergunning kunnen er altijd nog problemen ontstaan. Een vergunning is een besluit in de zin van de Awb en in het kader daarvan kunnen rechtsgangen volgen, ook door derde belanghebbenden en bij een overeenkomst zijn die buitengesloten. Dit kan dus toch deregulerend werken.

Mevrouw **Ravestein** (D66):

Voorzitter. Ik dank de bewindslieden voor de uitvoerige beantwoording. Ik ben blij dat wij de minister hebben gerustgesteld, omdat niemand hier wil dat de openruimteheffing komt in plaats van het contourenbeleid. Wij willen een heffing naast het contourenbeleid en dus zeker ook vasthouden aan de rode contouren. Zou de minister kunnen leven met een experiment op kortere termijn? De resultaten daarvan kunnen dan worden betrokken bij het onderzoek dat kennelijk al in gang is gezet. Ik begrijp dat er veel haken en ogen zitten aan die openruimteheffing. Ik ben dan ook blij met de toezegging dat het onderzoek snel gereed zal zijn. Ik zal een motie van die strekking die mevrouw Van Gent zal indienen, medeondertekenen. Misschien worden wij het ook nog eens met de heren Depla, Poppe en Van Wijmen.

Ik heb nog geen antwoord gekregen op mijn vraag over de Wet agrarisch grondverkeer. De nota is heel vaag daarover. Er wordt gesteld dat het instrument kan worden geactiveerd, maar ook dat het eigenlijk niet veel voorstelt. Kan dit nader worden toegelicht?

Ik had een motie voorbereid over de dubbele overdrachtsbelasting. Ik ben daarom blij met de toezegging van staatssecretaris Bos dat hij hiernaar zal kijken en dat het in ieder geval niet de bedoeling is dat stedelijke herstructurering wordt tegengewerkt door deze heffing. Ik ga er gemakshalve van uit dat dit ook geldt voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor toegelaten instellingen en wijk-ontwikkelingsmaatschappijen. Staatssecretaris Remkes heeft warme woorden gesproken over de kenniscentra. Ik kan zelf niet zo enthousiast worden over het zoveelste kenniscentrum als oplossing voor een probleem. Van mij mag het, maar in de paar jaar dat ik de Kamer zit, heb ik er al zoveel langs zien komen dat ...

Staatssecretaris **Remkes**: Ik denk dat moet worden gezien of het mogelijk is om een en ander te koppelen aan een bestaande organisatie. Ik heb soms namelijk hetzelfde gevoel als mevrouw Ravestein.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Ik ben blij dat u dat zegt.

Ik ben tevreden dat de staatssecretaris overlegt met de VNG en de NEPROM over de grondquote-benadering en dat hij een voorstander is van een genuanceerde toepassing van dit instrument. Ik hoop dat hij ons op de hoogte zal houden van de resultaten van dit overleg.

De heer Remkes is net als ik geschrokken van het onderzoek van de Rotterdamse rekenkamer, waaruit blijkt dat deze gemeente heel weinig grip heeft op het eigen grondbedrijf. Ik kan nu niet zeggen wat wij hieraan zouden kunnen doen, maar ik heb bijna de neiging om gemeentebesturen op te roepen om daar zelf veel meer bovenop te zitten.

Staatssecretaris **Remkes**: In de nota wordt aangekondigd dat de comptabiliteitsvoorschriften terzake zullen worden gewijzigd.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Dat is een goede zaak, want dit rapport is bepaald schokkend. Ik ben niet helemaal tevreden met de antwoorden op mijn vragen over de kinderopvang. Dat is de reden dat ik de volgende motie indien.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat in de nota Grondbeleid is aangegeven dat de mogelijkheid tot binnenplanse verevening van de toerekening van kosten naar categorie van uitgifte in de grondexploitatiewet zal worden geregeld;

van mening dat het gewenst is dat gemeenten bij binnenplanse verevening voorzieningen voor kinderopvang nadrukkelijk betrekken;

verzoekt de regering, in de grondexploitatiewet mogelijkheden voor binnenplanse verevening van kinderopvangvoorzieningen expliciet te regelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Ravestein en Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 6 (27581).

De heer **Depla** (PvdA): Ik verbaas mij over deze motie, gezien de schriftelijke en mondelinge antwoorden van de staatssecretaris. In de schriftelijke beantwoording staat dat gemeentes de mogelijkheid krijgen om de grondkosten voor kinderopvangvoorzieningen te verevenen. Dat komt overeen met de strekking van de motie en ik vraag mij dan ook af wat de motie hieraan nog toevoegt.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Wij willen dat een en ander expliciet wordt geregeld, want wij zijn, in tegenstelling tot de heer Depla, niet tevreden met de schriftelijke beantwoording.

Staatssecretaris **Remkes**: Voor mijn duidelijkheid: doelt u nu op de bouwkosten of uitsluitend op de verevening van de grondkosten?

Mevrouw **Ravestein** (D66): Wij doelen op de kosten van de realisatie van deze voorzieningen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil bij drie onderwerpen de puntjes op de "i" zetten, te weten de overwinsten, de inbreiding en de openruimteheffing. Daartoe zal ik drie moties indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat politiek-maatschappelijke besluiten over het gebruik van de ruimte kunnen leiden tot private rijkdom bij grondeigenaren en projectontwikkelaars;

van mening dat waardestijgingen van grond die het gevolg zijn van een bestemmingswijziging, ten goede dienen te komen aan maatschappelijke doelstellingen;

overwegende dat de voorgestelde grondexploitatieheffing in de nota Grondbeleid mogelijk onvoldoende garantie biedt dat overwinsten op de grondmarkt tot een minimum worden teruggebracht;

verzoekt de regering, een studie te doen naar het effect van de voorgestelde grondexploitatiewet op de ontwikkeling van de residuen op

de grondmarkt;

verzoekt de regering voorts, aanvullende voorstellen te doen om overwinsten die optreden bij projectontwikkeling, in te zetten voor maatschappelijke doelen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 7 (27581).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mijn volgende motie betreft de inbreiding, een ander belangrijk punt in onze grondsystematiek, zoals uiteengezet in de notitie Belasten en belonen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de druk op de open ruimte toeneemt;

overwegende dat een belangrijke oorzaak van de steeds verdere bebouwing van de open ruimte is, dat dit goedkoop is in verhouding tot een efficiëntere benutting van het bestaand stedelijk gebied;

van mening dat op een spaarzame en duurzame manier met de nog beschikbare open ruimte moet worden omgesprongen;

van mening dat hiertoe, naast financiële prikkels, een stevige impuls nodig is voor innovatieve en duurzame ontwikkeling van het stedelijk gebied;

voorts van mening dat met betrekking tot intensivering van het gebruik van de bebouwde ruimte een gebrek aan juridische, (steden-)bouwkundige of praktische kennis geen belemmering mag vormen;

verzoekt de regering, mogelijke leemtes in kennis en vaardigheden van het lokaal en regionaal bestuur weg te nemen door de instelling van een Expertisecentrum Intensief Ruimtegebruik;

verzoekt de regering voorts, in kaart

te brengen welke mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied biedt, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin, in verhouding tot de verwachte bouwopgave tot 2030, en hierover uiterlijk einde 2001 aan de Kamer te rapporteren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Gent. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 8 (27581).

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Tot slot kom ik bij de openruimteheffing. Wij moeten waken voor een bureaucratisering van politieke wensen van deze Kamer. Waar een wil is, is een weg. Hoe minder het oplevert, hoe liever het ons is. Ik realiseer mij heel goed dat nader politiek overleg nodig is. Met de VVD valt op dit punt geen zaken te doen. Ik heb goede hoop dat dit met de andere partijen nog wel mogelijk is. Ik sluit daarbij niemand uit. Mede namens mevrouw Ravestein dien ik daarom de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat bescherming van de open ruimte een van de belangrijkste opgaven is voor het ruimtelijk orderingsbeleid;

overwegende dat in de Vijfde nota ruimtelijke ordening grote delen van Nederland zogenaamde "balansgebieden" zijn die niet vallen binnen de bescherming van een groene contour;

van mening dat ook grondpolitieke instrumenten moeten worden ingezet om het open gebied te beschermen;

verzoekt de regering, tegelijkertijd met de aangekondigde studie naar de openruimteheffing een experiment te doen met een dergelijke heffing, bijvoorbeeld in Noord-Brabant en landsdeel oost;

verzoekt de regering voorts, uiterlijk in 2002 op grond van bovengenoemde studie en experimenten een voorstel voor een openruimteheffing

aan de Kamer te doen toekomen,
en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door de leden Van Gent en Ravestein. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 9 (27581).

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter. De winst van dit debat is in ieder geval dat de discussie over de heffing op de open ruimte, die al vanaf november 1999 gevoerd wordt, breder gesteund wordt. Dat is een mooie vooruitgang.

De heer **Depla** (PvdA): Wie is die discussie begonnen?

De heer **Poppe** (SP): De milieubeweging. Brede grondexploitatie is een vooruitgang, omdat gemeenten in ieder geval de kosten van publieke investeringen kunnen verhalen. Het manco van deze nota is echter dat de waardevermindering als gevolg van bestemmingswijziging nog steeds opgestreken kan worden. De staatssecretaris zegt dat speculatie maar 4% of 5% van het grondeigendom betreft. Waar komen die cijfers vandaan? Kan hij die stelling in een brief aan de Kamer nader uiteenzetten? En waar ligt die grond, waarmee gespeculeerd wordt? Het is natuurlijk wel van belang om dat te weten.

Ik constateer dat de minister deze nota een politiek compromis vindt. De liberale kool en de sociaal-democratische geit zijn gespaard. Dat is goed te zien. Het is jammer dat er niet steviger wordt doorgepakt, omdat het toch om een maatschappelijk fenomeen gaat. Mensen kunnen zich verrijken, zonder daar iets voor te doen. Dat heeft het nadelige gevolg dat de grondprijzen overal omhoog vliegen, waardoor jonge boeren straks bijvoorbeeld niet meer aan de bak kunnen. Dat zijn negatieve zaken, die veel harder bestreden moeten worden. Wij komen net pas een beetje op gang.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Voorzitter. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat wij niet zoveel verder zijn gekomen dan waar wij vanmorgen begonnen. Ik herhaal nog maar eens dat wij elkaar wel zullen tegenkomen bij de wetgeving. Wij zijn er allemaal

schuldig aan, maar het debat heeft zich wel erg geconcentreerd op de heffing. Ik krijg nog graag een antwoord op mijn kritische vraag over de noodzaak om de onteigeningsgrondslag te verbreden. Het gaat simpelweg over "groen voor groen". Waarom moet zelfs daarvoor de onteigeningsgrondslag worden verbreed?

Ik kom bij de openruimteheffing. Ik denk dat de heer Depla, die daar een motie over heeft ingediend, het debat niet helemaal heeft begrepen. De minister van VROM heeft het initiatief naar zich toe getrokken. Hij heeft, helaas in afwezigheid van de heer Duivesteijn, ervoor gezorgd dat de Vijfde nota ruimtelijke ordening weer aanvaardbaar is geworden, met hulp van de heer Depla. Ik neem aan dat dit morgen in de PvdA-fractie wel aan de heer Duivesteijn zal worden doorgegeven, want die heeft in reactie op een interruptie van mij de vorige keer echt het woord onaanvaardbaar gebruikt. Dat is nu van tafel en dat is winst, dat is constructief.

De heer **Depla** (PvdA): U bent het grootste deel van het debat afwezig geweest en nu probeert u toch conclusies te trekken.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Nee, ik was erbij toen u die woorden sprak.

De heer **Depla** (PvdA): Goed, maar ik heb ook gezegd dat de vijfde nota in de huidige vorm voor ons onacceptabel is. Ik snap dan ook niet hoe u licht kunt zien tussen de opmerkingen van mijn fractie in het debat over die nota en wat wij nu gezegd hebben.

De **voorzitter**: Het lijkt mij goed om dit op een ander moment maar eens uit te praten.

De heer **Van Middelkoop** (ChristenUnie): Goed, voorzitter, dan kunnen wij constateren hoeveel er van de vijfde nota aanvaardbaar blijkt te zijn.

Wat de motie zelf betreft, ik moet zeggen dat ik het onverstandig vindt dat ze is ingediend. Het vervelende is namelijk dat de Kamer daarmee voor een dilemma wordt geplaatst. De minister heeft een inderdaad vrij beperkte invulling aan de openruimteheffing gegeven en de heer Depla brengt een variant naar voren.

Welnu, ik heb er geen enkele behoefte aan om te kiezen, dus ik val terug op de positie van de nota, dus de studie. Gelukkig heeft de minister gezegd dat hij op dat punt snel uitsluit zal geven, wat mij de vrijmoedigheid geeft om tegen de motie te stemmen. Ik adviseer de heer Depla eigenlijk, de motie niet in stemming te brengen, want hij zou er wellicht meer mee verliezen dan winnen. Hij heeft zijn naam al meer dan voldoende aan dit onderwerp verbonden, waarvoor ik waardering heb.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Voorzitter. Ik dank de bewindslieden graag voor hun beantwoording. Op het punt van de openruimteheffing kan ik mij eigenlijk aansluiten bij de opmerkingen van mijn collega Van Middelkoop; ik had iets dergelijks willen zeggen. Het gaat eerst om de vraag of, en als de effectiviteit ervan vaststaat, is de SGP-fractie mogelijk een voorstander van een dergelijk instrument. Dus eerst de vraag of en dan de vraag hoe. Nu had ik begrepen dat het kabinet binnen redelijk afzienbare tijd een voorstel zal doen over de vraag of, waarna natuurlijk de vraag hoe ook beantwoord moet worden. In ieder geval zou ik deze volgorde willen aanhouden. De motie gaat veel verder, op dit moment voor mij te ver.

Voorzitter. Ik ben dankbaar voor de ene minuut spreektijd die u mij nog als gunst toegestaan heeft, en daarin wil ik nog even ingaan op de notitie Landbouw en fiscus. Die is mij indertijd toegezegd, maar ze blijkt nu weer een paar maanden later te zullen verschijnen dan was aangegeven. Maar goed, ze komt misschien nog net op tijd. Maar laat ze dan ook een helder en snel te operationaliseren instrument bevatten om bedrijfsopvolgers en anderen bij de huidige hoge grondprijzen mogelijkheden te bieden. Ik had gevraagd of je bij het instrument van grond-aankoop op deze capaciteitsniveaus niet ook en eerst aan beheersovereenkomsten zou moeten denken, waar dat mogelijk is. Ik ben mij ervan bewust dat het niet altijd en overal kan, maar het kan bepaald wel ergens en daar moet het dan ook maar, want dan is er in ieder geval enige druk weggenomen. Zo simpel is het.

Ten slotte sluit ik mij aan bij de opmerkingen van mevrouw Verbugt over regionaal grondbeleid.

De **voorzitter**: Dit laatste was een onderwerp van de staatssecretaris van Financiën, die wij permissie hebben gegeven om in tweede termijn niet aanwezig te zijn. Als de bewindsliden in staat zijn om hierop in te gaan, dan graag, maar anders ga ik ervan uit dat hierop schriftelijk zal worden gereageerd.

Tweede termijn van de zijde van de regering

Minister **Pronk**: Voorzitter. De heer Depla heeft gevraagd, nog iets te zeggen over het bovenlokale grondbeleid, over het stimuleren van samenwerking tussen gemeenten op dit punt. De samenwerking tussen gemeenten in de Kaderwetgebieden die daartoe bereid zijn, wordt verder uitgewerkt in de follow up-wet die binnenkort door Binnenlandse Zaken zal worden ingediend. Wellicht zijn er in die gebieden ook gemeenten die niet zo gek veel zin in samenwerking hebben. Het is de bedoeling om in die wet net als momenteel al het geval is, het regionale orgaan de mogelijkheid te bieden, zijn doorzettingsmacht uit te oefenen. Het bovenlokale beleid buiten de kaderwetgebieden moet worden gestimuleerd. Het gaat hierbij om gemeentelijke autonomie. Ik zoek naar mogelijkheden in het kader van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium dat mede betekenis heeft voor de stedelijke netwerken buiten de kaderwetgebieden. Dit wordt dan een stimuleringsinstrument. Op dit moment wordt ook bezien in hoeverre een financieel instrumentarium bij een dergelijk stimuleringsinstrument kan worden gevoegd, bijvoorbeeld in het kader van het ISV of heffingsopties. Deze opties worden nu besproken en ik heb het tot mijn taak gerekend om in PKB, deel III, daarop nader in te gaan. Het is namelijk van groot belang dat een dergelijke samenwerking binnen de zones wordt gestimuleerd.

Er is een vraag over de WAG gesteld. Ik kan mij voorstellen, kijkend naar de tekst op blz. 78, dat men denkt dat het hier over in- en uitpraten gaat. Ik verwijs echter naar het antwoord 146 dat uit een woordje bestaat en dat is "ja". Dat is dus geen in- en uitpraten. Daarbij is dit

antwoord namens alle betrokken bewindspersonen gegeven. De heer Van Middelkoop sprak over eventuele onteigening bij de groen-voor-groen-procedure. Ik merk op dat er verschil bestaat tussen groen en bossen. Als wij de doelstellingen die geformuleerd zijn met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur in kwantitatieve zin willen verwezenlijken, moet soms onteigend worden, hoewel dit instrument niet voor de hand ligt. Ik stel voor, de vraag van de heer Van der Vlies schriftelijk te laten beantwoorden door staatssecretaris Bos.

De heer Depla heeft een motie op stuk nr. 4 ingediend over de openruimteheffing. Wij zijn een eind gekomen, hij heeft van mij meer gehoord dan hij dacht. In deze motie wordt geen constatering uitgesproken. Wel staat er viermaal "is van mening dat", in plaats van "overwegende". Dit gaat ver. Het kabinet is dit namelijk niet van mening. Er had kunnen staan: overwegende dat een openruimteheffing, naast de reeds aangekondigde maatregelen, kan helpen, verspilling van de open ruimte tegen te gaan. Dan ligt er een heel andere motie voor die mede richting geeft. Nu is een motie ingediend die eigenlijk al de uitkomst van onderzoek vastpint, daarna impliciet stelt dat dit onderzoek dus niet nodig is en om een experiment vraagt. De heer Depla verzoekt het kabinet om op basis van de vier standpuntbepalingen – die overwegingen zouden kunnen zijn – het onderzoek deze zomer af te ronden, het naar de Kamer te zenden en zo spoedig mogelijk voorstellen voor invoering van een openruimteheffing naar de Kamer te sturen. Ik kan mij voorstellen dat in de motie gevraagd wordt, een standpunt van het kabinet terzake van voorstellen tijdig naar de Kamer te sturen. Dan heb je een motie die iets meer de geest van dit overleg reflecteert.

Mevrouw **Ravestein** (D66): Kunt u niet een concept maken?

Minister **Pronk**: Dat heb ik gedaan. Hoewel ik het niet wil, zal ik namens het kabinet de aanneming van deze motie toch moeten ontraden. Hiermee wordt namelijk vooruitgelopen op een onderzoek. Ik kan echter niet ontraden richting te geven aan een onderzoek. Ik kan mij daarom voorstellen, dat er nog enig overleg

is tussen beide ondertekenaars van deze motie – ik heb namelijk begrepen dat inmiddels twee leden de motie hebben ondertekend – en de overige leden om te kunnen komen tot iets waaraan het kabinet wat heeft en waarmee de richting van het onderzoek wordt aangegeven. Ik zeg toe, dat de Kamer tijdig het standpunt van het kabinet krijgt te horen. Ik heb de mogelijke kaders van dat standpunt aangegeven. Verder zal ik zeer goed letten op datgene wat door de Kamer over de openruimteheffing is gezegd. Daarmee doe ik recht aan de geest van dit overleg. Ik heb weinig boodschap aan datgene wat door andere instellingen in Nederland over de open ruimte wordt gezegd voordat de Kamer heeft gesproken. Daarom zou ik graag een uitspraak van de Kamer krijgen waarmee een richting wordt aangegeven en waarmee wordt duidelijk gemaakt binnen welke kaders het onderzoek moet plaatsvinden.

Er is nog een andere motie over de open ruimte ingediend. Dat is de motie van mevrouw Van Gent, maar die is mij weer te weinig richtinggevend. Wellicht kunnen de leden over de moties overleg voeren. Zij zullen namelijk op een later tijdstip in stemming komen. Aanneming van de motie op stuk nr. 4 moet ik ontraden, maar het oordeel over de andere laat ik over aan de Kamer. Met die andere motie doe je echter niet zo gek veel.

De heer **Van der Vlies** (SGP): Voorzitter. Ik vind dat wij zorgvuldig moeten procederen. Stel nu dat in de motie ongeveer datgene komt te staan wat de minister aangaf. Dat is wat hij in zijn eerste termijn de Kamer klip en klaar heeft toegezegd. Dan zou die motie overbodig zijn. Immers, alles wat daarin wordt gevraagd is al toegezegd. Het is dus van tweeën een: er wordt meer gevraagd dan is toegezegd of er wordt gevraagd wat allemaal is toegezegd en dan is de motie overbodig. Ik vind overigens zelf de motie ook verschrikkelijk onhandig. Dat heb ik al duidelijk gemaakt, maar ik vind wel dat we helder moeten krijgen hoe we moeten procederen.

Minister **Pronk**: Nee, voorzitter, in deze motie staat meer dan wat ik zelf in eerste termijn heb geformuleerd. Dat is overduidelijk. Als het gaat om de mening van de gehele Kamer, zal

de uitspraak ook zwaar wegen. Ik wijs er nog op, dat in de motie iets anders staat dan datgene wat in discussie is geweest. De motie is ook daarom interessant, omdat zij van voortschrijdend inzicht bij de ondertekenaar getuigt. Er wordt in de motie namelijk niet meer over een uniforme, maar over een gedifferentieerde heffing gesproken. Dat is interessant, want daarover heb ik iets gezegd. Dus er wordt veel meer gevraagd dan ik in eerste instantie heb toegezegd. Ik kan echter op geen enkele manier het kabinet op iets vastpinnen. Ik moet thans procedureel zorgvuldig te werk gaan. Ik spreek namens het hele kabinet en ik heb voldoende aangegeven hoeveel er over dit onderwerp is gezegd.

De voorzitter: De ondertekenaar bepaalt de inhoud van de motie en de toelichting erop. Er is voor de stemming gelegenheid om de motie te wijzigen. Daartoe zou de ondertekenaar naar aanleiding van de reactie van de minister en de andere fracties kunnen overgaan. Ik stel voor thans in de nadere vormgeving van de motie geen energie te stoppen. Ik geef slechts aan wat de procedure is, ook omdat de motie van een Kamerlid is dat nog niet zolang in dit huis optreedt.

Mevrouw Van Gent (GroenLinks): Voorzitter. De minister zegt: de andere motie is mij te weinig richtinggevend. Die andere motie is de motie-Van Gent/Ravestein. De minister laat het oordeel daarover aan de Kamer. Dat heb ik goed begrepen. Ik wijs erop, dat in die motie staat dat met experimenten zou moeten worden begonnen in Noord-Brabant en landsdeel oost. En wordt verder gevraagd de Kamer voorstellen te doen voor de openruimteheffing. Dan kan de minister wel flink zeggen: daar doe ik niets mee, maar hij zou toch iets preciezer moeten zijn. Ik zeg dit ook in de richting van de fracties die wellicht overwegen deze motie te steunen.

Minister Pronk: Het ging mij natuurlijk vooral om de inhoud van de motie. De overwegingen geven weinig richting aan. In de operationele paragraaf wordt de regering gevraagd om tegelijk met de aangekondigde studie, dus in de maanden juni, juli en augustus, een experiment te doen met een heffing,

bij voorkeur in Noord-Brabant en landsdeel oost. Laten wij eerlijk zijn: dat kan helemaal niet. Laten wij heel eerlijk zijn: dat moet u niet eens voorstellen, want dat kan gewoon niet. Je kunt de komende drie maanden niet bij wijze van experiment een openruimteheffing gaan invoeren. Daar heb ik ook niet eens meer wat over gezegd. Het ging mij om de richting die geduid wordt voor de inhoud. Het is wel mogelijk om de Kamer uiterlijk in 2002 een voorstel terzake te doen toekomen. Ik heb zelfs aangegeven dat dit misschien nog wel eerder kan. Ik wil dus best over experimenten spreken, maar het is technisch en fysiek onmogelijk om de komende drie maanden al zo'n experiment te houden. Ik zou dat zelfs onzorgvuldig achten. Die overweging zal ik dus naast mij neerleggen, als de motie wordt aangenomen.

De voorzitter: Er bestaat enige onduidelijk, want u hebt gezegd dat u de motie naast u neerlegt.

Minister Pronk: Ik heb gezegd dat ik het oordeel over die motie graag aan de Kamer overlaat, waar het gaat om alle andere overwegingen. Die ene operationele paragraaf leg ik echter naast mij neer, want dat kan gewoon niet.

Voorzitter: Hiermee meen ik te hebben geantwoord op de vragen die mij nog gesteld zijn, en gereageerd te hebben op de moties die gaan over datgene wat ik heb gezegd.

Staatssecretaris Remkes: De heer Van Wijmen heeft gevraagd of er een onderzoek gestart kan worden naar de parallel met de Landinrichtingswet, waar het gaat om de stedelijke herstructurering. Een dergelijk onderzoek is echter reeds aangekondigd in de nota. Hetzelfde geldt voor regionaal groen. Op pagina 50 van de nota staat dat regionaal groen hier ook onder kan vallen, mits er een verband gelegd kan worden met de locatie waarover gesproken wordt. Het kan dus niet gaan om een groene locatie op vijf kilometer afstand van de woonlocatie. Dan is er geen sprake meer van een oorzakelijke relatie.

De heer Poppe heeft nog een vraag gesteld over de free riders/speculanten. In het IBO-rapport wordt een percentage van 4 genoemd als onderdeel van het

aantal grondbezitters op Vinex-locaties.

De heer Poppe (SP): Waar het mij om gaat, is dat degenen die grond verworven hebben, bij een wijziging van het bestemmingsplan geconfronteerd kunnen worden met een enorme waardestijging die zij zo kunnen incasseren. Dat zijn niet de free riders, maar ik noem dit toch speculatie.

Staatssecretaris Remkes: Grondspectulanten zijn mensen die grond aankopen met als doel om die grond met speculatieve winst weer te verkopen. Een deel van de grond is in handen van de gemeenten. Ik heb al aangegeven dat uit het Rotterdamse rapport blijkt dat de gemeenten soms ook waardestijgingen incasseren. Het gaat mij echter te ver om gemeenten onder het kopje speculanten te rangschikken. Grond is ook vaak in handen van projectontwikkelaars die niet zozeer winst op grondbezit als doel hebben, maar winst op de ontwikkeling en bouw van woningen. Hier speelt op de achtergrond enigszins een rol, wat precies de oorzaak is van stijging van grondprijzen. In de eerste plaats is dat schaarste op de woningmarkt. Als je er wat aan wilt proberen te doen, moet je dat daar primair doen. Dat mis ik permanent bij de heer Poppe. Hij praat graag en veel over uitwassen, maar hij gaat weinig terug tot de oorzaken van bepaalde maatschappelijke ontwikkelingen.

De heer Poppe (SP): Dat laatste doe ik wel, maar daarmee zult u het niet eens zijn. Het is niet zo dat de waarde van de grond stijgt omdat er behoefte aan woningen is. Buiten de hoge prijzen van de woningen, die niets met de grondprijzen te maken hebben, is er ook nog eens een ton per woning winst op de grondwaardestijging. Dat is iets heel anders dan u zegt, maar dat vechten wij nog wel uit. Als de gemeente die "winst" maakt, is het iets dat terugkomt bij de gemeenschap, en bij een particulier is dat anders.

Staatssecretaris Remkes: U plukt bedragen uit de lucht. Ze zijn niet herleidbaar.

Over de motie van de heer Van Wijmen op stuk nr. 5 dacht ik aanvankelijk, dat ik daarvoor wel enige sympathie kon opbrengen. Hij refereerde in zijn toelichting aan een

aantal voorwaarden. Maar dit is gewoon een motie die vraagt om een smalle vergunning, die ik dus met kracht ontraad. Ik ben overigens blij dat er een tamelijk brede overeenstemming in deze Kamer is voor de brede vergunning. Maar in de tweede alinea wordt uitsluitend gerefereerd aan de free riders, terwijl ik in mijn beantwoording uitvoerig heb aangegeven dat de inzet veel breder was. Een tweede, wat meer technisch-juridisch bezwaar, is vergelijkbaar met het bezwaar dat ooit door de Raad van State is aangevoerd tegen de grex-benadering van de menging van publiek- en privaatrecht. Daar kunnen we dus niet mee uit de voeten. Als het gaat om het zoveel mogelijk voorkomen van administratieve rompslomp binnen dat uitgangspunt van de rechtsgelijkheid, zeg ik de heer Van Wijmen graag toe dat wij bereid zijn, daarnaar te kijken. Het is niet de bedoeling, het moeilijker te maken dan het strikt noodzakelijk is. Maar hier wordt een inhoudelijk gezien andere koers voorgesteld. Voor de motie op stuk nr. 6 geldt wat mij betreft hetzelfde. De nadere toelichting van mevrouw Ravestein heeft geleerd dat het hier wel degelijk gaat om bouwkosten. Er is sprake van binnenplanse verevening. Als het gaat om verevening van grondkosten, kan het overigens nu ook al. Maar dat valt onder de systematiek. Maar niet het op de kostenlijst zetten van complete kinderdagverblijven. Waarom wel kinderdagverblijven, en waarom niet allerlei andere nuttige maatschappelijke voorzieningen? Die zullen normaal uit de begroting moeten worden gefinancierd. Een tweede bezwaar is dat een aantal van dat type voorzieningen commerciële voorzieningen zijn. Moeten dat soort voorzieningen onder dat regime vallen? Kortom, een paar bezwaren, waaraan niet helemaal tegemoet wordt gekomen. Vooralsnog lees ik het zo dat het om de bouwkosten gaat. Zo ja, dan is de motie ontraden. Zo niet, dan is zij min of meer overbodig. Dat laat ik over aan de beoordeling van de indieners. Ik kom toe aan de motie van mevrouw Van Gent op stuk nr. 8. We hebben al een Kenniscentrum, waarvan ik al heb gezegd dat we zullen nagaan of er iets te koppelen valt. Er is op dit moment al behoorlijk veel expertise waar het gaat om intensief ruimtegebruik. Dat

is mede tot stand gekomen als gevolg van het STIR-programma, en het zal in de toekomst mede verder tot stand komen als gevolg van het IPSV-programma. Als mevrouw Van Gent vraagt of wij nog eens kunnen kijken of de IPSV- en de STIR-ervaringen kunnen worden ondergebracht bij het KEI, is die toezegging bij dezen gedaan. Maar dit suggereert een totaal nieuw instituut, waarop wij volgens mij niet zitten te wachten. Ik kom toe aan de motie op stuk nr. 7. Ik stel voor dat deze problematiek wordt betrokken bij de studie naar de heffing. Het raakt immers aan precies dezelfde problematiek.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Daar vraag ik toch om in de motie? U zegt dat dus toe? Zo ja, dan trek ik haar in. Dat wil ik overigens nog wel even horen.

Minister **Pronk**: Ik stuurde de motie vooral naar de staatssecretaris door, omdat erin wordt gesproken over de grondexploitatie.

Staatssecretaris **Remkes**: Hier wordt gesproken over een grondexploitatieheffing, maar dat is een misverstand. Die is er niet. Mevrouw Van Gent wil echter vermindering van de overwinsten. Qua achterliggende doelstelling raakt dat aan de heffingendiscussie. Maar er moet geen misverstand ontstaan dat we straks een soort algehele grondexploitatieheffing hebben op grond van dat vergunningensysteem, want we gaan uit van kostenverhaal.

Minister **Pronk**: De openruimteheffing zullen we bezien in het kader van de contouren, en van andere heffingen. Ik noemde daarvan het voorbeeld van de heffing ten gunste van een specifiek maatschappelijk doel. Er wordt niet gesproken over een grondexploitatieheffing. De heffingensystematiek zal zich in zijn totaliteit voor een gezamenlijk oordeel lenen in september aanstaande.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Laat ik vandaag eens soepel zijn: ik trek de motie daarom in. Ik zal hierop overigens goed blijven toezien, want ik heb de indruk dat onze intenties uiteindelijk gelijk zijn.

De **voorzitter**: Aangezien de motie-Van Gent (27581, nr. 7) is

ingetrokken, maakt zij geen onderwerp van beraadslaging meer uit.

Er is een aantal toezeggingen gedaan. De belangrijkste is dat de minister tussen Prinsjesdag en de begrotingsbehandeling een voortgangsbrief zal uitbrengen. Een aantal onderwerpen zal gekoppeld worden aan het derde deel van de vijfde nota. De staatssecretaris van Financiën zal voor Prinsjesdag en voor het verschijnen van het belastingsplan een nota over landbouw en fiscus uitbrengen. Het is mogelijk om zonder heropening moties te wijzigen. Ik zal verzoeken om zo mogelijk volgende week woensdag over de moties te stemmen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben nog iets vergeten. Ik wil mijn motie op stuk nr. 8 aanhouden. Ik neem aan dat de staatssecretaris mij binnen twee maanden nader kan informeren over STIR en IPSV in het kader van het KEI. Ik hoop dat ik naar aanleiding daarvan de motie definitief kan intrekken.

De **voorzitter**: Op verzoek van mevrouw Van Gent stel ik voor, haar motie (27581, nr. 8) van de agenda af te voeren.

Daartoe wordt besloten.

Sluiting 18.17 uur.