

Vergaderjaar 2000–2001

27 581

Grondbeleid

Nr. 3

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 11 mei 2001

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over de Nota Grondbeleid.

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 11 mei 2001. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Reitsma

De griffier voor deze lijst,
Brandsema

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, T.H.A.M. Meijer (CDA), Luchtenveld (VVD), Van Wijmen (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), Depla (PvdA), vacature CDA.

Plv. leden: Leers (CDA), Dijkzma (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 (GroenLinks), Visser-van Doorn (CDA).

1

Hoeveel gulden levert een nieuwbouwwijk van 1000 woningen een gemeente gemiddeld op, uitgaande van 35 woningen per hectare? Hoeveel verdient een gemeente gemiddeld aan OZB, aan uitkeringen uit het gemeentefonds (gekoppeld aan inwonersaantallen), en wat zijn andere inkomsten die samenhangen met nieuwbouw? (pagina 0)

Op rijksniveau bestaat geen inzicht in de opbrengst van een – gemiddelde – nieuwbouwwijk met de kenmerken zoals aangegeven. Dat komt omdat het Rijk al sinds geruime tijd niet meer direct (via plantoetsing en beoordeling van het exploitatieresultaat) betrokken is bij woningbouwplannen. Het ramen van een – gemiddelde – opbrengst is daarnaast erg lastig omdat de verschillen groot zijn. Objectieve omstandigheden die van invloed zijn op het saldo van baten en lasten van een dergelijk project zijn onder meer het grondeigendom, vraag en aanbod op de lokale en regionale woningmarkt (mede bepalend voor de grondprijs), de kwaliteit van de te bouwen woningen en de kosten van de openbare voorzieningen, die mede afhangen van de mate van stedelijkheid en bodemkwaliteit. Daarnaast spelen gemeentelijke beleidskeuzen, het al dan niet tot stand komen van exploitatieovereenkomsten en onderhandelingsvaardigheid een rol. Het gemiddelde OZB-tarief voor woningen bedroeg in 2000 f 17,19 per waarde-eenheid (f 5000). De OZB-opbrengst dient als algemeen dekkingsmiddel. Bij de verdeling van het gemeentefonds wordt met de verschillen in belastingcapaciteit tussen gemeenten rekening gehouden. Een relatief hoge opbrengstcapaciteit leidt tot een lagere uitkering en vice versa. Ook de algemene uitkering uit het gemeentefonds dient als algemeen dekkingmiddel. Een eenduidige uitspraak over het effect van een nieuwbouwwijk op de algemene uitkering is niet te geven. Groei van het aantal inwoners en woonruimten werkt op uiteenlopende manieren door in de kosten van de gemeente; het kostengeoriënteerde verdeelmodel van het gemeentefonds speelt daar zo goed mogelijk op in. De uitkomst is mede afhankelijk van de sociaal-economische kenmerken van (eventuele) nieuwe inwoners (leeftijd, inkomen, schoolgaand, behorend tot een minderheid), van het effect op klantenpotentieel en omgevingsadressendichtheid en van de bodemkwaliteit. De uitkering per inwoner bedraagt in 2001: f 379. De uitkering per woonruimte bedraagt in 2001: f 575. Eventuele andere inkomsten samenhangend met nieuwbouw zijn de bouwleges.

2

Wat zijn de gemiddelde jaarlijkse kosten voor een gemeente voor het onderhoud van 300 hectare groen? (pagina 0)

Op deze vraag is een eenduidig antwoord niet te geven. Allereerst zijn de onderhoudskosten van groen sterk afhankelijk van het soort groen. Zo kent bos een relatief extensief beheer en heeft daardoor een laag kosten-niveau, terwijl stedelijke groengebieden (gebruiksgroen) met daarin waterpartijen, struiken, bebossing en wandel/fietspaden een veel hoger kostenniveau kennen. Daarnaast zijn de kosten van groenonderhoud nog afhankelijk van objectieve omstandigheden, zoals de mate van verstedelijking en de bodemkwaliteit.

3

Kan voor een periode van vijf of tien jaar worden aangegeven hoeveel groene functies er in de Randstad zijn gerealiseerd, in hectares, en kan voor dezelfde periode worden aangegeven hoeveel groene functies in rode zijn omgezet? (pagina 0)

De regering zal u nader informeren over de actuele stand van zaken van de realisatie van de groene functies in de Randstad in het kader van de begroting van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, in

het verlengde van de brief van 3 november 2000 aan de Tweede Kamer inzake «middelen natuurbeheer». Naast rijk en provincies hebben ook gemeenten groen aangelegd, maar daarover zijn geen cijfers bekend. Er mag van uit worden gegaan dat de realisatie van rode functies voor het overgrote deel op voormalige landbouwgrond heeft plaatsgevonden. Voor de Randstad zijn er geen specifieke cijfers voorhanden, wel voor de 3 provincies als geheel. Tussen 1993 en 1996 is in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Holland het areaal landbouwgrond met ca 6900 ha afgenomen en is het areaal bebouwde grond en verkeer met ca 5400 ha toegenomen. (bron: rapportage Bodemstatistiek 1996/CBS)

4

Kan een overzicht worden gegeven van de zogenaamde ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen, en de ontwikkeling daarvan? (pagina 0)

In het IBO-rapport «Grond voor beleid» staat in paragraaf 2.4.3 een tabel met een overzicht van het aanbod en de uitgifte van bedrijventerreinen in de jaren negentig. Daaruit blijkt dat het terstond uitgeefbare areaal de laatste jaren afneemt en de jaarlijkse uitgifte toeneemt. De verhouding tussen uitgeefbare areaal en de uitgifte, dat wil zeggen de ijzeren voorraad in termen van het aantal jaren dat we met de huidige voorraad toe kunnen, is voor bedrijventerreinen gedaald van 5,6 jaar in 1994 tot 2,9 jaar in 1999. Deze cijfers gelden voor de bedrijventerreinen, exclusief de zeehaventerreinen. Wanneer gekeken wordt naar de cijfers inclusief de zeehaventerreinen, zien we een vergelijkbare ontwikkeling, al hoewel op een iets hoger niveau. Onderstaande tabel geeft daar per provincie inzicht in.

Tabel. IJzeren voorraad bedrijventerreinen per provincie op basis van jaarlijkse uitgifte in ha en terstond uitgeefbare ha op alle bedrijventerreinen

Provincie	1993	1996	1999
GRONINGEN	17,1	17,9	9,4
FRIESLAND	7,6	4,6	2,0
DRENTHE	6,7	5,5	6,0
OVERIJSSSEL	3,3	2,3	2,0
FLEVOLAND	5,2	3,2	1,9
GELDERLAND	3,3	3,1	1,9
UTRECHT	5,6	3,8	2,6
NOORD-HOLLAND	8,5	6,9	2,9
ZUID-HOLLAND	11,0	8,9	6,6
ZEELAND	35,3	28,3	11,3
NOORD-BRABANT	5,0	2,6	1,7
LIMBURG	5,4	3,6	3,0
NEDERLAND	7,6	5,2	3,5

Tussen 1993 en 1999 blijkt de ijzeren voorraad meer dan gehalveerd te zijn en is nu gemiddeld 3,5 jaar. Het beeld verschilt sterk per provincie. In Zeeland en Groningen is de ijzeren voorraad circa 10 jaar, maar in Flevoland, Gelderland en Brabant lager dan 2 jaar.

Als op het niveau van stadsgewesten wordt gekeken zijn de verschillen nog groter. In 1999 loopt dat uiteen van 25,2 jaar voor Middelburg/Vlissingen tot 1,1 jaar voor Breda (bron: berekend op basis van IBIS 2000).

5

Hoe oordeelt de regering over de heffingenstelsels die België en Zwitserland hanteren om verevening van plankosten en behoud van het open landschap mogelijk te maken? (pagina 0)

Sedert 1978 is in de kanton Stad Basel in Zwitserland paragraaf 8a van het «Hochbautengesetz over de belasting op de planbaten van kracht. Daarbij

wordt een belasting geheven van 50% van de (getaxeerde) planbaat na bestemmingswijziging. Tevens wordt de planschade bepaald en daar waar van toepassing verrekend met de planbaat. De opbrengst van de heffing is bestemd voor de inrichting en verbetering van openbaar groen in de stad. In de praktijk wordt de heffing in Basel relatief weinig toegepast en is de opbrengst beperkt (20 gevallen voor in totaal circa f 2,5 miljoen per jaar). De heffing wordt van geval tot geval bepaald en is dus niet-forfaitair; dit geeft een hoge administratieve werklast. In dat opzicht lijkt dit een niet erg aantrekkelijke heffing voor Nederland; de ervaringen met deze heffing kunnen wel betrokken worden in het onderzoek naar de open-ruimteheffing.

Per 1 mei 2000 is in Vlaanderen een nieuwe planbatenheffing geïntroduceerd. Eigenaren van grond waarvan de waarde stijgt door een bestemmingswijziging moeten voortaan aan de Vlaamse overheid een belasting betalen over een deel van de waardeverhoging. De planbatenheffing is het spiegelbeeld van de planschadevergoeding die de overheid moet betalen aan grondeigenaren die nadeel ondervinden van een bestemmingswijziging. De planbatenheffing bedraagt in beginsel 20% van de meerwaarde. Maar in de praktijk wordt gewerkt met een forfaitair bedrag (van 8,58 euro) per vierkante meter, dat jaarlijks met een index wordt aangepast. Er zijn twee correctiefactoren: één voor de bestemming en één voor het gebied waar de locatie ligt. Van de opbrengsten van de planbatenheffing gaat 10% naar een landelijk grondfonds, 10% naar de provincies en 80% naar de gemeenten. Omdat de Vlaamse heffing pas een jaar geleden in werking is getreden, valt nog niet veel te zeggen over het functioneren er van in de praktijk. Maar de systematiek kan zeker betrokken worden bij het onderzoek over de open-ruimteheffing.

6

Kan het verschil in kosten en baten tussen een nieuwbouwwijk en een herstructureringsoperatie worden gekwantificeerd, bijvoorbeeld door de verschillen in aankooprijks van grond, sloop, vervuiling, infrastructuur, bouwkosten en organisatiekosten aan te geven? Bestaat er in dit verband een geactualiseerde berekening op grond van het onderzoek dat de Universiteit van Nijmegen in dit verband in 1994 heeft verricht? (pagina 0)

Met verwijzing naar het antwoord op vraag 1 kan dit verschil in kosten en baten niet voor «een» nieuwbouwwijk en «een» herstructureringsoperatie worden aangegeven. Daarvoor zijn er tussen verschillende nieuwbouwwijken en verschillende herstructureringsingrepen op het niveau van wijken te grote onderlinge verschillen in de kosten- en batencomponenten. Om die reden is het financiële ondersteuningsinstrumentarium van het Rijk voor het stedelijk (woon)beleid ook in verregaande mate gedecentraliseerd naar de andere overheden.

In algemene zin geldt dat de kosten voor sloop, sanering van bodemvervuiling, en bouwkosten in wijken waar herstructurering plaatsvindt hoger zijn dan in nieuwbouwwijken op uitleglocaties. In die laatstgenoemde wijken zijn daarentegen de kosten van infrastructuur, en – soms – de kosten van grondverwerving (afhankelijk van de eigendomssituatie), aanzienlijk hoger.

De baten hangen, in beide soorten wijken, voor het overgrote deel samen met de realisering van het soort woningen. Daarbij geldt dat de baten van gronduitgifte voor dure woningbouw veelal aanmerkelijk hoger liggen dan die van woningen in de middeldure categorie. De gronduitgifteprijs voor sociale woningbouw zijn het laagst.

Er is in dit verband geen onderzoek uit Nijmegen bekend.

7

Wat is het kostprijsverschil tussen de vrijwillige aankoop van één hectare landbouwgrond (inclusief toeslagen) ten behoeve van natuur of strategische groenprojecten, en aankoop van diezelfde hectare op onteigeningsbasis? Bestaat hierbij onderscheid tussen losse grond en hele bedrijven? (pagina 0)

Hierop is geen eenduidig antwoord te geven. In het algemeen is verwerving via onteigening duurder voor de overheid dan verwerving via vrijwillige aankoop. De meerkosten van onteigening komen voort uit de algehele schadeloosstelling die de grondeigenaar ontvangt. Deze meerkosten nemen relatief gezien af, naarmate de grondprijs hoger is. De omvang hiervan zal van geval tot geval verschillen. Uiteraard bestaat er daarbij onderscheid tussen losse grond en hele bedrijven.

8

Bij een faciliterend grondbeleid heeft de gemeente, naast toepassing van de Wet voorkeursrechten gemeenten (Wvrg), eigenlijk geen mogelijkheden voor bovenplanse verevening. Is de regering bereid om een nader onderzoek uit te voeren naar andere mogelijkheden bij een faciliterende rol van de gemeente? Wat vindt de regering in dit kader van het idee om op provinciaal niveau exploitatievergunningen af te geven, en hierbij als eis op te nemen dat de particuliere partij meewerkt aan bovenplanse verevening (hetgeen op provinciaal niveau eigenlijk weer binnenplanse verevening is)? (pagina 0)

Omdat bovenplanse verevening geen onderdeel uitmaakt van de kostenlijst, kunnen gemeenten bovenplanse verevening niet afdwingen via de exploitatievergunning (faciliterend grondbeleid). Dat laat onverlet dat gemeenten en ontwikkelaars daarover op vrijwillige basis wel afspraken kunnen maken. Omdat partijen veelal wederzijds van elkaar afhankelijk zijn, zal dat ook regelmatig gebeuren. Dat wijst de huidige praktijk ook uit. Het Kabinet is van mening dat gemeenten via bovengemeentelijke samenwerking meer gebruik kunnen maken van instrumenten voor verevening. Daarop komt het Kabinet terug bij de follow-up van de Kaderwet. Op dit moment heeft het Kabinet geen behoefte aan een nader onderzoek naar andere mogelijkheden voor verevening bij een faciliterende rol van de gemeente.

In het kader van de Fundamentele Herziening van de WRO wordt overwogen provincies nieuwe uitvoeringstaken toe te kennen (eigen bestemmingsplannen). Het uitgangspunt van de Nota Grondbeleid is dat eventuele (nieuwe) taken voor provincies gepaard moeten gaan met een daarop afgestemd grondbeleidinstrumentarium. De gedachte om de provincie – voor die projecten waarvoor zij eerstverantwoordelijke is – de bevoegdheid te verschaffen om exploitatievergunningen af te geven, past op het eerste gezicht bij deze lijn uit de Nota. In het kader van de uitkomsten van de WRO (welke taken krijgen provincies?) zou dit idee nader overwogen kunnen worden. Daarbij zij wel opgemerkt dat de exploitatievergunning vooral gericht is op «rode» locaties, terwijl provincies zich met name richten op «groen», water en infrastructuur. In elk geval ligt de verplichting tot bovenplanse verevening – gezien het bovenstaande – niet voor de hand.

9

Verschillende maatschappelijke organisaties (LTO, Stichting Natuur en Milieu, VNG) hebben aangegeven dat zij graag betrokken willen worden bij verder onderzoek naar de open-ruimteheffing. Gebeurt dit? Wie zijn hierbij betrokken? (pagina 0)

Het onderzoek naar de open ruimte heffing zal binnenkort worden gestart. Bij het onderzoek zullen in elk geval de mede-overheden (IPO en VNG) worden betrokken. De standpunten van andere organisaties worden in het onderzoek meegenomen.

10

Hoe staat de regering tegenover het idee om, indien nodig, het ontwerp van een rode contour de grondslag te laten zijn voor vestiging van een voorkeursrecht, teneinde de contourenbenadering uit de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening beter te laten bijdragen aan de mogelijkheden van gemeenten om tijdig grond aan te kopen? (pagina 0)

Niet geheel duidelijk is wat wordt bedoeld met het «ontwerp van een rode contour». Als wordt gedoeld op de vraag of de gemeente pas voorkeursrecht mag vestigen als de rode contour als voorgenomen concrete beleidsbeslissing (cbb) is opgenomen in het ontwerp-streekplan, luidt het antwoord ontkennend.

De totstandkomingsprocedure van de rode contouren (zie Vijfde Nota) voorziet erin dat de gemeente als eerste aan zet is. Een gemeente dient, in samenwerking met omringende gemeenten, een voorstel te ontwikkelen voor de rode contour. Als de gemeenteraad hiermee instemt, zal het voorstel voor de contour worden aangeboden aan de provincie, die het – na instemming door PS – opneemt in het streekplan als concrete beleidsbeslissing. Dit is een bindend besluit voor zowel gemeenten als burgers. Parallel aan de opname van de rode contour in het streekplan zal de gemeente aan de vormgeving van een eventueel structuurplan en in elk geval van bestemmingsplannen kunnen werken.

De Wvg is ten behoeve van de contourenbenadering van de Vijfde Nota alleen een effectief instrument als de wettelijke procedure het mogelijk maakt dat het voorkeursrecht «tijdig» – dat wil zeggen voordat de grond is aangekocht door derden – kan worden gevestigd. Dat betekent in concreto dat het juridisch mogelijk moet zijn het voorkeursrecht te vestigen vooruitlopend op het aanduiden van de rode contour in een ter visie gelegd ontwerp-streekplan. Het Kabinet is van mening dat de huidige wetgeving hiervoor voldoende mogelijkheden biedt. De huidige Wvg maakt het blijken de artikelen 8a en 8 mogelijk dat gedurende maximaal 2 jaar en 8 weken een voorkeursrecht gevestigd wordt, *vooruitlopend* op het ter visie leggen van een ontwerp van een structuur- of bestemmingsplan. Dat betekent dat de gemeente het voorkeursrecht reeds kan vestigen voordat het voornemen tot het trekken van de rode contour op een kaart in de openbaarheid komt.

11

Volgens artikel 22 (bedoeld zal zijn artikel 122) van de Woningwet kan de gemeente geen privaatrechtelijke afspraken maken over onderwerpen die in het Bouwbesluit zijn voorzien. In de praktijk blijkt deze bepaling kwaliteitsbelemmerend te werken. Is de regering van plan deze belemmering op te heffen? Zo ja, hoe? (pagina 0)

Artikel 122 van de Woningwet voorkomt dat gemeenten langs privaatrechtelijke weg de aan hen in de Woningwet toegekende bevoegdheden uitbreiden en daarmee beoogde deregulering teniet doen. Zo voorkomt artikel 122 bijvoorbeeld dat gemeenten in aanvulling op de toets die bij bouwaanvragen plaatsvindt aan het Bouwbesluit, langs de weg van de gronduitgifte nadere eisen opleggen aan een voorgenomen bouwplan. Door artikel 122 kunnen gemeenten dus geen gebruik maken van hun monopoliepositie die zij hebben bij bijvoorbeeld de (woningbouw)grond-

uitgifte of gronduitgifte in erfpacht. Vanuit dit oogpunt is de regering van oordeel dat artikel 122 van de Woningwet niet kan worden gemist. Artikel 122 staat er overigens niet in de weg dat betrokken partijen in onderling overleg en op basis van gelijkwaardigheid meer afspreken dan in de bouwregelgeving is vastgelegd. Zo kan in een convenant overeengekomen worden dat een hoger kwaliteitsniveau wordt gerealiseerd dan voorzien in het Bouwbesluit. Voorwaarde is daarbij dus wel dat de gemeente onderhandelt vanuit een gelijkwaardige positie. Overigens zij erop gewezen dat artikel 122 gaat over normen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen, zoals ten aanzien van veiligheid, gezondheid en milieu. Dat laat onverlet dat de gemeente wel aanvullende voorwaarden kan stellen aan zaken die daarin niet zijn geregeld, zoals aan ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit of ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap.

12

Hoe speelt de regering in op de verwachting van onder andere het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO), dat in toenemende mate private partijen actief zullen optreden bij de planning, ontwikkeling, uitgifte en het beheer van bedrijventerreinen? (pagina 0)

Het Rijk vindt het om meerdere redenen een wenselijke ontwikkeling dat private partijen een grotere rol krijgen bij planning, ontwikkeling, uitgifte en beheer van bedrijventerreinen. De regering speelt hier op verschillende manieren op in:

- Met het convenant EZ-IPO-VNG-V&W «Samenwerking in de regio» stimuleert het Rijk bij gemeenten en provincies het betrekken van private partijen in verschillende fasen van bedrijventerreinontwikkeling. In het convenant is tevens afgesproken dat de Staatssecretaris van EZ en de provincies een verkenning laten verrichten naar de verschillende intergemeentelijke/regionale samenwerkingsvormen en publiek-private samenwerkingsvormen ten behoeve van de realisering van bedrijventerreinen (art. 3.6). Intergemeentelijke/regionale samenwerking is van belang omdat dit de mogelijkheden en kans van slagen voor publiek-private samenwerking groter maakt. De eerste resultaten waren vooral gericht op herstructurering en PPS. De overige verkenningen verschijnen in de loop van de convenantsperiode.
- Aan toepassing van het voorkeursrecht door gemeenten is de voorwaarde verbonden dat de plannen op de door de gemeente via de Wvg verworven grond in beginsel alleen via openbare aanbesteding mogen worden gerealiseerd (Nota Grondbeleid par. 6.2.1.)

13

Deelt de regering de opvatting van het IBO, dat een deel van de residuele waardesprong (bij bestemmingswijziging) kan worden beschouwd als een beloning voor het risico dat men loopt? (pagina 0)

Het IBO stelt terecht dat partijen die vooruitlopend op een bestemmingswijziging grond kopen risico's lopen en in onzekerheid verkeren. Wanneer er vervolgens baten ontstaan als gevolg van de bestemmingswijziging, zal dit vanuit *ondernemersperspectief* worden opgevat als een «beloning» voor het genomen risico dat de locatie ook een minder profijtelijke bestemming zou kunnen krijgen. Maar hieruit mag niet de (normatieve) conclusie getrokken worden dat grondeigenaren *dus* recht hebben op de (volledige) waardevermeerdering van de grond als gevolg van bestemmingswijziging. Het IBO-rapport geeft op pag 56/57 een beschrijving van verschillende interpretaties van wie op basis van bestaande wet- en regelgeving recht heeft op waardevermeerdering als gevolg van bestemmingswijziging. De Nota Grondbeleid gaat in op mogelijkheden om waardevermeerderingen van grond meer te benutten voor maatschappelijke doelen. Dat

blijkt bijvoorbeeld uit de interesse in een open-ruimteheffing, waarbij uitgaande van het verlies van open ruimte als gevolg van een bestemmingswijziging de eigenaren van de grond waarvan de waarde stijgt een heffing moeten betalen. Daarbij wordt dus een deel van de waardevermindering «afgeroomd». Ook is aangegeven dat een eventueel saneringsfonds voor de beëindiging van ruimtelijk ongewenste bestemmingen «gevoed» zou kunnen worden door een heffing bij degenen die baat hebben bij een bestemmingswijziging. Een neveneffect van dergelijke heffingen zou kunnen zijn dat de prijzen van landbouwgrond gedrukt worden, wat weer speculatie met grond (waarbij het alleen gaat om het halen van winst met grondaan- en verkoop) kan ontmoedigen.

14

Hoe kan worden voorkomen dat de problemen, die zich nu voordoen bij het verwerven van gronden in verband met het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zich ook voordoen bij het verwerven van grond ter realisatie van de «ruimte voor water»? (pagina 0)

In de startovereenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw is overeengekomen dat het Rijk samen met provincies, de VNG en de Unie van Waterschappen de mogelijkheden voor schadevergoeding en gebruiksvoorwaarden voor het tijdelijk kunnen bergen van water in beeld zullen brengen. Het resultaat hiervan zal opgenomen worden in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2002). Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre gronden geworven moeten worden voor «ruimte voor water». Een aantal mogelijkheden om gronden beschikbaar te stellen is denkbaar. Daar waar waterberging periodiek noodzakelijk is, moet bezien worden in welke mate vrijwillig afspraken gemaakt kunnen worden, of dat het noodzakelijk is de mogelijkheid te creëren om een gedoogplicht op te leggen. Voor het waarborgen van veiligheid, waarvoor wettelijk normen gelden, kan onteigening als uiterste middel voor verwerving worden ingezet.

15

Wat vindt de regering van de bevinding van het IBO, dat een belangrijk deel van de grondpolitieke knelpunten zich in het buitenland niet voordoen, of daar tenminste niet als knelpunt wordt ervaren, en dat vooral de knelpunten rond de transparantie van grondbedrijven een specifiek Nederlands fenomeen zijn? (pagina 0)

De knelpunten rond de transparantie van grondbedrijven zijn een specifiek Nederlands fenomeen omdat in het buitenland grondexploitatie niet of nauwelijks als een overheidstaak wordt beschouwd. Wat dat betreft kent Nederland een andere traditie. Door deze traditie van actief grondbeleid kwamen de beperkingen van het publiekrechtelijk instrumentarium pas aan het licht toen marktpartijen een grotere rol kregen op de grondmarkt. In het buitenland is al veel langer sprake van een grote rol voor marktpartijen.

16

De Nota heeft een blinde vlek voor het systeem van erfpacht. Kan worden beargumenteerd in hoeverre een uitbreiding van het erfpachtsysteem voor grotere delen van Nederland een bijdrage kan leveren aan de doelstellingen van het nu voorgestelde grondbeleid? (pagina 0)

Erfpacht is een bijzondere vorm van actief grondbeleid. Daarbij verkoopt de gemeente niet, zoals bij regulier actief grondbeleid, de grond maar geeft deze uit in erfpacht. Erfpacht is ruim 100 jaar geleden bij de grote gemeenten ontstaan als een sturingsmiddel voor handhaving van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Inmiddels staat de overheden tal van andere sturings- en hand-

havingsmiddelen ter beschikking, zoals de Woningwet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Hinderwet (later de Wet Milieubeheer) en vele andere wetten. Het is overheden niet toegestaan om via de erfpacht-uitgifte zaken te regelen waarin de publiekrechtelijke regelingen en wetten voorzien. Het belang van erfpacht als RO-instrument is daarmee in belang afgenomen. Het publiekrechtelijk systeem van wetgeving en de voorgenomen zaken zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid acht de regering, in grote lijnen, voldoende voor een goede realisering en beheer van de ruimtelijke inrichting.

Het Kabinet is van oordeel dat het overheden vrij staat te kiezen voor een erfpachtsysteem. Maar het Kabinet beoogt niet een uitbreiding van het erfpachtsysteem.

17

Kunnen enkele (2 à 3) concrete voorbeelden worden beschreven waaruit blijkt, dat de bestaande instrumenten van het grondbeleid ontoereikend waren? Hoe blijkt uit deze voorbeelden dat het uit de hand lopen niet te wijten was aan de gemeente die het bestaande instrumentarium beter had kunnen benutten? (pagina 0)

De Nota Grondbeleid bevat nieuwe of gewijzigde instrumenten die een antwoord geven op knelpunten die in de praktijk zijn ervaren. Zie hiervoor de knelpuntenanalyse uit het IBO-rapport, dat gebaseerd is op een brede maatschappelijke consultatie. Terwijl het beter benutten van bestaand instrumentarium soms zeker een bijdrage kan leveren (zie het Kennis- en Informatiecentrum Grondbeleid), is in een aantal gevallen sprake van tekortkomingen in het bestaande instrumentarium. Enkele voorbeelden van instrumenten die een antwoord zijn op tekortkomingen in het instrumentarium zijn:

- 1) *Kostenverhaal*. Bij actief grondbeleid kan de gemeente bij de gronduitgifte vrij gemakkelijk tot verhaal van kosten van openbare voorzieningen komen. Maar indien marktpartijen eigenaar zijn van de grond kunnen de kosten van openbare voorzieningen alleen worden verhaald met een exploitatie-overeenkomst op basis van artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (niet afdwingbaar) of met de baatbelasting (artikel 222 van de Gemeentewet, niet alle kosten zijn verhaalbaar). Met de in de Nota Grondbeleid opgenomen exploitatievergunning kan de gemeente straks kostenverhaal afdwingen op basis van de kostenlijst, zodat «free riders» (ontwikkelaars die niet of te weinig willen bijdragen in de kosten) rechtens kunnen worden verplicht naar evenredigheid bij te dragen in de kosten.
- 2) *Particulier opdrachtgeverschap*. De exploitatievergunning maakt het voor het eerst mogelijk op wettelijke gronden de beschikbaarheid van kavels voor particulier opdrachtgeverschap te regelen.
- 3) *Wet voorkeursrecht gemeenten*. Nu mogen gemeenten zonder uitbreidingstaak op het gebied van woningbouw het voorkeursrecht niet toepassen. In de Nota Grondbeleid is besloten dat zij dat recht ook krijgen. Dit is te meer van belang, aangezien in de komende jaren voor gemeenten een belangrijke opgave is weggelegd voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied.
- 4) *Onteigening ten behoeve van herstructurering*. Herstructureringsprojecten in bestaand stedelijk gebied worden geconfronteerd met soms lange en ingewikkelde procedures, waardoor zij soms ernstige vertragingen oplopen. De Nota Grondbeleid bevat initiatieven om hierin verbetering aan te brengen.

Voor de onderbouwing van deze keuzen ten aanzien van instrumenten wordt verwezen naar de knelpuntenanalyse in het IBO-rapport, alsmede de Evaluatie van de Wvlg door de TU Delft. Omdat de onderzoeksresultaten

taten geanonimiseerd zijn, laten deze rapporten het niet toe specifieke voorbeelden uit de praktijk noemen.

18

Waarom maken, naar de mening van de regering, gemeenten onvoldoende gebruik van de mogelijkheden die het voeren van een actief grondbeleid biedt? (pagina 5)

Hiervoor bestaan diverse verklaringen. Ten eerste zijn waarschijnlijk niet alle gemeenten zich altijd bewust van de mogelijkheden die bestaand instrumentarium biedt. Zo is het goed mogelijk met grondbezit concurrentie te organiseren, maar gebeurt dat toch zelden. Juist daarop zal het nieuwe Kennis- en Informatiecentrum Grondbeleid gericht zijn. Ten tweede hebben niet alle gemeenten al voldoende oog voor nieuwe publieke doelen. Daarvan is particulier opdrachtgeverschap een voorbeeld. Hoewel bij actief grondbeleid het uitgeven van kavels voor particulier opdrachtgeverschap eenvoudig is, is hiervan zelden sprake in de praktijk.

19

Hoe denkt de regering gemeenten te stimuleren om concurrentie op de ontwikkelingsmarkt te bevorderen wanneer de grond in handen is van de overheid? (pagina 6)

Ten eerste door voorlichting via het nieuwe Kennis- en Informatiecentrum Grondbeleid over hoe een gemeenten processen van creatieve concurrentie kan stimuleren. Ten tweede door in het kader van het ISV en de Verstedelijkingsafspraken tot 2010 (herijking Vinac) afspraken te maken over tenderachtige systemen bij actief grondbeleid. Ten derde door invoering van de voorwaarde dat plannen op via de Wvg verworven grond openbaar aanbesteed moeten worden.

20

Welke vorm heeft het hier genoemde bovenlokaal grondbeleid? Gaat het hierbij altijd om vrijwillige afspraken tussen overheden en particulieren? Is het juist te veronderstellen dat gebrek aan overeenstemming over bovenplanse verevening geen reden vormt voor het weigeren van een grondexploitatievergunning? (pagina 6)

Bij bovenlokaal grondbeleid gaat het om *samenwerking tussen overheden*. Die is essentieel om uiteenlopende maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren. Het Kabinet is van mening dat gemeenten ten aanzien van grondbeleid meer met elkaar zouden kunnen samenwerken, bijvoorbeeld om invulling te geven aan de gedachte nieuwbouw- en herstructureringsopgaven meer in samenhang te bezien. Die samenwerking kan alleen op vrijwillige basis, omdat de situatie in elke regio anders is. Daarnaast maakt grondbeleid onderdeel uit van de samenwerking volgens de Kaderwet Bestuur in Verandering. In dat kader zal worden afgewogen in hoeverre de Kaderwet-gebieden nieuwe stijl nieuwe bevoegdheden voor het grondbeleid zullen krijgen.

De grondexploitatievergunning is een instrument in de relatie *tussen individuele gemeenten en ontwikkelaars*. Ook hiervoor geldt dat gemeenten en ontwikkelaars op vrijwillige basis afspraken kunnen maken over bovenplanse verevening. Het is dus juist dat een gebrek aan overeenstemming over bovenplanse verevening geen reden zal zijn om een grondexploitatievergunning te weigeren. Overigens wil het Kabinet erop wijzen dat naarmate gemeenten beter met elkaar samenwerken, de bereidheid van ontwikkelaars om vrijwillige afspraken met gemeenten te maken toe zal nemen.

21

In de Nota wordt aangegeven dat mogelijkheden van een nieuwe Wet Bevordering Particulier Opdrachtgeverschap (WBPO) of een Wet voorkeursrecht particulieren (Wvp) reeds onderzocht worden. Wat is de stand van zaken van dit onderzoek? Wanneer kan de Kamer de resultaten verwachten? (pagina 7)

Naar aanleiding van een drietal onderzoeken heeft de Staatssecretaris van VROM recentelijk een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met de stand van zaken ten aanzien van de beleidsvoornemens voor particulier opdrachtgeverschap. Deze omvatten mede de voorstellen uit de Nota Grondbeleid op dit terrein. Naast een aantal stimulerende en ondersteunende maatregelen zal particulier opdrachtgeverschap als prestatieveld worden opgenomen in het ISV2 (en vooruitlopend daarop in de verstedelijkingsafspraken die de Staatssecretaris van VROM eind 2001 zal maken). Daarmee wordt zorggedragen voor een doorwerking van de rijksdoelstelling in lokale plannen (meerjarige ontwikkelingsprogramma's). Om gemeenten in staat te stellen die doelstellingen te realiseren, krijgen gemeenten via de exploitatievergunning de mogelijkheid de lokale opgave voor particulier opdrachtgeverschap daadwerkelijk af te dwingen op concrete locaties. Het Kabinet verwacht voorsnog dat deze maatregelen voldoende effectief zijn om de doelstelling te realiseren. Als deze aanpak toch niet tot voldoende resultaten mocht leiden, zullen de genoemde wetten worden ingevoerd. Daarom zal parallel aan het bestuurlijke traject alvast worden gestart met de voorbereiding van het wetgevingstraject. Het Kabinet streeft ernaar het onderzoek naar eventuele aanvullende wetgeving in bijvoorbeeld een Wet Bevordering Particulier Opdrachtgeverschap of een Wet voorkeursrecht particulieren gereed te hebben in het jaar waarin de Grondexploitatiewet in werking treedt. De Nota gaat ervan uit dat zowel het beleidskader voor het ISV2 als de Grondexploitatiewet (waarin de exploitatievergunning zal worden geregeld) gereed zijn in 2003. Dan zal blijken of de gekozen aanpak tot bevredigende resultaten leidt, en of de nieuwe instrumenten nodig zijn.

22

Welke waarde hecht de regering aan het beginsel van zelfrealisatie? (pagina 7)

Het beginsel van zelfrealisatie is van groot gewicht. Een grondeigenaar kan pas worden onteigend wanneer hij niet bereid of in staat is om het bestemmingsplan uit te voeren, in de door de gemeente gewenste vorm (die in het publiek belang moet zijn). De rechten die aan grondeigendom verbonden zijn, moeten zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Toch zijn er grenzen aan het recht van zelfrealisatie, waarbij dit recht wordt afgewogen tegen het algemeen belang. De Nota Grondbeleid kondigt een aantal nieuwe beperkingen aan zelfrealisatie aan. Zo zal de particuliere grondeigenaar onteigend kunnen worden indien hij geen exploitatievergunning verkrijgt. Daarnaast zal onderzocht worden hoe de onteigeningswet aangepast kan worden ten behoeve van het stimuleren van stedelijke herstructurering. Ook wordt de mogelijkheid grenzen te stellen aan zelfrealisatie uit het oogpunt van concurrentie niet uitgesloten (zie vraag 88).

23

Wanneer zijn studies naar het ontkoppelen van grondeigendom en bouwrecht en verhandelbare bouwrechten naar verwachting gereed? (pagina 7)

Het onderzoek naar de relatie tussen particuliere grondposities en concurrentie is naar verwachting gereed rond de jaarwisseling 2001/2002.

24

Wanneer worden de uitkomsten verwacht van het onderzoek naar de mogelijkheden van een nieuwe Wet bevordering particulier opdrachtgeverschap en een Wet voorkeursrecht particulieren? (pagina 7)

Zie antwoord op vraag 21.

25

Wanneer worden de verbeteringsvoorstellen van de Wvg bij de Tweede Kamer ingediend? Welke planning staat de regering daarbij verder voor ogen? (pagina 8)

De inwerkingtreding van de nieuwe wet wordt in 2003 voorzien, met dien verstande dat de verbreding van de Wvg tot alle gemeenten al in 2002 gepland is. Voor dit laatste onderdeel wordt een spoedprocedure aangevraagd bij Raad van State. Ook in uw huis en in de Eerste Kamer zal begrip worden gevraagd voor het betrachten van spoed bij de behandeling van het desbetreffend wetsvoorstel, opdat gemeenten dit instrument tijdig beschikbaar hebben bij het contourenbeleid (zie ook vraag 10).

26

Wanneer wordt het effect gemeten van de maatregelen om te stimuleren dat gemeenten methoden voor grondprijsberekening meer op kwaliteit richten? (pagina 8)

Door Neprom, VNG en het Ministerie van VROM is inmiddels een werkgroep Grondprijsystematiek gevormd. Deze werkgroep tracht met eensluidende voorstellen te komen hoe grondprijsystematieken meer op kwaliteit kunnen worden gericht. Vooralsnog wordt gedacht aan het maken van een handleiding voor gemeenten. Het streven is erop gericht deze handleiding en het daaraan gekoppelde voorlichtingstraject in 2002 te voltooien. Met de implementatie in het gemeentelijk grondbeleid zal nog enige tijd gemoeid zijn. Verwacht mag worden dat de effecten van deze acties vanaf het jaar 2003 zullen kunnen worden gemeten.

27

Wanneer is er sprake van een onvoldoende effect als het gaat om resultaten van de Verstedelijkingsafspraken en het ISV2 voor wat betreft de systematiek van grondquotes? (pagina 8)

Zowel bij de Verstedelijkingsafspraken als het ISV2 gaat het om het maken van beleidsafspraken tussen Rijk en gemeenten. Dat betekent dat op dat moment nog geen materieel effect zichtbaar kan zijn. Het Kabinet is tevreden als de respectieve gemeenten bij de Verstedelijkingsafspraken, respectievelijk in de meerjarige ontwikkelingsprogramma (ISV2) toezeggen dat zij hun grondprijsmethoden doelgericht zullen afstemmen op de kwalitatieve invulling van het gewenste programma. Vervolgens zullen gemeenten daarop na afloop van de ISV2-periode worden afgerekend. Toetspunt daarbij is de mate waarin de gehanteerde methoden de kwaliteit en diversiteit van de locatie bevorderen (cf. twee doelen in par. 5.3.1 van de Nota). Tussentijds zal reeds een evaluatie plaatsvinden van de afstemming van gemeentelijke grondprijsmethoden op de kwalitatieve invulling van het gewenste programma.

28

In de Nota wordt voorgesteld om gemeenten een verantwoordingsplicht te geven voor het voeren van actief grondbeleid. In hoeverre heeft, naast deze maatregelen, het invoeren van de eis van openbare aanbesteding bij verwerving van grond via de Wvg toegevoegde waarde voor de transparantie van beleid? (pagina 9)

De mogelijke verantwoordingsplicht voor gemeentelijk grondbeleid is gericht op vergroting van transparantie op het niveau van de gemeente en grondbedrijven. De eis van openbare aanbesteding van plannen op grond die via de Wvg verworven is, bevordert de transparantie van de besluitvorming op het niveau van locaties en plannen.

29

In de Nota wordt vermeld dat, in overleg met de VNG, nadere afspraken worden gemaakt over de bevordering van transparantie. Is dit al gebeurd? Wanneer wordt de Kamer ingelicht over de resultaten? (pagina 9)

De VNG zal nauw betrokken worden bij de vrij ingrijpende herziening van de comptabiliteitsvoorschriften die noodzakelijk is om het gemeentelijk grondbeleid transparanter te maken. Het streven is om deze herziening, die er vooral uit zal bestaan dat bij de begroting en bij het jaarverslag een paragraaf grondbeleid wordt opgenomen, begin 2002 gereed te hebben. Daarover zal de Kamer dan geïnformeerd worden. De herziene voorschriften zullen dan aan de gemeenten en provincies bekend worden gemaakt en vervolgens per begrotingsjaar 2004 verplicht worden. Het begrotingsjaar 2003 zal als overgangsjaar fungeren.

30

Welke andere effecten dan het minder vaak voor bebouwing aankopen van open ruimte verwacht de regering van een open-ruimteheffing? (pagina 9)

De vraag in hoeverre het gedrag van marktpartijen beïnvloed wordt door de open-ruimteheffing hangt af van zowel de vormgeving en hoogte van de heffing, als van de relatie met de ruimtelijke ordening. Het aangekondigde onderzoek beoogt deze vragen in hun onderlinge samenhang te beantwoorden voor verschillende varianten van heffingen. Wat betreft de relatie tot het RO-beleid, heeft het Kabinet al de keuze gemaakt dat een eventuele open-ruimteheffing aanvullend op het contourenbeleid zal zijn. Dit betekent dat op basis van contouren beslist wordt waar wel (rode contouren) en waar niet (groene contouren) gebouwd mag worden. In die gebieden zal een heffing gedrag van marktpartijen dus niet beïnvloeden. Het Kabinet laat de mogelijkheid open dat een heffing in balansgebieden wordt geïntroduceerd. Die zal dus daar het gedrag van marktpartijen kunnen beïnvloeden, zonder dat nu al te zeggen is op welke wijze dat zal gebeuren, en er dus sprake zal zijn van een «sturende» heffing. Een heffing heeft in elk geval het effect dat de kosten van het verlies aan open ruimte in rekening worden gebracht bij de eigenaar van de te bebouwen grond. De heffing kan tevens een dempende werking hebben op de agrarische grondprijzen. Een van de opties voor de bestemming van de opbrengsten van de heffing is deze in te zetten voor ruimtelijke kwaliteit.

31

Is de toename van het aantal planschadeclaims te wijten aan het ruimhartige gebruik van de regeling van planschadeclaims? (pagina 10)

Voor het toenemend beroep op de planschadevergoedingsregeling ex art. 49 WRO bestaan meerdere redenen. In de brief d.d. 23 maart 1999, nr. M 471 (ook gepubliceerd in ts. Bouwrecht, 1999, blz. 665 e.v.) aan de voorzitter van de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft de Minister van VROM daarvan een analyse gegeven. Onder andere is ingegaan op de ontwikkeling, zowel in binnen- als buitenland, dat schade, ook bij rechtmatig overheids-handelen, vaker voor compensatie in aanmerking komt. In dit verband wordt ook herinnerd aan de brief van de Minister van Justitie («Claimcultuur») van 17 juni 1999 (Tweede Kamer, 2000–2001, 26 630, nr. 1) In de schriftelijke reactie

d.d. 26 sept. 2000 (2e Kamer, 2000–2001, 27 029, nr. 4) op vragen vanuit de Vaste Kamercommissie in het kader van de Fundamentele Herziening van de WRO, heeft de Minister van VROM, met verwijzing naar het BANS, aangegeven dat inmiddels aan de hand van onderzoek meer inzicht was verkregen in de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van dit vraagstuk. Dit leidde tot de keuze om langs de weg van de lopende Fundamentele Herziening van de WRO de planschadevergoedingsregeling aan te scherpen en om via het dossier van het grondbeleid in te gaan op de wenselijkheid van kostenverhaalsmogelijkheden voor de gemeenten. Het is de bedoeling de Kamer nog dit kalenderjaar een wettekst ter herziening van de WRO toe te zenden. In de bijbehorende Memorie van Toelichting zal expliciet worden ingegaan op de in de vragen 130 en 132 bedoelde oplossingsmogelijkheden, en de andere, in overleg met de VNG en anderen verkende alternatieven.

32

Is het uitgangspunt van de nieuwe Wet voorkeursrecht nog steeds dat de ene overheid niet in de bevoegdheden van een andere overheid treedt? Hoe is het taakveld van de provincie afgebakend ten opzichte van de gemeente (streekplan versus bestemmingsplanbevoegdheid)? (pagina 11)

Het is nog niet duidelijk of een nieuwe Wet Voorkeursrecht noodzakelijk is. Als het Rijk en de provincie in het kader van de Fundamentele Herziening van de WRO nieuwe uitvoeringsbevoegdheden krijgen, zullen deze overheden ook moeten beschikken over de voor die taken geëigende instrumenten. Inherent hieraan is een duidelijke regeling ter voorkoming van elkaar overlappende bevoegdheden. Wanneer bijvoorbeeld de provincie bevoegd wordt tot vestiging van het voorkeursrecht, zal de bevoegdheid van de gemeente ter zake moeten worden uitgesloten.

33

Wat houdt het koppelen van de onteigeningsbevoegdheid aan het streekplan concreet in? Stelt deze koppeling bijzondere eisen aan het streekplan? (pagina 11)

Een streekplan is in beginsel een indicatief plan dat niet op uitvoering is gericht. Uit dien hoofde leent het streekplan zich dan ook niet goed voor onteigening. Dit is niet anders indien in het streekplan concrete beleidsbeslissingen zijn opgenomen die bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening hiervan in acht moeten worden genomen. Deze concrete beleidsbeslissingen richten zich immers slechts tot de gemeente en zijn niet zelf al op uitvoering gericht. Om derhalve als onteigeningsgrondslag in aanmerking te kunnen komen, zal het streekplan dan ook veel meer duidelijkheid in concrete situaties moeten verschaffen dan thans het geval is. In dit verband moet ook gewezen worden op de Fundamentele Herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarbij het streekplan als zodanig in een ander perspectief wordt geplaatst.

34

Wat houdt de heroverweging van het verkoopbeleid van agrarische domeingronden concreet in? (pagina 11)

De tijdelijke verkoopstop is ingesteld om te voorkomen dat gronden die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van publieke doelstellingen worden verkocht. Hiermee is een adempauze gecreëerd om het verkoopbeleid van de agrarisch domeingronden in lijn te brengen met de huidige ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening, de Ecologische Hoofdstructuur en het pachtbeleid en om de verschillende belangen op een goede wijze tegen elkaar af te wegen.

Concreet betekent de heroverweging dat zorgvuldig wordt afgewogen of de agrarische domeingronden een bijdrage kunnen leveren aan publieke doelstellingen, rekening houdend met de positie van zittende (erf)pachters. De heroverweging heeft met name betrekking op de vraag of agrarische domeingronden moeten worden verkocht en zo ja, welke en tegen welke voorwaarden.

Zodra het Kabinet een standpunt heeft ingenomen over het pachtbeleid wordt u zo spoedig mogelijk geïnformeerd over het te voeren beleid voor de agrarische domeingronden.

35

Welke rol speelt de dienst Domeinen bij anticiperende aankopen? Wordt het ministerie van Financiën betrokken bij anticiperende aankopen? (pagina 11)

De dienst Domeinen speelt geen centrale rol bij anticiperende aankopen. In navolging van de Nota Grondbeleid zal een Raad voor Vastgoed Rijksoverheid (RVR) worden ingesteld. De projectdirectie Vastgoed van het Ministerie van Financiën zal de financiering van anticiperende aankopen faciliteren.

Indien vastgoedbeherende departementen (inclusief Domeinen) anticiperend willen aankopen, dan dienen zij hiertoe een verzoek in bij de RVR, die de voorstellen inhoudelijk toetst. Zodra de RVR akkoord is, zal de projectdirectie Vastgoed de benodigde aankoopbedragen lenen uit de schatkist. Het totaal van benodigde aankoopbedragen wordt daarbij door de directie Vastgoed ingepast binnen de omvang van de door het Ministerie van Financiën beschikbaar gestelde lening. Het Ministerie van Financiën is op deze wijze intensief en direct betrokken bij anticiperende aankopen.

36

Worden ook maatregelen overwogen om, bij beslissingen van het Rijk om grond te kopen of te verkopen, bedrijfseconomische afwegingen een grotere rol te laten spelen? (pagina 11)

Ja, de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid (RVR) heeft o.a. tot taak de rol van het Rijk te versterken op het gebied van aankoop, verkoop en het daarmee verband houdende beheer van vastgoed. Hieronder valt ook het formuleren van maatregelen om bedrijfseconomische afwegingen bij aankoop en verkoop een grotere rol te laten spelen.

37

De Nota stelt dat de contouren de prijsontwikkeling van grond in het buitengebied enigszins zullen matigen, omdat contouren de scheiding tussen rode en groene grondmarkten versterken. Staat daar naar verwachting een prijsstijging binnen de rode contouren tegenover, als gevolg van de schaarste aan bouwgrondmarkt die deze contouren mogelijk creëren? (pagina 12)

Op deze vraag is op dit moment geen eenduidig antwoord te geven. De vraag is of het contourenbeleid ten opzichte van het huidige beleid tot een grotere schaarste aan ruimte voor «rood» leidt. Aan de ene kant is van belang dat met de rode contouren ruimte gereserveerd wordt op basis van een hoog vraagscenario voor alle stedelijke functies (blz. 117 Vijfde Nota RO). Er wordt dus in principe geen extra schaarste gecreëerd ten opzichte van de situatie met het huidige RO-stelsel. In dat opzicht is er ook geen sprake van een additionele opwaartse druk op rode grondprijzen (zie ook antwoord op vraag 42). Aan de andere kant moet worden bedacht dat gemeenten en provincies uiteindelijk de contouren vaststellen, en de effecten op grondprijzen sterk afhangen van de keuzen die zij daarbij

maken. Zo is van belang hoe strak de contouren getrokken worden, voor hoe lang zij gelden, en hoe krachtig de handhaving is.

Hiernaast is van belang dat de Vijfde Nota RO en de Nota Grondbeleid maatregelen bevatten die ertoe bijdragen dat de voordelen van anticiperende particuliere grondaankopen en speculatie verminderd worden (zie pag 12 Nota Grondbeleid).

38

In de Nota wordt uitgebreid ingegaan op de «prijsvorming op de grondmarkt». Daarnaast wordt gesteld dat het nieuwe grondbeleid een rechtvaardiger verdeling tussen kosten en baten dient op te leveren. Een koppeling tussen deze opmerkingen wordt in de Nota helaas niet gelegd. In de jaren '70 spitste de discussie zich toe op de vraag of, bij onteigening, de gebruikswaarde of de marktwaarde uitgangspunt diende te zijn voor de afkoopsom. Wat is het standpunt van deze regering over de discussie «gebruikswaarde-verwachtingswaarde-marktwaarde»? Is de regering van mening dat de baten van een bestemmingswijziging ten goede mogen komen aan de oorspronkelijke eigenaar, ook indien de gebruikswaarde voor deze eigenaar lager is dan de marktwaarde ná bestemmingswijziging? Zo ja, geldt dit voor de volledige waardeverhoging of voor een gedeelte daarvan? Zou dit «gedeelte» dan kunnen worden gepreciseerd (bijvoorbeeld de «gebruikswaarde-plus»)? (pagina 26)

De wettelijke grondslag van onteigening is te vinden in de onteigeningswet, die in grote lijnen bepaalt dat schadeloosstelling wordt vastgesteld aan de hand van de verkeerswaarde in een gebied. Het Kabinet ziet geen reden hiervan af te wijken. Voor wat betreft de verdeling van kosten en baten bij bestemmingswijziging is het Kabinet van mening dat de Nota Grondbeleid belangrijke aanzetten bevat voor een rechtvaardiger verdeling van kosten en baten (zie vraag 53). Bij het onderzoek naar de openruimteheffing zal aan de orde komen welk deel van de waardeverhoging belast zou kunnen worden.

39

Als argument tegen actief grondbeleid wordt aangevoerd, dat de dubbelrol van de gemeente als beleidsmaker en grondbedrijf ertoe kan leiden, dat teveel vanuit winstoverwegingen wordt gehandeld. In hoeverre zal deze prikkel verminderen bij faciliterend grondbeleid? Bepaalde functies opnemen in bestemmingsplan levert toch, hoe dan ook, meer inkomsten op? (pagina 26)

De nieuwe grondexploitatievergunning vormt het hart van het nieuwe faciliterende grondbeleid. Daarbinnen zal de overheid door haar gemaakte kosten voor publieke voorzieningen op ontwikkelaars kunnen verhalen op basis van een wettelijke kostenlijst. Die lijst kent een belangrijk uitgangspunt: de gemeente mag alleen daadwerkelijk gemaakte kosten verhalen. Dat betekent dus dat op de *grondexploitatie* geen «winst» gemaakt wordt, zoals nu mogelijk is bij actief grondbeleid. Los van deze wettelijke mogelijkheden bestaat de mogelijkheid vrijwillige afspraken te maken met ontwikkelaars over extra bijdragen. En waar sprake is van lucratieve bestemmingen zal de bereidwilligheid daartoe groter zijn.

40

Door AVBB en NEPROM wordt gesteld dat op de Vinex-locaties 4% van de grond in handen is of was van speculanten. Sluit de regering zich aan bij deze constatering? Kan worden ingegaan op de rol en de mogelijkheid blokkeringskracht van deze «speculanten» op de voortgang en de kwaliteit van de ontwikkeling van Vinex-locaties? (pagina 27)

Uit door VROM geïnitieerd onderzoek naar de grondbezitsverhoudingen op Vinex-uitleglocaties is gebleken dat, op grond van de destijds (1997) beschikbare kennis, zo'n 4% van de gronden naar schatting in handen was van de zogenaamde speculanten. In dat onderzoek werd als «speculant» aangemerkt een partij die tijdelijk grond in bezit heeft met als enige doel die met winst weer te verkopen.

Daarbij werd de verwachting uitgesproken dat dit aandeel door de verdere voortgang van de bouw op Vinex gaandeweg zou verminderen, omdat het doel van deze speculanten immers niet het grondbezit is, maar de winst die bij verkoop daarvan kan worden genoten. Nu nagenoeg alle Vinex-uitleglocaties, die onderdeel zijn van de woningbouwafspraken tot 2005, in ontwikkeling zijn genomen, is het aannemelijk dat de blokkeringskracht van deze groep grondeigenaren op Vinex-locaties is geminimaliseerd.

Als wordt gekeken naar het effect van grondbezit van speculanten op de voortgang van het totale Vinex-programma kan worden geconcludeerd dat dit effect tamelijk gering is geweest. Dat neemt niet weg dat speculanten op concrete locaties, c.q. bij specifieke projecten wel degelijk vertraging in de grondverwerving kunnen veroorzaken. Het effect van grondbezit bij speculanten op de kwaliteit kan niet direct worden vastgesteld. Wel is het zo dat grondaankoop van speculanten een verhoging van de verwervingskosten betekent, hetgeen indirect ten koste kan gaan van de locatiekwaliteit.

41

Opdriving van grondprijzen als gevolg van speculatie is niet mogelijk, zo wordt gesteld. Wat is de mening van de regering over de feitelijke ontwikkeling dat, als gevolg van de speculatie op waardeestijging, tientallen guldens per vierkante meter grond (het residu, of de overwinst) bij marktpartijen is terechtgekomen zonder dat deze partijen (de «tussenhandelaren») enige bijdrage hebben geleverd aan de uiteindelijke van de betreffende locatie? (pagina 28)

De hoge grondprijzen en grote marges die op dit moment behaald worden, zijn niet zozeer een gevolg van speculatie, als wel van gestegen woningprijzen. De waarde van een nieuwbouwwoning is gerelateerd aan een vergelijkbare woning in de bestaande voorraad. Omdat de bestaande voorraad veel duurder is geworden, zijn ook nieuwbouwwoningen in waarde gestegen. Daarmee zijn grondprijzen gestegen, en behalen uiteenlopende partijen – boeren, ontwikkelaars, gemeenten en eerste eigenaren van de woningen – grotere marges. Speculanten, die het niet te doen is om uitvoering van plannen, maar louter om het maken van winst op grondaan- en verkopen, vormen slechts een kleine groep (zie vraag 40). In elk geval gaat de strijd tussen deze partijen om verdeling van de marges, zonder dat woningprijzen daardoor sterk beïnvloed worden.

Het belang van speculanten is dus minder groot dan soms wel wordt gedacht. Desalniettemin bevat de Nota Grondbeleid, tezamen met de Vijfde Nota RO, diverse maatregelen die speculatie minder aantrekkelijk maken, en de overheid instrumenten in handen geeft om waar nodig tijdig te kunnen ingrijpen (zie paragraaf 4 in de Samenvatting van Nota Grondbeleid). Het betreft hier onder meer de exploitatievergunning en de verbreding van de Wvg naar alle gemeenten.

42

Hoe wordt het geschetste mogelijke effect van rode contouren op huis- en grondprijzen tegengegaan? (pagina 31)

Bij vraag 37 is aangegeven dat hoewel dat pas met zekerheid te zeggen is nadat gemeenten en provincies contouren in de praktijk hebben vastgesteld, rode contouren waarschijnlijk een beperkte invloed zullen hebben

op grondprijzen. De prijzen van woningen worden bepaald door vraag en aanbod op de regionale woningmarkt (zie vraag 40 en 41). Het Kabinet streeft nadrukkelijk naar verruiming van het aantal woningen in de relatief schaarse segmenten. Dit zal bijdragen aan matiging in de ontwikkeling in de prijzen van woningen in vergelijking met de huidige situatie.

43

Welke instrumenten biedt de Nota Grondbeleid aan gemeenten en provincies om uitvoering te geven aan de strategieën van transformeren, combineren en intensiveren, zoals vermeld in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening? Kan deze vraag beantwoord worden voor zowel bebouwd als onbebouwd gebied? (pagina 31)

Het totale pakket aan maatregelen uit de Nota Grondbeleid maakt het mogelijk dat gemeenten beter uitvoering kunnen geven aan de strategieën transformeren, combineren en intensiveren. Gericht op zowel herstructurering als uitleglocaties:

1. Introductie van de grondexploitatievergunning, inclusief regeling voor kostenverhaal.

Specifiek gericht op stedelijke herstructurering:

1. Verbreding van de Wet voorkeursrecht gemeenten tot alle gemeenten, zodat ook gemeenten zonder uitbreidingstaakstellingen – maar wel met een herstructureringsopgave – dit recht kunnen inzetten.
2. Artikel 61 van de onteigeningswet zal worden aangepast.
3. In paragraaf 6.3 is aangegeven dat het Kabinet mogelijkheden gaat onderzoeken om de grondslagen voor onteigening te kunnen herzien, zoals onteigenen vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, de inzet van meerjarenontwikkelingsprogramma's en wijkontwikkelingsprogramma's en de mogelijkheid tot partieel onteigenen.

Gericht op het landelijk gebied:

1. Fiscale maatregelen om grondmobiliteit te verhogen (Nota Landbouw en Fiscus)
2. Vergroting van de mogelijkheden voor het vestigen van voorkeursrecht voor groen (in het kader van WAG, Wvg en Fundamentele Herziening WRO)
3. Vergroting onteigeningsmogelijkheden.

44

Hoe denkt de regering een stabilisering in de prijzen op de groene grondmarkt te bereiken, als ongeveer 80% van het niet-bebouwde gedeelte van Nederland potentieel tot de rode grondmarkt behoort door het de status van balansgebied te geven? (pagina 31)

Het is onjuist de balansgebieden te beschouwen als potentieel «rood» gebied. De rode ruimtevraag moet in principe worden opgevangen binnen de rode contouren (zie Vijfde Nota). De Nota Grondbeleid spreekt daarom de verwachting uit dat wanneer de contouren eenmaal zijn vastgesteld en goed worden gehandhaafd de prijsontwikkeling van grond buiten de rode contouren zal matigen.

45

Wat komt er van de realisering van de groene en recreatieve functies (bijvoorbeeld Strategisch Groen Projecten) terecht als, zoals in box 2.1 op bladzijde 32 staat, binnen de rode contouren de stedelijke en regionale groenstructuren integraal moeten worden meegenomen? (pagina 32)

De rode contour is bedoeld om een fysieke grens te trekken, waarbinnen de verstedelijking plaats dient te vinden. Daarbinnen worden de stedelijke

en regionale groenstructuren integraal meegenomen. Bij het trekken van de rode contour zal met die groene opgaven op gemeentelijk en regionaal niveau rekening moeten worden gehouden. De Strategische Groenprojecten zijn vooral bedoeld om rijksbeleid te realiseren en zullen merendeels juist buiten de rode contour liggen.

46

In hoeverre wordt het prijsdrukkend effect, van het voortaan altijd moeten afrekenen op de niet-agrarische meerwaarde, tenietgedaan door de mogelijkheid een niet-agrarische opbrengst te herinvesteren, zonder te hoeven afrekenen over de meerwaarde? Wordt aan dit fenomeen aandacht besteed in de Nota Landbouw en Fiscus? Komt deze nota nog voor 21 juni 2001 uit? (pagina 34)

In de nota Landbouw en Fiscus worden de fiscale maatregelen die van toepassing zijn voor land- en bosbouw en natuur geïnventariseerd en geanalyseerd. Naast maatregelen die specifiek van toepassing zijn voor deze sectoren betreft dit ook maatregelen die voor alle zelfstandigen gelden. In de nota zal worden ingegaan op de toepassing van de landbouwvrijstelling. De nota zal naar verwachting direct na de zomer van dit jaar aan de Tweede Kamer worden aangeboden.

47

Deelt u de mening van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) dat de Vijfde Nota de huidige doelstellingen om recreatief groen in en om de steden te stimuleren bevestigt, maar vooralsnog geen krachtige impuls biedt om de huidige impasse in de grondverwerving te doorbreken (rapport «Who is afraid of red, green and blue?»)? Welke instrumenten uit de Nota Grondbeleid dragen bij aan het doorbreken van deze impasse? (pagina 34)

Het voornemen bestaat om in overleg met provincies en gemeenten een impuls te geven aan de realisatie van de Strategische Groenprojecten in de Randstad. De basis hiervoor is planologische duidelijkheid op bestemmingsplanniveau. Verder kan de toepassing van het instrument onteigening hieraan een bijdrage leveren. In de Nota Grondbeleid is aangekondigd dat onteigening vaker zal worden ingezet. Dit zal nader worden geconcretiseerd in het Structuurschema Groene Ruimte 2 (zie ook antwoord op vraag 143). In algemene zin zal via het selectief inzetten van het voorkeursrecht voor groen in de Wet Agrarisch Grondverkeer en eventuele nieuwe grondbeleidinstrumenten voor Rijk en provincie in relatie tot de Fundamentele Herziening van de WRO worden getracht de grondverwerving te stimuleren.

48

Wat zijn de gevolgen voor de grondprijs van de in de Vijfde Nota voorgestelde afschaffing van het bufferzonebeleid, en het opnemen in de rode contour van het recreatief groen in en om de steden? (pagina 34)

De Vijfde Nota kondigt aan dat het bufferzonebeleid in de huidige vorm komt te vervallen. De essentie van het rijksbufferzonebeleid zal echter worden gehandhaafd en versterkt door de huidige bufferzones verder te ontwikkelen tot Regionale Parken.

Op beperkte schaal zullen delen van bufferzones voor verstedelijking in aanmerking komen. In deze delen is het te verwachten dat de grondprijs zal stijgen. Voor de delen die zullen worden ontwikkeld tot Regionaal Park zal een helder planologisch kader worden ontwikkeld ter voorkoming van speculatie en grondprijsstijging. De verwachting is dat de ontwikkeling van de grondprijs aldaar, als gevolg van de voorgenomen beleids-

wijziging, niet zal afwijken van de huidige ontwikkeling van grondprijzen in bufferzones.

Recreatief groen zal in de rode contouren worden opgenomen, voorzover dit onderdeel uitmaakt van stedelijke en regionale groenstructuren. Maar als het onderdeel uitmaakt van strategische groenprojecten, zal het juist erbuiten vallen (zie vraag 45). De gevolgen voor de grondprijzen zijn nu niet aan te geven, omdat dit onder andere afhangt van hoe strak of ruim de rode contouren getrokken worden.

49

Zijn er fiscale regels die intensief ruimtegebruik bevorderen of juist belemmeren? Bestaat hier een overzicht van? Zo ja, kan de Kamer daarover beschikken? Zo nee, is de regering bereid een dergelijk overzicht te maken? (pagina 34)

Fiscale maatregelen hebben in het algemeen een effect op de kosten en/of het rendement van investeringen en hebben daarmee invloed op het investeringsgedrag van partijen. Ook ten aanzien van investeringen in intensief ruimtegebruik zal dit gevolgen hebben. In het kader van de Nota Grondbeleid is geen lijst opgesteld van fiscale maatregelen die intensief ruimtegebruik bevorderen of juist belemmeren. Ook in het kader van het programma STIR is tot op heden niet eerder een dergelijke lijst opgesteld. In het onderzoek naar de open-ruimteheffing zal aandacht worden besteed aan de sturende werking/invloed van fiscale heffingen op het grondgebruik.

50

Provincies en waterschappen hebben een belangrijke taak bij het tijdig realiseren van voldoende ruimte voor water. Is dit aanleiding om het grondinstrumentarium voor hen aan te passen? (pagina 37)

Provincies, waterschappen en gemeenten worden geacht het nieuwe beleid voor het regionale watersysteem, zoals beschreven in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en het Kabinetbesluit Ruimte voor de Rivier (december 2000) uit te voeren. Dit behelst onder meer het realiseren van meer ruimte voor het bergen van overvloedig water. Dit betekent dat in de ruimtelijke lijn van de WRO streekplannen en bestemmingsplannen moeten worden aangepast ten gunste van water. De hieruit volgende kosten, verbonden aan onder meer grondverwerving, planschade en sanering van bestaande functies vormen een knelpunt bij de uitvoering van het beleid. Het is voorstelbaar om eventueel het fonds voor sanering van ruimtelijk ongewenste bestemmingen hiervoor mede in te zetten. Zoals bij vraag 32 is geantwoord zullen provincies en Rijk, indien zij bij de Fundamentele Herziening van de WRO nieuwe uitvoerende taken krijgen, ook moeten beschikken over de daarbij passende instrumenten, zoals onteigening en voorkeursrecht. Deze zijn dan ook in te zetten voor waterbeleid.

51

Hoe verhouden de opmerkingen over de afgenomen prijs-kwaliteitverhouding van woningen zich tot het gegeven dat mensen in vrijheid besluiten om een woning al dan niet en tegen een bepaalde marktprijs te kopen? Moet niet gewoon worden geaccepteerd dat woning X of Y een bepaalde marktwaarde vertegenwoordigt, los van de feitelijke stichtingskosten? (pagina 38)

De stelling dat mensen in vrijheid kunnen besluiten om een woning al dan niet tegen een bepaalde marktprijs kunnen kopen, is relatief. Naarmate woningmarkten meer gespannen zijn, loopt het aanbod meer achter op de vraag, en zullen burgers sneller genoeg (moeten) nemen met een

lagere prijs-kwaliteitverhouding. Door de (relatieve) schaarste in gespannen woningmarkten, worden aanbieders minder uitgedaagd om hun aanbod aan te passen de gevraagde kwaliteiten. De positie van de burger is daar zwakker dan in ontspannen markten.

In de Nota Wonen is aangegeven dat het vanuit een lange-termijnbelang gewenst is kwalitatief bij te sturen. De prijs-kwaliteitverhouding kan op verschillende manieren worden verbeterd. In de eerste plaats door het stimuleren van een ruimer aanbod in de meest schaarse woonsegmenten. Door het aanbod te verruimen zal de prijs dalen en daarmee de prijs-kwaliteitverhouding gunstiger worden. Dit is een oplossing voor de langere termijn. Dit gebeurt door het maken van nieuwe afspraken in het kader van het Verstedelijkingsbeleid.

Op de korte termijn zal deze aanpak weinig effect op de marktwaarde van nieuwbouwwoningen hebben, omdat de bestaande voorraad dominant is. Een tweede manier, meer op de korte termijn gericht, om de prijs-kwaliteitverhouding van nieuwbouw te verbeteren is door het stimuleren van de kwaliteit. In de gespannen «aanbodmarkt» komen de hoge prijzen die consumenten betalen te weinig tot uitdrukking in een hogere kwaliteit, en te veel in hoge marges bij oorspronkelijke grondeigenaar, gemeente en ontwikkelaar. Dat acht het Kabinet ongewenst. Door middel van het grondbeleid kan (een deel van) de ontstane overwinsten die ontstaat als gevolg van die spanning op de markt worden aangewend om te investeren in kwaliteit van die locatie zelf.

52

Wat is de mening van de regering over het gegeven dat nieuwbouwwoningen vaak onder de actuele marktwaarde op het moment van oplevering worden verkocht? Waarom worden geen maatregelen voorgesteld om deze impliciete subsidiëring aan de «eerste koper» in de toekomst te voorkomen? (pagina 38)

Bij de realisering van nieuwbouwwoningen worden de prijsafspraken tussen de opdrachtgevers, projectontwikkelaars en de gemeenten in het algemeen bepaald op grond van wat op dat moment, in de specifieke omstandigheden van de betreffende woningmarkt, wenselijk en haalbaar wordt geacht. Hierbij houden partijen rekening met hun inschatting van toekomstige waardeontwikkeling, financieringsruimte en risico's dienaangaande. De rijksoverheid is in deze geen directe partij.

Tussen het maken van de prijsafpraak en het moment van daadwerkelijke oplevering ligt een geruime tijd, zo'n 2 à 3 jaar gemiddeld. De huidige tendens is dat die periode alleen maar langer wordt, als gevolg van langere bouwtijd door een toenemend aandeel betere en duurdere woningen. Het optredende prijsverschil tussen de VON-prijs en de actuele marktwaarde op het moment van oplevering, kan worden verklaard door de bestaande schaarste aan de kwalitatief gewenste woningen en woonmilieus. Het verruimen van dat – kwalitatief gewenste – aanbod is daarom het belangrijkste middel, waarlangs dit optredend prijsverschil kan worden verminderd. In het woonbeleid van de rijksoverheid is daarom ingezet op een aanzienlijke verruiming van de nieuwbouwproductie. In toenemende mate zal de verruiming van het kwalitatief gewenste aanbod dienen plaats te vinden door middel van binnenstedelijke transformatie.

Het Kabinet is van mening dat het niet op de weg van het Rijk ligt om maatregelen te nemen om, in algemene zin, te voorkomen dat de eerste koper bij doorverkoop en speculatieve verkoopwinst behaalt. Het Kabinet meent dat het een gemeentelijke verantwoordelijkheid is om te bezien of, wanneer en hoe door middel van een anti-speculatiebeding uitwassen

worden tegengegaan. Een deel van de gemeenten heeft hiermee al ervaring. In antwoord op een schriftelijke vraag van het Mw Verbugt heeft de Staatssecretaris van VROM recentelijk daarbij aangegeven dat een anti-speculatiebeding alleen te overwegen valt bij schaarste op de woningmarkt, en een relatief korte looptijd moet hebben, en dat er sprake moet zijn van een hardheidsclausule. Bij het in de Nota Grondbeleid voorgestelde Kennis- en Informatiecentrum Grondbeleid kan hieraan aandacht worden besteed.

53

Kan de regering een nadere invulling geven van het begrip «rechtvaardige verdeling van kosten en baten»? (pagina 42)

Bij een rechtvaardige verdeling van kosten en baten gaat het erom deze meer in één hand te brengen. Zo wordt bijvoorbeeld gepoogd om particulieren die een voordeel hebben van de inspanningen van de overheid, daarvoor te laten betalen. De Nota Grondbeleid bevat hiervoor twee aanknopingspunten:

- De regeling van het kostenverhaal (onderdeel van de grondexploitatiewet) is erop gericht dat voorzover ontwikkelaars profiteren van uitgaven van de overheid voor publieke doelen, zij daaraan naar rato bijdragen.
- Een reden voor de interesse van het Kabinet in een open-ruimteheffing is de mogelijkheid om daarmee maatschappelijke kosten van bestemmingswijzigingen (verlies aan open ruimte) deels in rekening te brengen bij grondeigenaren die sterk baat hebben bij die bestemmingswijzigingen.

54

Kan een concreter actieprogramma worden geformuleerd met betrekking tot de kennisoverdracht aan gemeentebesturen, waar het management van complexe besluitvorming over ruimtelijke investeringen betreft? (pagina 43)

In de Nota Grondbeleid wordt aangegeven dat hoewel nieuw instrumentarium noodzakelijk is, het bestaande instrumentarium beter kan worden benut. Vooral kleine en middelgrote gemeenten kunnen er beter gebruik van maken. Daartoe zal een Kennis- en Informatiecentrum Grondbeleid worden opgericht. Dit strekt zich uit over alle onderwerpen uit de nota, inclusief management van complexe projecten. Naast het beter benutten van bestaand instrumentarium is het kenniscentrum eveneens gericht op nieuwe, in de Nota Grondbeleid aangegeven instrumenten. Het Kabinet ziet het als de verantwoordelijkheid van het Rijk het initiatief tot het nieuwe kennis-en informatiecentrum te nemen, maar ziet daarbij voor de VNG een belangrijke rol weggelegd. In overleg met de VNG zal een concreet actieprogramma voor kennisoverdracht aan gemeenten worden opgesteld. De Tweede Kamer zal dit actieprogramma te zijner tijd ontvangen.

55

Het grondbeleid staat in de belangstelling, de regering wil kennisontwikkeling bij gemeenten bevorderen en daartoe initiatieven ontplooien. Zou het niet zo kunnen zijn dat, door het initiatief hiertoe bij gemeenten neer te leggen, zij vanzelf een actievere rol gaan spelen? (pagina 43)

Gezien de brede steun voor de gedachte dat gemeenten het bestaande instrumenten beter kunnen benutten, ziet het Kabinet het als een rijksverantwoordelijkheid hiertoe het initiatief te nemen. Het Rijk zal dat in overleg met de VNG doen (zie vraag 54). Bovendien is het streven van het

Kabinet erop gericht dat de VNG na een gezamenlijke startfase de verantwoordelijkheid voor het centrum zal gaan dragen.

56

Wordt met de «vormvoorschriften», waaraan de baatbelasting moet voldoen, bedoeld op het aanwijzen door de gemeente van het gebied waarbinnen men baat heeft, het vaststellen door de gemeenteraad van het bekostigingsbesluit, en het bepalen van de baat binnen een jaar? (pagina 46)

Ja, tot de bedoelde vormvoorschriften behoren inderdaad onder meer het aanwijzen door de gemeente van het gebied waarbinnen men baat heeft, het vaststellen door de gemeenteraad van het bekostigingsbesluit, en het bepalen van de baat binnen een jaar.

57

Zijn er situaties denkbaar waarin gemeente en exploitant-ontwikkelaar via onderhandelingen overeenstemming bereiken, maar dat desalniettemin geen exploitatievergunning zal worden verstrekt? (pagina 48)

Nee, mits aan alle zeven in de Nota Grondbeleid genoemde voorwaarden wordt voldaan, zal de vergunning worden verleend.

58

Waarom is het niet mogelijk om in de voorgestelde Grondexploitatiewet een uitweg op te nemen voor gemeenten en ontwikkelaars die in onderling overleg tot overeenstemming komen over de (financiële afwikkeling van de) exploitatie? Kunnen de exacte juridische bezwaren hiertegen worden geformuleerd? (pagina 48)

Gesteld dat onder «uitweg» een vrijstelling van de vergunningplicht wordt verstaan, is dat inderdaad niet mogelijk. Het instrument «vergunning» impliceert dat het verrichten van bepaalde activiteiten alleen is toegestaan, indien aan gestelde voorwaarden is voldaan. De in de Nota Grondbeleid opgenomen vergunning is «breed» in de zin dat er meerdere toetsstenen zijn, waarvan het kostenverhaal er slechts één is. Men kan niet de vergunning soms wel en soms niet van toepassing verklaren op één of meer onderdelen. Om de rechtsgelijkheid te waarborgen, kan geen vrijstelling van de vergunningplicht worden verleend voor individuele gevallen. Overigens zij benadrukt dat bij succesvolle onderhandelingen, het verkrijgen van de vergunning een formaliteit is.

59

Is het correct dat wordt voorgesteld dat iedere ontwikkelaar afzonderlijk een exploitatievergunning dient aan te vragen? (pagina 48)

Ja, dat is juist. In het wetgevingsproces zal worden gezien hoe met meerdere ontwikkelaars voor één samenhangend plan wordt omgegaan.

60

Ligt een systeem van benchmarking in de rede voor de verschillende kostenposten in een exploitatievergunning? (pagina 48)

In de Grondexploitatiewet zal een kostenlijst worden opgenomen waarin de kostensoorten zijn genoemd die de gemeente gerechtigd zal zijn te verhalen op de ontwikkelaars. Daarbij kan een gemeente alleen feitelijk gemaakte kosten op een specifieke locatie verhalen. Terwijl de categorieën dus vast liggen in de kostenlijst, is de invulling daarvan geheel afhankelijk van individuele locaties. Het is denkbaar dat de VNG het initiatief neemt om de ervaringen met de kostenlijst, en het gebruik daarvan in de praktijk,

te verzamelen, en ter beschikking te stellen aan gemeenten, al dan niet in de vorm van een benchmark.

61

Waarom worden in een brede exploitatievergunning geen eisen opgenomen voor duurzaam bouwen en voor de omvang van de sociale huur- en koopsector? (pagina 49)

Dergelijke eisen zouden elders gesteld kunnen worden. In de Nota Grondbeleid is aangekondigd dat de wenselijkheid zal worden bezien of een «programma van eisen» of «kwalitatief locatieplan» gekoppeld zou kunnen worden aan de exploitatievergunning. In vraag 80 wordt aangegeven dat zo'n nieuwe figuur goed moet aansluiten bij bestaande instrumenten, zoals het beeldkwaliteitsplan. Het is denkbaar om als daartoe wordt besloten in een kwalitatief locatieplan ook kwalitatieve criteria – bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaam bouwen en de verhouding koop- huur en sociaal en vrije sectorwoningen – op te nemen. Daarnaast wordt in het kader van de Fundamentele Herziening WRO bezien in hoeverre dergelijke criteria kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan nieuwe stijl. Deze twee lijnen zullen goed op elkaar worden afgestemd.

62

Wat wordt verstaan onder «goede verkaveling, voorkomen van versnippering, voldoende integraliteit» (punt 5)? (pagina 49)

Een integrale ontwikkeling van locaties is van belang om een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen realiseren. Om te voorkomen dat versnipperd grondeigendom – bijvoorbeeld op locaties waar meerdere ontwikkelaars actief zijn – de ontwikkeling en implementatie van het integrale locatieplan kan frustreren, is het van belang dat de gemeente eisen kan stellen aan de ruimtelijke inrichting van de locatie. Dit kan in de praktijk betekenen dat een herverkaveling tussen grondeigenaren gewenst is.

63

Mag een gemeente ook besluiten om geen beeldkwaliteitsplan op te stellen (vergelijk het systeem van welstandsvrije) (punt 6)? (pagina 49)

Met de invoering van de Grondexploitatiewet zal de gemeente worden verplicht een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de betreffende locatie (zie vraag 65). Overigens impliceert dit dat gemeenten het beeldkwaliteitsplan in de beginfase van het proces gereed moeten hebben.

64

Welke planning en parlementaire behandeling bestaat er voor de Grondexploitatiewet? (pagina 49)

De parlementaire behandeling en de inwerkingtreding van de wet worden in 2003 voorzien.

65

Is de gemeente verplicht om alle zeven elementen in de voorgestelde exploitatievergunning voor te schrijven, of is zij hiertoe bevoegd? (pagina 49)

Met invoering van de Grondexploitatiewet wordt de gemeente verplicht om de op basis van de genoemde zeven elementen voorwaarden te stellen aan de vergunningverlening.

66

Is het niet zeker of de Onteigeningswet moet worden aangepast voor het creëren van de mogelijkheid van onteigening als door de gemeente geen exploitatievergunning wordt verleend? (pagina 49)

Het is inderdaad nog niet zeker of de onteigeningswet aanpassing behoeft. Het is immers zeer wel denkbaar dat alleen al door het enkele feit dat een exploitatievergunning ontbreekt, en ook niet verleend wordt, er sprake is van het voor onteigening benodigde criterium dat de grondeigenaar niet bereid of in staat is de bestemming te verwezenlijken. Een definitief antwoord zal dan ook afhangen van de wijze waarop de exploitatievergunning juridisch vorm krijgt.

67

Dient iedere ontwikkelaar die actief is binnen een bouwplan, te voldoen aan de zevende eis, namelijk minimaal 30% particulier opdrachtgeverschap? Is het ook mogelijk dat de ene ontwikkelaar (bijvoorbeeld een corporatie) 10% realiseert, en een andere ontwikkelaar binnen hetzelfde plan 100%? (pagina 49)

Voorwaarde zeven impliceert dat elke ontwikkelaar verplicht is minimaal 30% van de in grondexploitatie betrokken grond beschikbaar te stellen voor particulier opdrachtgeverschap. Hieraan moet dus voldaan worden, «tenzij dit aantoonbaar onmogelijk is». In de uitwerking van de Grondexploitatievergunning moet deze voorwaarde nader geconcretiseerd worden. Daarbij moet ook bezien worden hoe een verdeling van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap over meerdere ontwikkelaars op een locatie vorm gegeven kan worden. Met behulp van voorwaarde 5 (eisen aan ruimtelijke inrichting) is de gemeente bevoegd bijvoorbeeld ten behoeve van clustering van particuliere kavels in een bepaald gedeelte van de locatie herverkaveling toe te passen.

68

Moeten de opmerkingen over de mogelijke onteigening bij een niet-verleende exploitatievergunning worden gelezen als een inperking van het zelfrealisatiebeginsel? (pagina 49)

Ja, het zelfrealisatiebeginsel van de grondeigenaar wordt bij faciliterend grondbeleid ingekaderd door het vergunningstelsel. De gemeente bepaalt of in concreto de onteigeningsprocedure wordt gestart. Ook nu kan een onteigeningsprocedure overigens al inbreuk maken op het eigendomsrecht van degene die niet bereid of in staat is tot realisatie van het bestemmingsplan.

69

De zogenaamde «kostenlijst» bevat «bovenwijkse voorzieningen, niet zijnde gebouwen, die een directe relatie hebben met het plan en dus redelijkerwijs hieraan zijn toe te rekenen». Waarom worden «sportterreinen» en «voorzieningen voor lokaal openbaar vervoer» hier wel genoemd, en «voorzieningen voor kinderopvang» en «zorgknooppunten» (in het kader van dagindeling) niet? (pagina 50)

Bij de kostensoorten op de wettelijke kostenlijst gaat het om kosten die de gemeente in het kader van de grondexploitatie moet maken om de betreffende locatie te kunnen ontwikkelen. Het gaat hier om investeringen in het publieke of algemeen belang. Ofwel om voorzieningen waarbij geen sprake is van exclusief individueel of afgebakend gebruik. Naast grondwerken, riolering en infrastructuur valt daarbij ook te denken aan groenvoorzieningen, waterpartijen, trapveldjes en sportterreinen voor niet-commerciële verenigingen (dus niet voor profclubs!). Voor de

totstandkoming van dergelijke voorzieningen is de overheid verantwoordelijk. Samengevat gaat het om *kosten* van *fysieke* voorzieningen (naast planontwikkelingskosten en planschadevoorzieningen), waarvan de wijk bovendien substantieel profijt moet hebben. De kosten van *gebouwen* vallen buiten het kostenverhaal.

Dat sociale voorzieningen, zoals kinderopvang en zorgknooppunten, niet worden genoemd, komt omdat deze in meerdere opzichten niet voldoen aan deze criteria voor kostenverhaal. Ten eerste gaat het hier om gebouwen, en de kosten daarvan vallen buiten het kostenverhaal. Deze bouwkosten hebben een plek op sectorale begrotingen. Ten tweede is vaak sprake van exclusief gebruik, en zijn in deze markt ook (semi-) commerciële instellingen actief. Zo nemen aan de zorgknooppunten veelal ook de vrije beroepsgroepen deel.

Er ligt wel een andere relatie met het grondbeleid, namelijk met *verevening*. Er zijn tekenen in de praktijk dat *hoge grondkosten* soms een probleem zijn bij de totstandkoming van sociale voorzieningen. Hiervoor zij verwezen naar de brief van de Minister van VROM en de Staatssecretaris van VWS, getiteld *Reactie op het advies van de VROM-Raad «Dagingdeling geordend?»*, die een dezer dagen aan uw huis wordt toegezonden. Wanneer grond in handen van gemeenten is (actief grondbeleid), kunnen zij op verschillende locaties verschillende grondprijzen rekenen, en daarbij sociale voorzieningen een lagere grondprijs in rekening brengen. In het geval dat grond niet in handen is van de gemeenten (faciliterend grondbeleid), kan binnenplanse verevening worden toegepast. Op pagina 51 van de Nota Grondbeleid is aangegeven dat de mogelijkheid tot binnenplanse verevening van de toerekening van kosten naar categorie van uitgifte in de Grondexploitatiewet wordt geregeld. Concreet betekent dit dat aan gronden waarop een commerciële functie zal komen, een hoger deel van de kosten kan worden toegerekend dan aan gronden waarop een functie is gepland, die een lagere marktwaarde vertegenwoordigt, maar die maatschappelijk toch gewenst is. Op deze wijze kunnen gemeenten dus de totstandkoming van sociale voorzieningen stimuleren.

Overigens benadrukt de Nota Grondbeleid het belang om in de ruimtelijke ordening sociale voorzieningen een integraal onderdeel te maken van plannen. Hierop zal in het kader van de Fundamentele Herziening van de WRO worden ingespeeld.

70

Waarom zouden de voordelen van voorzieningen in het kader van «sportterreinen», speelvoorzieningen en «lokaal openbaar vervoer» wel aan de bewoners van een betreffende wijk toevallen en «voorzieningen voor kinderopvang» en «zorgknooppunten» niet? (pagina 50)

Zie vraag 69. De essentie is niet dat deze voorzieningen niet zouden voldoen aan de drie toetsingscriteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit), maar dat de bouwkosten van gebouwen voor sociale voorzieningen niet onder het kostenverhaal vallen.

71

Aan welke van de drie toetsingscriteria voldoen «voorzieningen voor kinderopvang» en «zorgknooppunten» kennelijk niet en «sportterreinen», «speelvoorzieningen» en «voorzieningen voor lokaal openbaar vervoer» wel? Is hier sprake van enig principieel verschil tussen genoemde voorzieningen? (pagina 50)

Zie vraag 69 en 70.

72

Wat zijn volgens de regering «publieke voorzieningen»? Wat is het verschil tussen een «publiek goed» als een sportterrein, een speelvoorziening of een voorziening voor lokaal openbaar vervoer en een «publiek goed» als een kinderopvangvoorziening of een zorgknooppunt? (pagina 50)

Zie vraag 69.

73

Waarom wordt in box 4.3 gesteld dat sociale voorzieningen, zoals kinderopvang, wanneer deze door te hoge kosten niet tot stand komen, eventueel kunnen worden gesubsidieerd? Ligt dat voor sportterreinen, speelvoorzieningen of lokale voorzieningen voor openbaar vervoer anders? Hoe worden deze laatste voorzieningen over het algemeen gefinancierd? (pagina 50)

Zie vraag 69 en 70.

74

Slaan voorzieningen voor kinderopvang en zorgknooppunten niet, zoals dat ook het geval kan zijn bij de wel genoemde voorzieningen in de kostenlijst, vooral neer in de buurt of wijk waar deze voorziening wordt aangelegd, en ligt het daarom niet voor de hand dat de kosten van onder meer het bouwrijp maken van de grond (deels) moeten kunnen worden omgeslagen over de (toekomstige) bewoners van deze buurt of wijk? (pagina 50)

Zie vraag 70.

75

Kunnen de «te verwachten en te vergoeden planschadeclaims» nader worden uitgewerkt? Hoe worden deze claims geïnventariseerd, en door welke instantie? (pagina 50)

Artikel 49 WRO regelt op welke gronden derden schade, die ontstaat ten gevolge van de (her-)ontwikkeling van een locatie, kunnen verhalen op de gemeente. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om waardevermindering van vastgoed als gevolg van uitzichtbelemmering, geluidoverlast of verlies aan privacy. In de kostenlijst, waarin de kostensoorten worden benoemd die gemeenten rechtens mogen verhalen op ontwikkelaars, wordt planschade als kostensoort opgenomen. De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat een inventarisatie van de potentiële en werkelijk ingediende claims wordt gemaakt. Daarbij gaat het om planschadeclaims die tijdens het gehele proces van de planontwikkeling worden ingediend. Tevens moet daarbij rekening worden gehouden met het feit dat sommige claims pas na realisatie van het project zullen worden ingediend. Om langdurige onzekerheid voor marktpartijen te voorkomen – thans kunnen claims nog jaren na afronding van een project worden ingediend – , wordt in het kader van de FH WRO een verjaringstermijn geïntroduceerd via aanpassing van het huidige artikel 49 WRO.

76

In hoeverre worden met het criterium van «toerekenbaarheid» dezelfde juridische problemen in het leven geroepen dan bij de eerder in de Nota besproken «baatbelasting»? (pagina 50)

De toerekenbaarheid in het geval van de exploitatievergunning gecombineerd met een kostenlijst zal in mindere mate problemen opleveren dan in het geval van de baatbelasting. Bij de baatbelasting dient de gemeente

het gebied aan te wijzen waarbinnen de partijen baat hebben bij de te treffen voorziening. Het bepalen van de grenzen van dit gebied is daarbij soms zeer lastig. In het geval van de exploitatievergunning staat vooraf vast welke soorten kosten over welke in exploitatie te nemen vierkante meters kunnen worden omgeslagen. De kostenlijst bepaalt immers wettelijk welke kostensoorten in rekening gebracht mogen worden. Daarbij valt een tweetal kanttekeningen te plaatsen. In de eerste plaats zal de toerekenbaarheid voor *bovenwijkse* voorzieningen wat minder eenduidig zijn dan voor de binnenplanse voorzieningen, omdat het daarbij gaat om «kosten die een directe relatie hebben met het plan en dus *redelijkerwijs* zijn toe te rekenen» (zie blz 50 van de Nota Grondbeleid). In de tweede plaats is weliswaar wettelijk geregeld welke kostensoorten toegerekend kunnen worden, maar gemeente en ontwikkelaars moeten nog tot overeenstemming komen over de hoogte van de bedragen.

77

Onduidelijk blijft de definitie van het «plan» bij de invulling van het principe van binnenplanse verevening. Kan dit worden toegelicht? Zou bijvoorbeeld de ontwikkeling van de locatie Leidsche Rijn in dit geval als één plan worden beschouwd? (pagina 51)

Het vaststellen van de begrenzing van een stedenbouwkundig en exploitatieplan voor stedelijke ontwikkelingen is in de visie van het Kabinet een bevoegdheid die geheel bij de gemeente ligt. Er kunnen gemeentelijke overwegingen bestaan om het plan een grote of juist een kleine omvang te geven, mede verband houdende met mogelijkheden tot binnenplanse verevening. Vanuit het standpunt van het Kabinet bestaan er geen bezwaren om Leidsche Rijn te zien als één «plan» bij de invulling van het principe van binnenplanse verevening.

78

Hoe kan de eis van het eenderde particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd in centrumprojecten en in naoorlogse wijken? (pagina 52)

De exploitatievergunningsplicht geldt ook voor ontwikkelaars die actief zijn in centrumprojecten en bij herontwikkeling van naoorlogse wijken. Voorwaarde bij de exploitatievergunning is dat aan de eisen van particulier opdrachtgeverschap wordt voldaan. Zie ook vraag 67.

De eis van eenderde particulier opdrachtgeverschap zal onderdeel gaan uitmaken van de regioconvenanten en ISV-convenanten die de Staatssecretaris van VROM in 2003/2004 wil maken met de convenantpartners (Kaderwetgebieden, provincies en G30). Als eerste stap zal hij komend najaar in de tweede ronde «verstedelijkingsgesprekken» met de convenantpartners intentie-afspraken maken. Ook in deze afspraken wordt de eis van eenderde particulier opdrachtgeverschap opgenomen.

Particulier opdrachtgeverschap kan alle woningtypen betreffen, dus naast de vrijstaande en halfvrijstaande woning ook rijwoningen en meergezinswoningen (collectief opdrachtgeverschap). In principe is in alle prijsklassen van de koopsector woningbouw via particulier opdrachtgeverschap mogelijk. Bij meergezinswoningbouw zal het particulier opdrachtgeverschap complexer zijn dan bij individuele gevallen. Voor particulier opdrachtgeverschap bij meergezinswoningbouw zullen dan ook mogelijk (tussen)vormen nodig zijn waarbij de particuliere opdrachtgevers zich organiseren in rechtspersonen, zoals bijvoorbeeld een stichting, vereniging van eigenaren of coöperatieven. Zie ook de brief van de Staatssecretaris van VROM aan de Tweede Kamer over particulier opdrachtgeverschap die onlangs aan u is gestuurd.

79

Wanneer kan de Kamer de uitkomsten verwachten van het onderzoek naar een eventuele wettelijke regeling voor stedelijke herverkeveling? (pagina 52)

De resultaten van dit onderzoek worden in 2002 verwacht.

80

Op grond van welke overwegingen stelt de regering niet nu al voor gemeenten te verplichten om voor elk project een «programma van eisen» of «kwalitatief locatieplan» te ontwikkelen? (pagina 52)

Zowel in het kader van het ruimtelijk als het woonbeleid zijn ingrijpende veranderingen in het stelsel aan de orde. Dat brengt met zich mee dat gemeenten met diverse planfiguren te maken krijgen. Op dit moment wordt nagegaan hoe een figuur als het kwalitatief locatieplan, waarbij gemeenten worden gestimuleerd om in een vroegtijdig stadium een visie op stedenbouwkundig niveau te ontwikkelen, zich verhoudt tot figuren als het bestemmingsplan, de structuurvisie, het beeldkwaliteitsplan, de Woonvisie en de Meerjarenontwikkelingsprogramma's (MOP's) en Wijkontwikkelingsplannen (WOP's). Stapeling van plannen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Denkbaar is het dat net zoals de Woonvisie een onderdeel kan zijn van een integrale structuurvisie, de Wijkontwikkelingsplannen tevens gebruikt kunnen worden als kwalitatief locatieplan. Daarnaast is het de vraag of gemeenten verplicht moeten worden voor elke locatie een kwalitatief locatieplan op te stellen of dat zij dat zelf mogen bepalen.

81

Op welke wijze wordt onderzocht of een wettelijke regeling voor stedelijke herverkeveling ook voor Nederland wenselijk is? Wanneer zijn de uitkomsten van dat onderzoek te verwachten? (pagina 52)

De studie zal als doel hebben te onderzoeken hoe via wijziging van bestaande of ontwikkeling van nieuwe instrumenten stedelijke herstructurering kan worden gestimuleerd. Eén van de mogelijke nieuwe instrumenten betreft de in het buitenland toegepaste stedelijke herverkeveling («Umlegung»). Daarbij is onder meer van belang in hoeverre dit instrument – dat kenmerken vertoont van het instrument landinrichting – past binnen het Nederlandse systeem. De resultaten van dit onderzoek worden in 2002 verwacht.

82

«Waardestijging als gevolg van overheidsinvesteringen is moeilijk vast te stellen», wordt gezegd. Deze constatering geldt niet voor waardestijging als gevolg van een bestemmingswijziging. Deze is vrij eenvoudig vast te stellen op basis van de gebruikswaarde (oude bestemming), eventueel met een surplus voor de verwachtingswaarde. Waarom wordt deze optie niet verder uitgewerkt? (pagina 53)

In het onderzoek naar de open-ruimteheffing dat in de Nota Grondbeleid is aangekondigd, komt dit onderwerp aan de orde. Een van de mogelijkheden is immers om deze heffing te relateren aan de waardestijging bij een bestemmingswijziging.

83

Is het de bedoeling dat particulieren ook kunnen inschrijven op concessie-modellen, tendersystemen en prijsvragen? Hoe denkt de regering hierin te kunnen voorzien? (pagina 54)

Bij beantwoording van deze vraag dient onderscheid gemaakt te worden tussen (a) methoden en technieken om concurrentie op de plankwaliteit van een locatie te bevorderen, en (b) methoden en technieken om het aanbod van vrije kavels voor particulieren te verdelen over de vraag. In paragraaf 5.2.2 (pag. 55) van de Nota Grondbeleid wordt bedoeld op het streven concurrentie op plankwaliteit van de locatie te vergroten, waarbij de partij met het beste plan voor de locatie de opdracht zal worden gegund. Hier wordt dus niet zozeer op individuele burgers, maar vooral op marktpartijen bedoeld. Daarnaast zijn de tender, prijsvraag of veiling (uiteeraard naast «wie het eerst komt, die het eerst maalt») ook denkbaar als methoden om de beschikbare vrije kavels op een locatie te verdelen onder particulieren.

84

Kan het nut van weer een nieuw kenniscentrum (voor aanbestedings-technieken) nader worden onderbouwd? Waarom voorziet de VNG hier niet in? (pagina 55)

Zie vraag 54 en 55. Overigens is het Kennis- en Informatiecentrum gericht op het grondbeleid als geheel, waarvan aanbestedingstechnieken één van de onderwerpen is. Nader zal worden onderzocht of sprake moet zijn van een geheel op zichzelf staand kennis- en informatiecentrum, dan wel dat aansluiting kan worden gezocht bij reeds bestaande kenniscentra.

85

Kan gedetailleerder worden ingegaan op het hier genoemde kenniscentrum? (pagina 55)

Zie vraag 54 en 84.

86

Bij stijgende marktprijzen en minder hard, of niet-, stijgende stichtingskosten ontstaan extra marges op nieuwbouwwoningen. Vindt de regering het rechtvaardig wanneer deze overwinsten enkel terecht komen bij private ontwikkelaars? Wat is het standpunt van de regering over de suggestie om, middels de veiling van bouwrechten (los van de bouwvergunning ex WRO), te trachten deze overwinsten tot een minimum te beperken? Immers, marktpartijen worden in een veiling, of beautycontest, gedwongen een gedegen onderzoek te doen naar de mogelijke marktwaarde ten tijde van de oplevering? (pagina 55)

De inzet van het Kabinet is om de prijs-kwaliteit verhouding van woningen, die de laatste jaren sterk gedaald is, te verbeteren. Daarbij wordt de prijs van nieuwbouwwoningen voor een belangrijk deel bepaald door de prijzen in de bestaande bouw. Uitgaande van een redelijke winstmarge, komt het er dus vooral op neer extra financiële marges bij ontwikkelaars en gemeenten zoveel mogelijk aan te wenden voor kwaliteit voor de consument. Daarvoor biedt de Nota Grondbeleid twee aanknopingspunten.

Ten eerste: indien gemeenten grond in handen hebben, kunnen zij vaker gebruik maken van systemen van aanbesteding, tendering, prijsvragen e.d. Dergelijke systemen zijn erop gericht de ontwikkelaar met het beste aanbod in termen van prijs-kwaliteit verhouding te selecteren. Daarnaast kunnen gemeenten bij de bepaling van de gronduitgifteprijs (grondquotas) meer rekening houden met de effecten op kwaliteit.

Ten tweede: indien particulieren grond in eigendom hebben, hebben zij «bouwrecht» indien zij bereid en in staat zijn het bestemmingsplan uit te voeren. Bevordering van concurrentie zou in deze situatie een inperking van het beginsel van zelfrealisatie inhouden. Daartoe is het Kabinet vooralsnog niet bereid. Maar dit kan veranderen op basis van de aangekon-

digde studie naar de relatie tussen grondposities en concurrentie. Bij de analyse van mogelijke systemen om concurrentie te bevorderen zal het idee van veiling van bouwrechten betrokken worden.

87

Verdiert een traject van voorlichting richting gemeenten over de ontwikkeling van een kwaliteitsvisie op de plankwaliteit niet de voorkeur boven het «afschieten» van de optie tot bevordering van concurrentie middels aanbesteding, zoals gesteld wordt in paragraaf 5.2.2? (pagina 55)

Het Kabinet geeft er de voorkeur aan meerdere sporen te bewandelen. Zo is in de gehouden verstedelijkingsgesprekken met de betrokken regio-gemeenten afgesproken dat zij komen tot een regionale uitwerking van het Kwaliteitshandvest. Dit handvest moet leiden tot een verbetering van de huidige en toekomstige plankwaliteit. In de tweede ronde verstedelijkingsgesprekken zal dit regionale handvest onderwerp van gesprek zijn. Daarnaast zal elke gemeente met de invoering van de Grondexploitatiewet verplicht worden een Beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de betreffende te ontwikkelen locatie. Maar een goede kwaliteitsvisie is nog geen waarborg voor een optimale prijs-kwaliteitsverhouding. Andere factoren, zoals concurrentie tussen partijen die aan die visie «uitvoering» geven, kunnen volgens het Kabinet bijdragen aan die verhouding. In dat verband zij ook gewezen op het Kennis- en Informatiecentrum Grondbeleid (zie vragen 54) en maatregelen omtrent grondprijsmethoden (zie vraag 96).

88

Hoe verhoudt zich het in de Nota aangekondigde onderzoek naar de relatie tussen de grondposities en concurrentie in de praktijk, aan de hand van concrete cases op Vinex- en andere woningbouwlocaties, zich tot het onderzoek naar aanleiding van de motie-Van Zuijlen/Van Walsum (26 800 XIII, nr. 15), en het onderzoek van Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) naar de vraag of er sprake is van kartelvorming op de Vines-locaties? Wanneer kunnen de resultaten van de drie, kennelijk verschillende, onderzoeken worden verwacht? (pagina 56)

Het in de Nota Grondbeleid aangekondigde onderzoek op Vinex-locaties richt zich op de relatie tussen grondposities en concurrentie. In het huidige systeem mag een particuliere grondeigenaar ook het plan uitvoeren, mits hij zich houdt aan het bestemmingsplan. Dit verklaart waarom ontwikkelaars zeer actief zijn op de grondmarkt. Maar vanuit het oogpunt van concurrentie zou het wenselijker zijn dat zij niet op grondposities maar op plankwaliteit op de locatie concurreren. Daarop is dit onderzoek gericht: welke invloed hebben particuliere grondposities op locaties voor concurrentie, en welke systemen zijn denkbaar om concurrentie in die gevallen te bevorderen? De uitkomsten van dit onderzoek zijn naar verwachting rond de jaarwisseling 2001/2002 beschikbaar. Naar aanleiding van een verzoek – door de Kamerleden Duivesteyn en Van Zuijlen – aan de NMa is een onderzoek gestart naar mededinging op Vinex-locaties. Het onderzoeksthema is daarbij niet zozeer grondposities op locaties, alswel regionale monopolieposities en kartelvorming tussen ontwikkelaars. De NMa heeft inmiddels laten weten geen bewijzen te hebben gevonden voor prijsafspraken die gemeenten, ontwikkelaars en banken onderling gesloten zouden hebben om de prijs van woningen op Vinex-locaties kunstmatig hoog te houden. Het onderzoek is overigens nog niet definitief afgesloten. Naar aanleiding van de motie Van Zuijlen/Van Walsum om een MDW-operatie naar Vinex-locaties in te stellen, heeft het Kabinet in de Nota Grondbeleid aangegeven dat dit pas opportuun is indien mocht blijken dat de geformuleerde maatregelen om

concurrentie te bevorderen onvoldoende effect sorteren, danwel dat een van genoemde onderzoeken hiertoe aanleiding geeft.

89

In de Nota wordt een scheiding tussen eigendomsrecht en ontwikkelingsrecht voorgesteld ter bevordering van concurrentie op de grondmarkt. De regering zal hier verder onderzoek naar laten verrichten. Wordt in dit onderzoek ook bekeken of een dergelijke scheiding de toets aan artikel 11 van het EVRM en artikel 222 van het EG-verdrag kan doorstaan? Wat is de stand van zaken van dit onderzoek? Wanneer ontvangt de Kamer de resultaten hiervan? (pagina 56)

Zie vraag 88. De uitkomsten van dit onderzoek zijn naar verwachting rond de jaarwisseling 2001/2002 beschikbaar. Met artikel 11 van het EVRM wordt waarschijnlijk artikel 1 van het eerste protocol daarbij bedoeld en met artikel 222 van het EG-verdrag artikel 295 daarvan. Beide artikelen zullen vanzelfsprekend bij het onderzoek worden betrokken. Uiteindelijk is de specifieke inrichting van de eventuele scheiding echter bepalend voor het antwoord op de vraag of ze verenigbaar is met het genoemde hogere recht.

90

Is de regering bereid om bij de aangekondigde studie naar de ontkoppeling van grondeigendom en bouwrecht ook de positie en de functie van het gemeentelijk voorkeursrecht te betrekken? Zou het loslaten van het zelfrealisatiebeginsel het gemeentelijk voorkeursrecht niet overbodig kunnen maken? (pagina 56)

De aangekondigde studie naar de relatie tussen particuliere grondposities en concurrentie is gericht op de situatie dat ontwikkelaars grond in handen hebben. Grondbezit geeft hen op basis van het zelfrealisatiebeginsel het recht op uitvoering van de plannen, mits binnen het kader van het bestemmingsplan, maar schakelt concurrentie op die locatie uit. Ontwikkelaars concurreren zo meer *om* de markt, namelijk door grondposities te verwerven, dan *op* de markt. In het kader van de studie worden de mogelijkheden onderzocht om concurrentie bij particulier grondbezit te bevorderen, en de consequenties daarvan voor zelfrealisatie te verkennen. Daarbij kan ook de eventuele betekenis ervan voor actief grondbeleid worden gezien.

91

Wat zijn precies de «lastige juridische vragen» bij de ontkoppeling van grondeigendom en bouwrechten (= de afschaffing van het zelfrealisatiebeginsel)? (pagina 56)

Eigendom is het meest omvattende recht dat iemand op een zaak kan hebben. Dit recht is aan (publiekrechtelijke) beperkingen onderworpen. Zo mag een grondeigenaar niet zomaar bouwen wat hij wil. Hij dient aan voorschriften en vergunningsplichten te voldoen. Daarbij kan worden gedacht aan de bouwvergunning, de milieuvergunning en het bestemmingsplan. Van een «bouwrecht» kan dan ook eigenlijk niet worden gesproken. Indien zijn bouwplan voldoet aan de voorschriften, heeft de grondeigenaar het recht om te bouwen.

Ontkoppeling van het eigendomsrecht en het «bouwrecht» lijkt tot de situatie te kunnen leiden, dat niet de eigenaar, maar een derde van de overheid het recht krijgt om op de grond van de genoemde eigenaar te bouwen, ook wanneer de eigenaar zelf overeenkomstig de voorschriften zou willen bouwen. Daarom zou bij ontkoppeling ook moeten worden geregeld dat de bouwer een opstalrecht ten laste van de eigenaar krijgt.

De eigenaar wordt daarmee in feite een deel van zijn eigendom ontnomen, hetgeen een vorm van onteigening is. Een dergelijke vorm van partiële onteigening (die het Nederlands recht thans niet kent) behoeft een bijzondere rechtvaardiging, reeds vanuit de verdragsrechtelijke bescherming van de eigendom. Dergelijke vragen worden betrokken bij het onderzoek naar de relatie tussen particuliere grondposities en concurrentie op Vinex-locaties, c.q. het onderzoek naar alternatieve systemen om concurrentie te bevorderen bij privaat grondbezit.

92

Om lokale werkgelegenheid aan te trekken, rekenen gemeenten soms een lagere grondprijs bij uitgifte van grond. Is dit door openbare instanties verkopen van gronden onder de marktprijs in strijd met de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (PbEG 1997, C209/3)? (pagina 57)

De Mededeling van de commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties is bedoeld als een richtsnoer voor de lidstaten. In de mededeling wordt aangegeven onder welke omstandigheden bij een dergelijke verkoop in beginsel geen sprake is van steunverlening, namelijk indien de verkoop:

1. plaats heeft via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt;
2. zonder een dergelijke biedprocedure tot stand komt tegen op zijn minst de marktwaarde die door onafhankelijk taxateurs werd vastgesteld.

Indien de verkoop op een andere wijze plaats vindt, dient de transactie te worden aangemeld bij de Europese Commissie die vervolgens onderzoekt of en in hoeverre er sprake is van staatssteun, en of de steun verenigbaar is met de gemeenschappelijke markt. Overigens gaat het hier om een vermoeden van steun (indien de prijs niet via 1 of 2 tot stand komt) versus een vermoeden van afwezigheid van steun.

Of er daadwerkelijk sprake is van steun, is steeds afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval, zoals de bestemming van de grond, de staat van de grond (bv bodemverontreiniging), de ligging ten opzichte van andere bedrijven(terreinen), de aanwezigheid van infrastructuur, de beschikbaarheid van gekwalificeerd arbeidspotentieel in de nabije omgeving, en de beschikbaarheid van andere (wellicht geschiktere) locaties. Wat de marktprijs is en of een gemeente een lagere prijs dan die marktprijs berekend heeft, is aldus afhankelijk van de specifieke situatie.

Indien blijkt, bijvoorbeeld aan de hand van taxaties door een onafhankelijk taxateur, dat een gemeente in een bepaald geval inderdaad een lagere prijs heeft berekend dan de in de taxatie vastgestelde marktprijs, dan dient deze transactie overeenkomstig voornoemde mededeling te worden voorgelegd aan de Europese Commissie. Voor zover dit achterwege gelaten wordt, is het niet melden in strijd met deze mededeling. In dat geval staat echter nog niet vast dat er sprake is van steunverlening, en (voor zover er sprake is van steunverlening) dat de steunverlening onverenigbaar is met de gemeenschappelijke markt.

93

Wanneer kunnen de uitkomsten worden verwacht van het onderzoek naar het mogelijke spanningsveld tussen de communautaire aanbestedingsplicht en de implicaties van het zelfrealisatiebeginsel? (pagina 57)

Het onderzoek naar het mogelijke spanningsveld tussen de communautaire aanbestedingsplicht en de implicaties van het zelf-realisatiebeginsel geschiedt onder verantwoordelijkheid van de Minister van Economische Zaken. Naar verwachting zal dit onderzoek eind van dit kalenderjaar worden afgerond.

94

Is het nu niet mogelijk om aan het Rijk opgelegde Europese boetes, wegens het ontduiken van Europese aanbestedingsregels door gemeenten, op de gemeenten te verhalen? (pagina 57)

Voor de naleving van de Europese richtlijnen zijn de lidstaten tot wie die richtlijnen gericht zijn, verantwoordelijk. De lidstaat kan dan ook bij overtreding van de aanbestedingsregels door gemeenten uiteindelijk een boete opgelegd krijgen. In beginsel bestaat er een mogelijkheid voor verhaal van een dergelijke boete op een overtredende gemeente. Naar rato van de schuld kan de aansprakelijkheid worden overgeheveld. Dit verhaal wordt thans beheerst door nationale privaatrechtelijke regels.

95

Kan worden toegelicht waarom diversiteit in het woningprogramma zou worden belemmerd door toepassing van de grondquotebenadering? (pagina 58)

Veel gemeenten hanteren voor de vaststelling van grondprijzen grondquoten en -curven. De grondprijs wordt vastgesteld als percentage van de VON-prijs. Veel gemeenten hanteren de regel dat duurdere woningen een hogere quote krijgen. Worden die quotes in een grafiek tegenover de VON-prijs geplaatst dan ontstaat een grondcurve. In de grondcurve wordt tot uitdrukking gebracht dat naarmate de VON-prijs stijgt ook een hoger percentage (quote) grondkosten wordt berekend. Deze methodiek heeft als voordelen dat de grondprijs gemakkelijk is vast te stellen als de VON-prijs bekend is, en dat de gemeente meeprofiteert wanneer een marktpartij de verkoopprijs van de woning verhoogt. Een nadeel is dat grondquote/curve-benadering, behalve een remmende werking heeft op het investeren in kwaliteit, ook leidt tot een zekere eenzijdigheid van het programma. Dat komt doordat het quotesysteem ten onrechte vanuit gaat dat elke woning met een bepaalde VON-prijs dezelfde bouwkosten heeft. Een kleine of minder luxueuze woning op een relatief groter kavel kan bijvoorbeeld dezelfde VON-prijs hebben als een grote woning op een kleine kavel. Een rekenvoorbeeld kan het nadeel van de quote duidelijk maken. Stel: een woning op 400 m² en een woning op 250 m² hebben beide een VON-prijs van f 600 000, maar kosten respectievelijk f 400 000 en f 450 000. Stel vervolgens dat in de betreffende gemeente voor die VON-prijs een quote geldt van 33%, hetgeen voor beide huizen een grondprijs van f 200 000 betekent. Voor het eerste huis is de residuele grondwaarde gelijk aan de grondprijs, maar voor het tweede komt men f 50 000 (600 000 -/ 450 000 = 150 000) tekort. In dit voorbeeld komt de relatief grote woning op de relatief kleine kavel niet tot stand als gevolg van de quote-benadering. De grondquote remt zo het bouwen in hoge dichtheden. Door gebruik te maken van grondcurven (sprongen in quotes) worden de nadelen van de grondquote versterkt.

96

Streeft de regering naar afschaffing van de grondquote-benadering? (pagina 58)

Nee, het Kabinet streeft niet naar algehele afschaffing van de grondquote-benadering, maar wil in ieder geval af van een rigide gebruik ervan door gemeenten. Voorkomen moet worden dat de gehanteerde grondprij-

methode de keuzevrijheid van de burger belemmert. Dat kan door te werken met aftrekposten voor meerwerk, zodat bijvoorbeeld een extra serre niet leidt tot een hogere grondprijs. Maar naast de grondquotebenadering zijn ook verschillende andere methodieken bruikbaar. Elke methode heeft zijn eigen specifieke effecten op het bouwprogramma. Sommige methoden stimuleren grote woningen op kleine kavels, andere kleine woningen op grote kavels en weer andere stimuleren hoogbouw. Het Kabinet streeft ernaar om, onder meer door een voorlichtingsprogramma, dat gemeenten doelbewust hun methode afstemmen op het gewenste bouwprogramma en de kwaliteiten die daarbij horen. Daartoe werkt het Ministerie van VROM samen met de VNG, Neprom en een aantal gemeenten.

97

Wanneer kunnen de resultaten worden verwacht van de studie naar een mogelijkheid om eventueel wettelijk af te dwingen dat gemeenten hun grondprijsstellingsmethoden doelbewust afstemmen op maatschappelijke gewenste kwaliteiten? (pagina 61)

De resultaten van de studie worden uiterlijk begin 2003 verwacht. Overigens gaat het Kabinet er vanuit dat de acties die in de Nota Grondbeleid zijn genoemd en het proces dat dienaangaande al plaatsvindt voldoende zullen zijn om een doelgerichter grondprijsbeleid tot stand te doen komen. Een wettelijke maatregel is in dat geval niet meer noodzakelijk.

98

Hoe wordt gemeten of de maatregelen om een doelgerichter grondprijsbeleid te bevorderen effect sorteren, zodat bij onvoldoende effect kan worden overgegaan tot wettelijke maatregelen? Vindt bijvoorbeeld een zogenoemde nul-meting plaats? (pagina 61)

Het streven is om eind 2003 een eerste onderzoek te doen naar de mate waarin de maatregelen voor een doelgerichter grondprijsbeleid effect hebben gehad op de kwaliteit en diversiteit van woningbouwprogramma's. De gemeenten en de branche zullen bij de vormgeving van het onderzoek betrokken worden. In een nulmeting is niet voorzien.

99

Bestaan er gemeenten die, door middel van een grondbeleid, het particulier opdrachtgeverschap en de nieuwbouw van sociale koopwoningen onder de lagere inkomensgroepen bevorderen? Hebben gemeenten plannen in die richting? Hoe zien die eruit? (pagina 61)

Het Kabinet beschikt niet over gegevens over de mate waarin gemeenten, in de huidige situatie, particulier opdrachtgeverschap voor lagere inkomens of nieuwbouw van sociale koopwoningen bevorderen door middel van een specifiek grondbeleid. Evenmin bestaat er inzicht in de vraag of zij plannen in die richting hebben. Dit zal tijdens de tweede ronde van de Verstedelijkingsafspraken door de Staatssecretaris van VROM aan de orde worden gesteld.

100

Waarom bestaat er ter bevordering van het particulier opdrachtgeverschap nog geen (gratis te raadplegen) landelijk overzicht van de kavels die te koop zijn? Is de regering voornemens om hier in te gaan voorzien? Zo nee, waarom niet? (pagina 61)

Er bestaat momenteel geen landelijk totaal overzicht van kavels die te koop zijn. Zoals de Staatssecretaris van VROM onlangs in zijn brief aan de TK onder andere over particulier opdrachtgeverschap heeft aangegeven,

is het een van zijn voornemens om een landelijk informatie en documentatiepunt in te (doen) richten. Daarbij zullen ook de mogelijkheden worden gezien om – regionaal – het aanbod van kavels transparanter te maken. Overigens is de particuliere behoefte aan landelijke informatie relatief beperkt. De vraag van de consument is vooral lokaal of regionaal georiënteerd.

101

Hoe oordeelt de regering de opvatting van de VROM-raad, dat het bevorderen van het particulier opdrachtgeverschap niet via het instrumentarium van het grondbeleid kan worden uitgevoerd omdat er sprake zou zijn van een juridische systeemfout? (pagina 61)

Het Kabinet acht realisatie van de beleidsdoelen ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap van groot belang voor het woonbeleid. Nu ontbreekt echter een geschikt instrument waarbij de gemeente deze beleidsdoelstelling in de lokale situatie kan zekerstellen. Daarom acht het Kabinet het van groot belang om particulier opdrachtgeverschap onderdeel te maken van de grondexploitatievergunning, waarmee de gemeente in het uiterste geval kan dwingen om grond af te staan voor individuele burgers (de particuliere opdrachtgevers). Net als voor het afstand doen van grond voor publieke doelen, een factor die de VROM-Raad wél in de exploitatievergunning wil opnemen. Het Kabinet is van mening dat geen sprake is van een juridische systeemfout door beleidsdoelstellingen in wetgeving op te nemen. Daarvan zijn op andere terreinen genoeg voorbeelden te geven. Wel is duidelijk dat een «brede» vergunning juridisch een vrij complexe zaak is.

102

Bij de wettelijke maatregelen om particulier opdrachtgeverschap te bevorderen wordt een Wet bevordering particulier opdrachtgeverschap genoemd. Regelt deze wet ook de mogelijkheid van een vestiging van een voorkeursrecht door gemeenten, met als doel kavels voor particulier opdrachtgeverschap te reserveren, of gaat het hierbij louter om een voorkeursrecht voor particulieren? (pagina 63)

In de Nota Grondbeleid is aangekondigd dat wanneer de gekozen aanpak niet tot bevredigende resultaten mocht leiden, aanvullende wettelijke maatregelen, zoals een Wet Bevordering Particulier Opdrachtgeverschap of een Wet voorkeursrecht particulieren, zullen worden overwogen. Pas op dat moment zal worden besloten of deze nieuwe wetgeving noodzakelijk is. Wel zullen parallel aan het bestuurlijke traject de voorbereiding voor het wetgevingstraject reed worden gestart (zie ook vraag 21). Voor de Wet Bevordering Particulier Opdrachtgeverschap wordt vooralsnog gedacht aan een invulling waarbij gemeenten worden verplicht ruimte voor particulier opdrachtgeverschap te reserveren. Voor de Wet voorkeursrecht particulieren kan worden gedacht aan een invulling waarbij particulieren een voorkeurspositie krijgen bij de ontwikkeling van locaties, waarbij men bijvoorbeeld binnen een bepaalde termijn kan inschrijven op een vrije kavel. Het belangrijkste verschil tussen beide modellen is dat de WBPO de verantwoordelijkheid bij de gemeente legt en de Wvp een recht creëert voor de burger.

103

Is het niet de transparantie, maar de effectiviteit van het actief gemeentelijk grondbeleid, die gebaat is bij het achteraf verantwoording afleggen over grondverwerving door de gemeente? (pagina 63)

Transparantie en effectiviteit zijn in de hier bedoelde context geenszins tegengestelde belangen. Dit kan als volgt worden toegelicht. Het grond-

beleid dient transparant te zijn om de Gemeenteraad in staat te stellen om te bewaken dat de beoogde doelen inderdaad publieke doelen zijn. Dat die transparantie – waar het om concreet voorgenomen transacties op de grondmarkt (en dus niet om de algemene beleidslijnen) gaat – pas achteraf geboden wordt is onvermijdelijk om te voorkomen dat de onderhandelingspositie die voor een effectief marktoptreden vereist is, wordt doorkruist.

104

Kan een overzicht of indicatie worden gegeven van de financiële reserves bij de gemeentelijke grondbedrijven? Kan een overzicht worden gegeven van de wijze van besteding van de inkomsten van de grondbedrijven? (pagina 63)

Op dit moment bestaat er geen (landelijk) inzicht in de financiële reserves bij de gemeentelijke grondbedrijven. De gemeentelijke grondbedrijven maken een integraal onderdeel uit van de gemeentelijke (financiële) huishouding. Voor het opvangen van de (eigen) bedrijfsrisico's houden grondbedrijven een (minimaal noodzakelijke) algemene reserve aan. De inkomsten van de grondbedrijven worden gebruikt voor het realiseren van de desbetreffende grondexploitaties, inclusief in voorkomende gevallen de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Overtollige algemene reserves van de gemeentelijke grondbedrijven komen ten gunste van de (algemene reserve van de) gemeente. Met de renteopbrengsten daarvan kunnen, zolang de omvang van de algemene reserve in stand blijft, gemeentelijke lasten worden gedekt. Voorts zullen provincies in het kader van het provinciaal toezicht op de gemeentefinanciën bij hun beoordelingskader nadrukkelijker rekening moeten houden met het grondbeleid (zie p. 64 Nota Grondbeleid).

105

Hoe blijft de regering de Kamer informeren over maatregelen die de transparantie van het gemeentelijk grondbedrijf bevorderen? (pagina 63)

De Kamer zal worden geïnformeerd over de uitkomst van het overleg met de VNG. Zie tevens het antwoord op vraag 29.

106

Wanneer kunnen wettelijke voorstellen ter bevordering van de transparantie van het grondbedrijf worden tegemoet gezien? (pagina 63)

Zie het antwoord op vraag 29.

107

In hoeverre is het voorstel om het actieve grondbeleid van gemeenten te beperken tot het verwerven van grond en het opstellen van programma's van eisen een breuk met de praktijk? Is die breuk alleen gewenst in verband met het vergroten van de transparantie? (pagina 63)

Het verschil tussen actief en faciliterend grondbeleid is dat gemeenten bij actief grondbeleid zelf grond verwerven en ontwikkelen en dat bij faciliterend grondbeleid marktpartijen de grond verwerven en ontwikkelen. In de praktijk is meestal sprake van tussenvormen. Het Kabinet is van mening dat gemeenten zelf moeten kunnen bepalen wanneer men welke vorm prefereert. Wel is er een voorkeur dat een gemeente die zich op de grondmarkt als actieve marktpartij opstelt, en zeker als daarbij de Wvg wordt toegepast, niet ook als ontwikkelaar optreedt. Vandaar ook de nieuwe voorwaarde dat toepassing van de Wvg betekent dat plannen openbaar aanbesteed moeten worden. Daarvoor kan een programma van eisen, c.q. het kwalitatief locatieplan het kader vormen. Het werken met een kwalita-

tief locatieplan in een vroegtijdig stadium van het proces in combinatie met tender-achtige methoden bevordert transparantie, maar is zeker ook gericht op het bereiken van betere prijs-kwaliteit via het benutten van concurrentie. Dat is een duidelijk andere benadering in vergelijking met een situatie waarin gemeenten een project van begin tot eind in eigen beheer realiseren, danwel met bekende ontwikkelaars in zee gaan. Hoe vaak de combinatie voorkomt van een gemeente als actieve partij op de grondmarkt, doe daarbij de Wvg toepast, én als ontwikkelaar optreedt, is overigens niet bekend.

108

De «dubbele-petten-kwestie» wordt enige keren aangehaald als zijnde een belemmering voor een actief gemeentelijk grondbeleid. Hoe wordt de suggestie beoordeeld om door provincies een actief grondbeleid te laten voeren, via een provinciaal grondbedrijf, en de verworven gronden vervolgens onder uitdrukkelijke regie van de lokale overheid te ontwikkelen? (pagina 64)

Het Kabinet beoordeelt de suggestie om de verwerving van gemeentelijke projecten door de provincie te laten plaatsvinden om een aantal redenen als negatief. De suggestie impliceert dat fundamenteel zou moeten worden ingegrepen in de autonome bevoegdheid van gemeenten om grond te verwerven ten behoeve van de realisatie van publieke doelstellingen. Het Kabinet is van mening dat het «dubbele-petten probleem» een dergelijke zware ingreep niet rechtvaardigt, en dat er in de Nota Grondbeleid betere oplossingen zijn benoemd. Bovendien is een dergelijk «dubbele petten» probleem – zij het wat meer indirect – ook voorstelbaar bij de provincie. Immers, de provincie zou dan een financieel belang kunnen krijgen, maar is tevens streekplanwetgever en voert als zodanig de regie over een goede ruimtelijke ontwikkeling in de provincie.

109

Mogen gemeenten gronden, die zij via de Wvg verwerven, in PPS-constructies inbrengen, of is openbare aanbesteding altijd vereist? Hoe zou dit uitpakken in een project als «De Resident» in Den Haag, waar het laatste stuk grond, bestemd voor sociale woningbouw, via de Wvg werd verworven? Zijn dergelijke vormen van verevening nog mogelijk als delen van een project via openbare aanbesteding moeten verlopen? (pagina 67)

In de Nota Grondbeleid is aangegeven dat bij toepassing van Wvg plannen op die grond *in beginsel* openbaar moeten worden aanbesteed. Bij de uitwerking moet dit geconcretiseerd worden. Daarbij zal goed gekeken worden naar mogelijke ongewenste neveneffecten van de voorwaarde, bijvoorbeeld het belemmeren van processen van stedelijke herstructurering. Zo is een punt van aandacht hoe met deze voorwaarde moet worden omgegaan in situaties waarin de via Wvg verworven grond slechts een klein deel van het plan betreft. Genoemde vormen van binnenplanse verevening zijn overigens goed mogelijk via de nieuwe exploitatievergunning.

110

Moet eerst de rode contour zijn vastgesteld alvorens kan worden overgegaan tot het vestigen van het voorkeursrecht? Eerst dan is toch vast te stellen dat het plan, op grond waarvan het voorkeursrecht wordt gevestigd, afwijkt van het huidig gebruik? (pagina 67)

Nee, de rode contour hoeft niet eerst door de provincie te zijn vastgelegd in een (ontwerp-)streekplan. Zie voor een toelichting vraag 10. De artikelen 8a, 8 en 6 van de Wvg bepalen dat het voorkeursrecht ook vooruitlo-

pend op een structuur- of bestemmingsplan kan worden gevestigd. Mocht blijken dat het voorgenomen beleid geen afwijkend gebruik (meer) oplevert dan wel op agrarisch grondgebruik gericht is, dan zal het voorkeursrecht dienen te vervallen. De huidige wetgeving voorziet in deze mogelijkheid (zie hiervoor de artikelen 5, 7, 8 vijfde lid, en 8a derde lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten).

111

Kan preciezer worden ingevuld wat de toegevoegde waarde is van een vernieuwde Wvg na inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet? Idem na een mogelijke opheffing van het zelfrealisatiebeginsel? (pagina 68)

De exploitatievergunning is een instrument voor de gemeenten om eisen te stellen aan ontwikkelaars die de grond in bezit hebben. Het is de bedoeling dat gemeenten primair dit instrument inzetten om publieke doelen te realiseren, tenzij actief grondbeleid daarvoor toch noodzakelijk is. Zo kan selectieve inzet van de Wvg, die erop gericht is dat de gemeente grond in handen krijgt, nuttig zijn voor een goede regiefunctie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij complexe projecten, met veel kleine grondeigenaren. Overigens is in de praktijk vaak sprake van mengvormen van actief en faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente bijvoorbeeld de Wvg inzet om een klein stukje grond te verkrijgen, waardoor de voortgang van het plan op de locatie als geheel bevorderd wordt. «Opheffing» van zelfrealisatie is niet aan de orde; maar bij het onderzoek naar de relatie tussen particuliere grondposities en concurrentie zullen mogelijke consequenties voor actief grondbeleid worden betrokken (zie vraag 22).

112

Kan de regering aangeven op welke termijn de voorgestelde Grondexploitatiewet, ter versterking van de gemeentelijke regierol in het grondbeleid, uitgewerkt kan zijn? (pagina 69)

De inwerkingtreding van de voorgestelde Grondexploitatiewet wordt thans voorzien voor eind 2003. Vanaf dat moment is de grondexploitatievergunning een belangrijk instrument voor het ruimtelijk beleid en beleid voor wonen.

113

Een van de eisen die aan de exploitatievergunning gesteld worden is dat de ontwikkelaar in staat en bereid moet zijn tot realisatie van het bestemmingsplan. Hoe, en door wie, zal worden bepaald of een ontwikkelaar hier inderdaad toe in staat is? Kunnen beginnende ontwikkelaars, zonder bewezen diensten, ook een vergunning krijgen? (pagina 69)

De gemeente beoordeelt of een ontwikkelaar het bestemmingsplan kan en wil uitvoeren. Dit is nu al de praktijk. Ook startende ontwikkelaars kunnen een vergunning krijgen.

114

Komt er een nadere beperking van de wettelijke uitzonderingen op de aanbiedingsplicht (artikel 10 Wvg) van eerder gevestigde optierechten of koopovereenkomsten? (pagina 69)

Dit wordt gezien in het kader van de integrale herziening van de Wvg. Daarbij worden de aanbevelingen van de Technische Universiteit Delft, die zij in het kader van de Evaluatie Wvg terzake heeft geformuleerd, betrokken.

115

Indien het Rijk en de provincie na de Fundamentele Herziening WRO nieuwe bevoegdheden krijgen, krijgen zij daarmee toch niet automatisch het onteigeningsinstrument? Is daar een aparte wijziging van de Onteigeningswet voor nodig? (pagina 69)

Artikel 87 van de onteigeningswet voorziet in de mogelijkheid van onteigening bij Koninklijk Besluit ten name en op verzoek van een ander openbaar lichaam dan de gemeente. Rijk of provincie kunnen in voorkomend geval voor wat betreft onteigening van deze mogelijkheid gebruik maken. Indien Rijk en provincie bij de Fundamentele Herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nieuwe planbevoegdheden krijgen, die op uitvoering zijn gericht, zal ten aanzien van de toepassing van het voorkeursrecht een nieuwe voorziening moeten worden getroffen.

116

Waarom wordt de besluitvorming over de invoering van een onteigeningstitel voor de projectenprocedure, op grond van artikel 19 van de Wet Ruimtelijke ordening (WRO), uitgesteld tot na de afronding van de Fundamentele Herziening WRO? Wat betekent het niet beschikbaar hebben van deze onteigeningstitel voor de planrealisatie, vooral bij de stedelijke herstructurering? Is in dit verband uitstel van besluitvorming verantwoord? (pagina 69)

Bij de Fundamentele Herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt onder meer aandacht besteed aan de positie van artikel 19 van deze wet. Gelet op de integratie van de procedures van de Algemene wet bestuursrecht in de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt het verschil in tijd tussen de normale bestemmingsplanprocedure en de artikel 19-procedure dermate gereduceerd dat het voordeel van de vrijstellingsfiguur tegen het nadeel van een planherziening wegvalt. De positie van het bestemmingsplan wordt hierdoor versterkt. Dit is ook in overeenstemming met de wensen van de Tweede Kamer tijdens het algemeen overleg van 28 juni 2000. In dit licht gezien ligt het niet in de rede artikel 19, voortvloeiend op de fundamentele herziening van de onteigeningswet, als onteigeningstitel op te nemen in Titel IV van de onteigeningswet. Bovendien kan artikel 19 worden toegepast ten behoeve van een concreet (bouw)plan, voor de uitvoering waarvan de onteigeningswet reeds een onteigeningstitel kent. In de praktijk blijkt de uitvoering van een bouwplan in circa 10% van de gevallen als onteigeningsgrondslag te worden gehanteerd. Bij stedelijke herstructurering kan deze grondslag eveneens worden ingezet.

117

In de praktijk blijkt het egalisatiebeginsel onvoldoende door te werken in de onteigeningsjurisprudentie. Is overwogen de Onteigeningswet zodanig aan te passen dat de oorspronkelijke bedoeling van de wetswijziging uit 1982 alsnog geëffectueerd wordt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat zijn de argumenten geweest om daar vooralsnog geen gevolg aan te geven? (pagina 69)

Een aanpassing van de onteigeningswet op het punt van de schadeloosstelling voor wat betreft het egalisatiebeginsel is geen onderwerp van discussie geweest bij de vaststelling van de knelpunten in het grondbeleid bij het opstellen van het IBO-rapport. Wel is bij de instrumenten om de verdeling van kosten en baten van bestemmingswijziging te beïnvloeden als een van de mogelijke instrumenten in algemene zin de waardebepaling bij onteigening genoemd. In de Nota Grondbeleid is echter niet voor dit instrument gekozen, maar is de voorkeur gegeven aan een nieuw

instrument, de exploitatievergunning. Dit instrument heeft daar dan ook alle aandacht gekregen.

118

Er worden diverse wijzigingen voorgesteld ten aanzien van de Onteigeningswet. Is er al een traject uitgezet voor wetswijziging? Zo ja, kan dit worden toegelicht naar inhoud en termijn? (pagina 69)

In de Nota Grondbeleid wordt een aantal aanpassingen van de onteigeningswet voorgesteld en wordt op een aantal punten nader onderzoek aangekondigd. Blijkens het overzicht in hoofdstuk 9, Actie- en wetgevingsprogramma, onder 6.3, wordt beoogd de voorgenomen wijzigingen van de onteigeningswet in de periode 2001 tot 2003 te realiseren. Daarnaast is bij de aanbidding van het kabinetsstandpunt over de MDW evaluatie onteigeningswet bij brief van 9 oktober 2000 (kamerstukken II 2000/2001, 24 036, nr. 174) aangekondigd dat over het implementatietraject van dat project nog een plan zal worden overgelegd, waarin de planning zal worden vastgelegd. Voorshands werd daarbij uitgegaan van indiening eind 2002. Het ligt in de rede dat beide trajecten in nauwe samenhang worden doorlopen.

119

Wat zijn de argumenten om de voor de hand liggende koppeling tussen onteigeningsbevoegdheid en streekplan uit te stellen, en alleen onderzoek aan te kondigen? (pagina 70)

Zoals al eerder bij het antwoord op vraag 33 is aangegeven, kan een streekplan niet zonder meer als onteigeningsgrondslag worden gehanteerd. Vandaar dat, zoals aangekondigd in de nota, een nader onderzoek zal moeten uitwijzen of het streekplan in zijn huidige danwel aangepaste vorm genoegzaam alle benodigde elementen voor onteigening zal kunnen bevatten

120

Wanneer partijen de exploitatievergunning niet of niet tijdig aanvragen, of wanneer zij niet of niet tijdig voldoen aan de voorwaarden voor vergunningverlening, kunnen ze door de gemeente onteigend worden. Voor zover noodzakelijk zal de Onteigeningswet hierop aangepast worden. Kan de regering hier concreter over zijn? Op welke punten zal de Onteigeningswet worden aangepast? Is de regering ook voornemens om deze wet zodanig aan te passen dat de procedure tot onteigening in deze gevallen kort is, waardoor het bouwproces zo min mogelijk wordt vertraagd? (pagina 70)

In het antwoord op vraag 66 is ingegaan op de mogelijkheid dat het niet of niet tijdig aanvragen van een exploitatievergunning of het niet voldoen aan de voorwaarden voor vergunningverlening aanleiding kan geven tot het oordeel dat de grondeigenaar niet bereid en in staat is het bestemmingsplan ter plaatse te verwezenlijken. Als daarbij ook aan andere criteria wordt voldaan, kan tot onteigening worden besloten. In het kader van de implementatie MDW evaluatie onteigeningswet zal ook de stroomlijning van de onteigeningsprocedure aan bod komen. Het onteigeningsinstrument moet een slagvaardig instrument worden dat recht doet aan de betrokken belangen. Voorgestaan wordt de onteigeningsregelgeving rechtssystematisch te verbeteren en de procedures te stroomlijnen door afstemming op elkaar en op de Algemene wet bestuursrecht te verbeteren. Er wordt naar gestreefd het aantal verschillende procedures zoveel mogelijk te beperken, in tijd te bekorten en inzichtelijker te maken.

121

Wat houdt de aanpassing van artikel 61 WRO meer in detail in? Blijft het beginsel voorop staan dat het werk moet worden uitgevoerd volgens het plan op basis waarvan onteigend wordt? Gaat het hierbij, net als bij de voorstellen met betrekking tot het onteigenen op basis van een concreet bouwplan, om niet-ingrijpende aanpassingen? (pagina 71)

Met de aanpassing van artikel 61 wordt meer souplesse beoogd bij de aanpassing van het concrete werk ten behoeve waarvan onteigend wordt. Het gaat hierbij overigens om niet-ingrijpende aanpassingen van het plan of aanpassingen van geringe omvang, die passen binnen het kader ter uitvoering waarvan tot onteigening is overgegaan.

122

Mag uit het feit, dat zal worden onderzocht of in de Ontheigeningswet de mogelijkheid kan worden gecreëerd om, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan (of een bestemmingsplanwijziging) tot onteigening kan worden overgegaan, worden opgemaakt dat de regering het opnemen van die mogelijkheid wenselijk vindt? Is het niet veel belangrijker dat gemeenten hun bestemmingsplannen up-to-date houden? Wordt dat laatste streven niet doorkruist door het opnemen van bovengenoemde mogelijkheid? Waarom is het opnemen van deze mogelijkheid nodig als artikel 61 WRO wordt aangepast? (pagina 71)

Uit de aankondiging van bedoeld onderzoek kan worden geconcludeerd dat die mogelijkheid interessant wordt geacht, maar dat pas na onderzoek een conclusie over de wenselijkheid ervan wordt getrokken. De mogelijkheid wordt interessant geacht vanuit de gedachte beide procedures (die van bestemmingsplan en onteigening) zoveel mogelijk parallel te laten lopen. Hiermee zou tijd kunnen worden gewonnen. Het Kabinet ziet hierin geen doorkruising van maar een aanvulling op het streven de bestemmingsplannen actueel te houden. Bij het onderzoek dient, zoals de vraag ook terecht veronderstelt, de actualiteit van bestemmingsplannen dan ook een rol te spelen. Zo wordt in het kader van de Fundamentele Herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juist aan dit punt bijzondere aandacht gegeven. Oogmerk hierbij is die actualiteit voldoende te kunnen waarborgen. Hiertoe zal onder meer de proceduretijd voor de totstandkoming van een bestemmingsplan terug worden gebracht in nauwe aansluiting op de Algemene wet bestuursrecht. De conclusies uit het betreffende onderzoek moeten dan ook in dit bredere kader worden gezien.

123

Als onteigening mogelijk wordt op grond van meerjarenontwikkelingsprogramma's en wijkontwikkelingsprogramma's, hoeft dan niet langer te worden onderbouwd waarom perceel X in een bepaalde straat (of zelfs wijk) wél wordt onteigend, maar perceel Y in die zelfde straat (of wijk) níet? Zo nee, waaruit bestaat dan het voordeel van dit voorstel? (pagina 72)

Het voorstel om een studie te laten verrichten naar de vraag of MOP's en WOP's als onteigeningsgrondslag kunnen dienen, is ingegeven door de idee om niet op perceelsniveau het stedelijk vernieuwingsbeleid te hoeven vastleggen, maar op een hoger niveau (straat, wijk). De vraag wat de juridische consequenties hiervan zijn voor de thans voor onteigening benodigde onderbouwing op perceelsniveau is onderwerp van de studie. Daarbij gaat het in het bijzonder om de eisen van concreetheid en duidelijkheid die in de ontheigeningswet worden gesteld met betrekking tot hetgeen ter plaatse zal worden uitgevoerd (zie ook vraag 119 over het streekplan).

Hoe verhouden zich de opvattingen, van onder meer minister Pronk en de VNO/NCW, dat een open-ruimteheffing leidt tot hogere grondprijzen waardoor nieuw te bebouwen grond alleen nog maar bereikbaar is voor de hoogste inkomens, met de stelling in de Nota Grondbeleid dat de heffing een bijdrage levert aan vermindering van de opwaartse invloed van de stedelijke grondmarkt op de agrarische grondmarkt? (pagina 73)

Hier spelen enkele factoren een rol:

1. In de Nota Grondbeleid wordt aangegeven dat een eventuele open-ruimteheffing een bijdrage kan leveren aan een matiging van de *agrarische grondprijzen*. Dit maakt het lang van te voren innemen van grondposities minder aantrekkelijk en zou tevens de invloed van de stedelijke grondmarkt op de agrarische grondmarkt kunnen verminderen (zie ook vraag 126).
2. In het publieke debat heeft de Minister van VROM aangegeven tegenstander van een open-ruimteheffing te zijn omdat waar het omzetten van open ruimte in bebouwing wordt toegestaan, het – met name bij hoge heffingen – vooral *draagkrachtige partijen* zullen zijn die daar functies kunnen realiseren. Daarbij benadrukt hij dat het verdelen van ruimte over verschillende functies moet plaatsvinden in het beleid van ruimtelijke ordening, en dus dat een heffing daarom uitsluitend in aanvulling op het contourenbeleid overwogen wordt.
3. VNO-NCW vreest dat een heffing zal leiden *tot hogere prijzen van woningen*. De effecten van de ORH zal afhankelijk zijn van de wijze waarop het instrument wordt vormgegeven. Grote effecten op de woningprijzen zijn – in het licht van de analyse in het IBO-rapport en de Nota Grondbeleid dat niet grondprijzen de prijzen van woningen bepalen, maar andersom dat de woningprijzen de grondprijzen bepalen («residuele» waarde) – echter niet te verwachten. Anders gezegd, de prijzen van woningen worden vooral bepaald door de vraag en aanbod naar woningen; de introductie van een heffing zal waarschijnlijk slechts leiden tot een andere verdeling van marges tussen verschillende partijen. De vormgeving van de heffing en de effecten ervan zullen in onderlinge samenhang bekeken worden in het onderzoek naar de ORH.

Wat is het verschil tussen een open-ruimteheffing en de planbaatafoming indien de conclusie van het IBO wordt gevolgd, dat in de praktijk van planbaatafoming zal moeten worden teruggevallen op een forfaitaire benadering? (pagina 73)

Het verschil tussen de open-ruimteheffing en planbaatheffing is vooral gelegen in de *grondslag*. Bij een open-ruimteheffing is het uitgangspunt dat een verlies aan open ruimte als gevolg van een bestemmingswijziging reden is een heffing op te leggen aan de bezitter van de grond waarvan de waarde door die bestemmingswijziging stijgt. Bij de planbaatheffing is het startpunt dat het redelijk is dat de overheid een deel van de waarde-stijging van de grond naar zich toetrekt, omdat omgekeerd bij planschade particulieren ook claims bij de overheid kunnen indienen. In beide gevallen valt via een heffing dus een deel van de waardestijging van de grond toe aan de overheid.

Bij bepaling van de hoogte van de heffing speelt de vraag of deze forfaitair genomen wordt. Deze vraag geldt beide heffingen, waarbij de hoogte overigens wel in overeenstemming met de gekozen grondslag moet zijn. Zo is bij een open-ruimteheffing de hoogte primair afhankelijk van de waarde van de open ruimte, terwijl bij een planbaatheffing de te behalen bestemmingswijzigingswinst het uitgangspunt vormt. In de Nota

Grondbeleid wordt aangegeven dat om praktische redenen waarschijnlijk niet te ontkomen valt aan een forfaitaire heffing.

126

Hoe verklaart de regering dat door invoering van een open-ruimteheffing de agrarische grondprijs zal dalen? Is het niet denkbaar dat de heffing juist zal bijdragen aan een stijging van deze grondprijs? (pagina 73)

In het IBO-rapport (pag. 86) is aangegeven dat een neveneffect van een heffing zal zijn dat de prijzen van landbouwgrond gedrukt zullen worden omdat de resterende baten bij een bestemmingswijziging minder groot zijn. Een deel van de waardevermindering wordt immers afgeroomd waardoor grondaankopen vanuit louter speculatief oogpunt minder aantrekkelijk worden. De invloed van de stedelijke grondmarkt op de agrarische grondmarkt zou hiermee kunnen verminderen. Het onderzoek naar de open-ruimteheffing moet overigens meer duidelijkheid bieden in de effecten van zo'n heffing op grondprijzen.

127

Hoe wordt de suggestie beoordeeld om de hoogte van de open-ruimteheffing te baseren op de verhouding tussen het gebied binnen de rode contour enerzijds, en het daar omheen liggende balansgebied anderzijds? (pagina 74)

Over de hoogte van de eventuele heffing zal het onderzoek naar de open-ruimteheffing meer duidelijkheid moeten brengen. In eerste instantie zal de hoogte vooral afhangen van het type heffing (zie vraag 125) dat wordt gekozen. Zo is het uitgangspunt bij een open-ruimteheffing de waarde van het verlies aan open ruimte als gevolg van een bestemmingswijziging.

128

Kan de genoemde «sociale onrechtvaardigheid» niet worden bestreden via de binnenplanse verevening? Met andere woorden: waarom kan de open-ruimteheffing niet worden gefinancierd uit de overwinsten op vrije-sectorwoningen, ten behoeve van bijvoorbeeld onrendabele investeringen in sociale woningbouw? (pagina 74)

De in de nota genoemde sociale rechtvaardigheid heeft betrekking op het feit dat vooral hogere inkomensgroepen in staat zullen zijn een heffing te betalen en dus te wonen en werken in daarvoor aangewezen bestemmingen waar «groen» wordt omgezet in «rood». In theorie is het denkbaar dat een open-ruimteheffing gekoppeld wordt aan het kostenverhaal op nieuwe «rode» locaties.

129

Kan meer duidelijkheid worden gegeven over de inhoud van het experiment met de open-ruimteheffing? Wanneer zijn de resultaten beschikbaar? Waarom komen in principe alleen de balansgebieden hiervoor in aanmerking? (pagina 75)

Of er een experiment zal plaatsvinden, hangt mede af van de uitkomsten van het onderzoek naar de open-ruimteheffing. De uitkomsten van dit onderzoek worden nog in 2001 verwacht. Dan zal bepaald worden hoe een eventueel experiment vormgegeven zal worden, en welke periode voor het experiment wordt uitgetrokken.

De balansgebieden komen in aanmerking omdat ervoor gekozen is een eventuele heffing alleen *in aanvulling* op het beleid van rode en groene contouren te overwegen (zie vraag 30). Dat resulteert in de keuze het

eventuele instrument in balansgebieden in te zetten. Juist daar is het van belang de kosten van verlies aan open ruimte in de grondprijs te internaliseren.

130

In de Nota staat beschreven dat in het kader van het Bestuursakkoord Nieuwe Stijl (BANS) is afgesproken dat het Ministerie van VROM samen met de VNG zal nagaan of nadere oplossingen kunnen worden ontwikkeld voor het ruimhartige gebruik van de planschadevergoedingsregeling. Is hier inmiddels actie op ondernomen? Zo ja, welke oplossingsmogelijkheden zijn naar voren gekomen? Zo nee, wanneer worden resultaten verwacht en zal de Kamer hierover geïnformeerd worden? (pagina 75)

Zie vraag 31.

131

De Nota stelt dat planschadeclaims, als gevolg van de ontwikkeling van locaties, op ontwikkelaars kunnen worden verhaald via de nieuwe regeling voor het kostenverhaal. Hoe denkt de regering over een verdeling van de planschade over alle partijen die hier baat bij hebben, dus betaling naar rato, ofwel proportionaliteit per locatie? (pagina 75)

Gemeenten dienen per locatie de te verwachten planschadeclaims die toe te rekenen zijn aan het plan te inventariseren (zie ook vraag 75). De gemeente bepaalt hoe de totale claims verdeeld worden over de ontwikkelaars die betrokken zijn bij het plan. Inderdaad zou een mogelijk criterium daarbij zou kunnen zijn de mate waarin ontwikkelaars een (financieel) belang hebben in de locatie.

132

Om de omvang van de planschadeclaims te beperken wordt een verjaringstermijn van de claims, via de aanpassing van het huidige artikel 49 WRO, voorgesteld. Kan de regering, op basis van de huidige gegevens, aangeven wat het effect van deze maatregel zal zijn bij verschillende termijnen? Hoe kijkt de regering aan tegen een minimumbedrag dat als een drempel zou kunnen fungeren voor het kunnen stellen van een claim? (pagina 75)

Zie vraag 31.

133

De Commissie wetgeving algemene regels van bestuursrecht (Commissie WARB) zou volgens de Nota bezien of er, op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding, in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een algemene regeling inzake nadeelcompensatie zou moeten worden opgenomen. Wat zijn de uitkomsten hiervan? Als de uitkomsten nog niet bekend zijn, wanneer kan de Kamer deze dan verwachten? (pagina 75)

De regeling zal deel uitmaken van de vijfde tranche van de Algemene wet bestuursrecht. Op dit moment is daarvoor nog geen tijdschema vastgesteld. De Ministers van Justitie en BZK zullen de Kamer via de periodieke voortgangsrapportage van de Awb daarvan op de hoogte brengen zodra dat tijdschema is vastgesteld.

134

Komt er een experiment met een open-ruimteheffing? Hoe wordt het effect van een dergelijke heffing gemeten? Wanneer is de studie naar dit instrument gereed? (pagina 75)

Zie vraag 129. In het onderzoek zal een methodologie moeten worden voorgesteld om bij een experiment effecten te kunnen meten.

135

Voorgesteld wordt om te starten met een experiment met de open-ruimteheffing. Kan dit worden gepreciseerd? Wat is de reactie van de regering op de recente «aanmelding» van de provincie Noord-Brabant voor een dergelijk experiment? (pagina 75)

Zie vraag 129. Het onderzoek moet een duidelijke «terms of reference» bevatten voor een eventueel experiment. Dan kan de beste locatie voor het experiment beoordeeld worden.

136

Is de regering bereid het in hoofdstuk 9 voorgestelde tijdpad voor introductie van een open-ruimteheffing te versnellen indien de geformuleerde mogelijke problemen van een dergelijke heffing op korte termijn kunnen worden weerlegd? (pagina 75)

Zie vraag 129. Gezien de vele complexe vragen (zie p. 75 in de Nota Grondbeleid) is het Kabinet overtuigd van nut en noodzaak van het aangekondigde onderzoek. De resultaten daarvan zullen reeds dit jaar beschikbaar komen. Het Kabinet ziet dus geen reden om vooruit te lopen op dit onderzoek.

137

Kan gekwantificeerd worden welke geldbedragen gepaard gaan met het beëindigen van ongewenste bestemmingen? Welke mogelijkheden worden nu concreet onderzocht om saneringsuitgaven te financieren? Wanneer zal de studie naar deze problematiek aan de Kamer worden aangeboden? (pagina 75)

Eerst moet in kaart gebracht worden om welke ongewenste bestemmingen het gaat. Op basis daarvan kunnen de geldbedragen die gemoeid zijn met het afkopen of aankopen daarvan gekwantificeerd worden. Vervolgens zullen de ook de financieringsopties voor het dekken van deze kosten uitgewerkt worden.

De bewindslieden van VROM en Financiën hebben inmiddels afgesproken om het voortouw te nemen voor een gezamenlijk onderzoek terzake. Gezien de beschikbare tijd, expertise en potentiële omvang en reikwijdte van dit vooral kwantitatieve onderzoek is uitbesteding aan een extern onderzoeksbureau waarschijnlijk. Naar verwachting kan een rapportage terzake voor de zomer aan Tweede Kamer worden aangeboden.

138

In de Vijfde Nota wordt het belang van stedelijke netwerken of netwerksteden benadrukt, maar in de Nota Grondbeleid worden nauwelijks instrumenten aangedragen waarmee invulling aan een stedelijk netwerk gegeven kan worden. Wat gaat de regering aan deze discrepantie doen? (pagina 76)

In de Nota Grondbeleid wordt het belang van bovenlokale samenwerking erkend. Het Kabinet is van mening dat het bovenlokaal grondbeleid in stedelijke gebieden geregeld moet worden in het kader van de Kaderwet Bestuur in Verandering. Er is voldoende reden om een vorm van niet-vrijblijvende samenwerking tussen gemeenten ook na 2003 te regelen. Net als is aangegeven in de Vijfde Nota staat vrijwilligheid bij bovenlokale samenwerking voorop. Maar eenmaal ervoor gekozen, mag de samenwerking niet vrijblijvend zijn. Dat betekent dat de Kaderwet-gebieden nieuwe

stijl ook ten aanzien van het grondbeleid over voldoende bevoegdheden moeten kunnen beschikken. Voor de gebieden waarin gemeenten niet een dergelijke samenwerking aangaan, zal de provincie worden gestimuleerd om een coördinerende te vervullen.

139

Waarom stelt de regering wél een brief in het tweede kwartaal van 2001 in het vooruitzicht over nadere voorstellen voor de sanering van ongewenste bestemmingen, en geldt een dergelijke toezegging niet voor de open-ruimteheffing? (pagina 76)

De Tweede Kamer zal schriftelijk geïnformeerd worden over zowel de sanering van ruimtelijk ongewenste bestemmingen, als de uitkomsten van het onderzoek naar (en eventueel experiment met) de open-ruimteheffing.

140

Welke concrete instrumenten stelt de Nota Grondbeleid voor om de regionale bestuurlijke samenwerking te verbeteren? Wat is de meerwaarde van de afzonderlijke instrumenten ten opzichte van de huidige praktijk en het huidige instrumentarium? Welke randvoorwaarden is de regering voornemens te creëren voor de korte en de middenlange termijn? (pagina 76)

In de Nota wordt een helder onderscheid aangebracht tussen enerzijds de stedelijke gebieden waar via een specifiek instrumentarium niet-vrijblijvende samenwerking op regionaal niveau is en blijft geregeld. In de beleidsnotitie «Bestuur in stedelijke gebieden» (kamerstukken II, 2001–2001, 27 633, nr. 1) is aangegeven dat bij de toekomstige vormgeving van de samenwerking in stedelijke gebieden zal worden gezocht naar manieren om de uitvoeringspraktijk van investeringsprojecten en grondbeleid beter te koppelen aan de gezamenlijke beleidsen planvorming. De ruimtelijke problematiek in de stedelijke gebieden vereist namelijk een niet-vrijblijvend instrumentarium om bovenlokale samenhang in grondbeleid te waarborgen. Het Rijk zal in dit kader zoeken naar positieve prikkels om bovengemeentelijk grondbeleid te stimuleren.

Anderzijds zijn er niet-stedelijke gebieden waar de samenwerking tussen gemeenten op vrijwillige basis vorm moet krijgen en waarbij de provincie een rol kan vervullen. Ook in dit kader zal de regering zoeken naar positieve prikkels en hierover te zijner tijd met voorstellen komen.

141

Wanneer gemeenten de grond zelf in handen hebben (actief grondbeleid) wordt aanbevolen een bovengemeentelijk grondbeleid te voeren om onder andere bovenplanse verevening mogelijk te maken. Wat gaat de regering doen om gemeenten te stimuleren een bovengemeentelijk grondbeleid te voeren? Biedt de bestaande wet voldoende mogelijkheden? (pagina 77)

Zie vraag 140.

142

In de Nota wordt als oplossing voor de vaak moeizame opstart van het proces van stedelijke herstructurering onder andere genoemd het samenbrengen van alle grondeigenaren in één organisatie, de grondbank. Onlangs werd in een krantenartikel gewezen op de onaantrekkelijkheid van deze constructie, vanwege fiscale problemen. Zo zou, zowel bij het inbrengen van grond in de grondbank, als bij het eruit halen, overdrachtsbelasting betaald moeten worden. Klopt het dat zich fiscale problemen voordoen rond grondbanken? Zo ja, gaat de regering deze fiscale problemen oplossen, en/of wordt er naar andere manieren gezocht om het proces van stedelijke herstructurering te stimuleren? (pagina 77)

Op dit moment wordt onderzoek gedaan of en zo ja in welke gevallen overdrachtsbelasting verschuldigd is bij groundbanken. In dit kader zijn Wijk Ontwikkelingsmaatschappijen van belang. Op dit moment zijn toegelaten instellingen (woningcorporaties) die participeren in dergelijke Wijk Ontwikkelingsmaatschappijen vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Die vrijstelling zal echter op termijn vervallen. Wel wordt onderzocht in hoeverre voor «dubbele» betaling van overdrachtsbelasting bij herstructurering een oplossing kan worden gevonden. Mogelijk zal die oplossing dan ook toepasbaar zijn voor niet-toegelaten instellingen (projectontwikkelaars) die zich bezighouden met dergelijke herstructurering.

143

In de Nota wordt aangegeven dat onderzocht wordt hoe onteigening meer voor groene doelen ingezet kan worden. Wat is de stand van zaken van dit onderzoek? Welke voor- en nadelen ziet de regering? (pagina 78)

De resultaten van het onderzoek naar onteigening voor groene doelen zal worden verankerd in het Structuurschema Groene Ruimte 2. Provinciale en gemeentelijke bestuurders besluiten over de toepassing van het instrument, op basis van respectievelijk Landinrichtingswet en bestemmingsplan. Onteigening kan worden ingezet als ultimum remedium als minnelijke verwerving niet mogelijk is. Gezien de impasse in de grondverwerving die zich voordoet bij realisatie van de SGP's in de Randstad, bestaat het voornemen om in overleg met provincies en gemeenten hieraan een impuls te geven. Om de grondmobiliteit te bevorderen, is het van groot belang dat planologische duidelijkheid op bestemmingsplan-niveau wordt gegeven. Voordeel van de toepassing van onteigening is dat binnen afzienbare termijn de grond wordt verworven. Nadeel is dat hiermee de kosten van grondverwerving zullen stijgen.

144

Gaat het bij het koppelen van een onteigeningsbevoegdheid aan het streekplan alleen om onteigening in het kader van de realisatie van de EHS, of ook om andere «groene» doelstellingen? (pagina 78)

In de Nota Grondbeleid is aangegeven dat de mogelijkheden om onteigening voor «groene» functies te versterken, worden onderzocht. Dat geldt niet alleen voor de EHS, maar ook voor andere groene functies ten behoeve van recreatie en landschap. Voor de realisatie van rijks- en provinciaal groen zou dan naast de bestaande mogelijkheid van onteigening via landinrichting bijvoorbeeld een extra instrument via het streekplan beschikbaar komen. Voor de relatie met onteigening in het kader van de Fundamentele Herziening WRO zie vraag 33 en 119.

145

Op grond waarvan lijkt de 5%-regeling voor de landinrichtingsgebieden te voldoen? Waarom is dan toch een betere benutting nodig? (pagina 78)

Korting in het kader van landinrichting is bedoeld voor de realisatie van kleinere elementen op basis van het landinrichtingsplan. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld wegen, waterlopen, samenhangende voorzieningen, cultuurhistorie, natuur, landschap, recreatie, etc. Maximaal 5% van de bij herverkaveling betrokken oppervlakte kan worden «gekort». Eigenaren kunnen in aanmerking komen voor vervangende grond. Uit de huidige praktijk blijkt dat er momenteel in landinrichting slechts circa 2–3% benut wordt. Nagegaan zal worden wat hiervan de precieze achtergrond is en hoe de korting beter kan worden benut voor natuur en landschap. Voor grotere elementen kent de Landinrichtingswet (binnenkort de nieuwe Wet Inrichting Landelijk Gebied) de voorziening van onteigening.

146

Wordt het voorkeursrecht voor groen nu daadwerkelijk geactiveerd? (pagina 78)

Ja.

147

Zijn er voorbeelden in respectievelijk stedelijk en landelijk gebied die de noodzaak onderstrepen van een verbeterde samenwerking tussen departementen op de grondmarkt? (pagina 79)

Ja. Deze voorbeelden zijn op verschillende gebieden aanwezig. Ten eerste in de vorm van samenwerking bij vastgoedtransacties en ten tweede bij kennis- en informatie-uitwisseling.

Voorbeelden bij vastgoedtransacties in het landelijk gebied zijn de realisatie van natuurvriendelijke oevers (samenwerking tussen LNV/DLG, VenW/RWS en Financiën/Domeinen) en het afstoten van militaire complexen die (gedeeltelijk) een natuurbestemming krijgen (samenwerking tussen LNV/DLG, Defensie/DGW&T, Financiën/Domeinen, VROM en eventueel Justitie/COA). Samenwerking bij het afstoten van militaire terreinen speelt ook in het stedelijk gebied (samenwerking tussen Defensie/DGW&T, VROM/RGD, Financiën/Domeinen en eventueel Justitie/COA). Een ander voorbeeld in het stedelijk gebied is dat in het verleden afgestoten objecten later alsnog een functie voor de overheid konden vervullen.

Om de vraag en het aanbod van vastgoed op elkaar af te stemmen is informatie-uitwisseling nodig. Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat verschillende grondaankopende departementen elkaar beconcurreren in een specifiek gebied.

Tevens is kennis- en informatie-uitwisseling tussen departementen van groot belang. Hierbij kan gedacht worden aan overdracht van specifieke kennis en vaardigheden die de verschillende vastgoedbeherende departementen bezitten. Door verbeterde samenwerking kunnen de kennis en vaardigheden breder voor het Rijk ingezet worden. Een voorbeeld hiervan is het gezamenlijk opzetten van opleidingsprogramma's, waardoor tevens efficiencyvoordelen kunnen worden bereikt.

148

Wanneer zal er meer duidelijkheid zijn over een eventuele Wet voorkeursrecht voor gemeenten, provincie en Rijk? Waarom wordt dit niet gecombineerd met de verbeteringsvoorstellen voor de Wvg? (pagina 79)

De afweging of een Wet Voorkeursrecht zal worden geïntroduceerd, is afhankelijk van de vraag of het Rijk en de provincies in het kader van de Fundamentele Herziening van de WRO nieuwe uitvoeringsbevoegdheden krijgen. Dan zal blijken of deze overheden ook een voorkeursrecht zal worden toegekend. Dit zal met name het geval zijn bij uitvoeringstaken voor deze overheidslagen. Uiteraard streeft het Kabinet ernaar beide trajecten op elkaar af te stemmen. Zie voor een nadere toelichting vraag 32.