

Vergaderjaar 2006–2007

27 581

Grondbeleid

Nr. 33

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 juli 2007

In het Algemeen Overleg grondbeleid van 11 april jongstleden (hierna het AO) (kamerstuk 27 581, nr. 31) heb ik toegezegd schriftelijk te zullen ingaan op de door mij op te zetten voorbeeldprojecten grondbeleid en het onderwerp erfpacht. Verder heb ik toegezegd de onderzoeken die in 2005 en 2006 zijn uitgevoerd naar het zelfrealisatierecht nogmaals te zullen opsturen aan de Tweede Kamer.¹ In de voorliggende brief hoop ik deze toezeggingen naar de voldoening van Uw Kamer na te komen.

Voorbeeldprojecten grondbeleid

Gemeenten en provincies hebben een gereedschapskist met grondbeleidsinstrumenten voor actief en faciliterend grondbeleid om de ruimtelijke opgaven te realiseren. Belangrijke instrumenten zijn de Wet voorkeursrecht gemeenten, de onteigeningswet en overeenkomsten tot samenwerking van overheden en marktpartijen. Die gereedschapskist wordt de komende jaren bovendien uitgebreid en gemoderniseerd. Belangrijke toevoegingen zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (met eigen grondbeleidsbevoegdheden voor de provincie bij provinciale projecten), de Grondexploitatiewet en een vereenvoudiging van de procedures van het voorkeursrecht. Het is van belang dat deze bestaande en nieuwe instrumenten nu ook op een optimale manier worden ingezet. Ik zal daarom, samen met VNG en IPO, op zoek gaan naar voorbeeldprojecten grondbeleid met het doel zicht te krijgen op de vraag hoe de inzet van instrumenten kan worden geoptimaliseerd. Dit moet resulteren in een tweetal eindproducten:

- het uitdragen van goede voorbeelden van de inzet van grondbeleidsinstrumenten
- een beoordeling of rijksbeleid nodig is om te komen tot een betere inzet van de grondbeleidinstrumenten

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Hierbij moet worden bedacht dat de genoemde instrumenten in verschillende stadia verkeren. De reeds bestaande instrumenten, zoals actief

grondbeleid via overeenkomsten en het voorkeursrecht, kennen een lange geschiedenis. Dit maakt het vormen van een oordeel over de toepassing en uitkomsten goed haalbaar. De Grondexploitatiewet is op dit moment nog niet in werking getreden. Dit maakt een oordeel over de toepassing in concrete gevallen lastig. Anderzijds is de behoefte aan goede voorbeelden voor de inzet van de Grondexploitatiewet waarschijnlijk juist groot. Bij de selectie van de voorbeeldprojecten zal rekening gehouden worden met die verschillende mate van praktijkervaring met de instrumenten.

Om de voorbeeldprojecten voorts voldoende richting mee te geven, zal bij de selectie van de voorbeelden en in het onderzoek een aantal thema's worden aangewezen waar in het bijzonder naar wordt gekeken. Dit betreft in ieder geval:

- bedrijventerreinen en actief grondbeleid
- inzet Grondexploitatiewet voor groen
- gebruik afdwingbare of juist contractuele deel Grondexploitatiewet

Zoals ik heb toegezegd in het AO zullen de eerste resultaten van deze voorbeeldprojecten begin 2008 aan u worden gemeld.

Erfpacht

In het AO vroeg de heer Van Leeuwen mij om in te gaan op het instrument erfpacht. Ik zal dat eerst in algemene zin doen en vervolgens ga ik in op enkele concrete vragen. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft iemand anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Dit betekent dat de eigenaar van gronden deze niet verkoopt maar uitgeeft in erfpacht. De erfpachter gebruikt en houdt de grond en kan bijvoorbeeld een opstal plaatsen (zoals een woning of bedrijf) en deze in eigendom houden. Erfpacht is geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De overheid kan gronden dus alleen in erfpacht uitgeven als zij eigenaar is van de grond. Momenteel geeft een beperkt aantal, met name grote, gemeenten gronden in erfpacht uit. In de afgelopen jaren hebben enkele van die gemeenten hun inwoners de kans gegeven om de eigendom van de grond over te nemen. De tendens lijkt een afnemend gebruik van het instrument erfpacht te zijn.

Van erfpacht te onderscheiden is het pachtrecht uit de Pachtwet dat vaak in de landbouw wordt gebruikt. De huidige Pachtwet wordt per 1 september 2007 ingetrokken. Vanaf die datum wordt pacht in het Burgerlijk Wetboek geregeld met als definitie: overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Het rijk voert geen specifiek beleid ten aanzien van erfpacht. Het is een instrument dat met name gemeenten ter beschikking staat. Het is dan ook aan gemeenten om, wanneer zij gronden in eigendom hebben, te bepalen of uitgifte in erfpacht de voorkeur moet hebben boven verkoop van de gronden. Er zitten voor- en nadelen aan uitgifte in erfpacht. Een voordeel kan zijn dat de gemeente een blijvende betrokkenheid heeft bij de in erfpacht uitgegeven gronden. Zo kan de gemeente regels stellen via de erfpachtvoorwaarden en, naast andere mogelijkheden om dit te doen, invloed behouden op het grondgebruik in de toekomst. Verder zal een gemeente bij gronduitgifte in erfpacht minder eenmalige inkomsten ontvangen en juist wel langdurige inkomsten via de erfpachtcanon. Door eigenaren die een voorkeur hebben om grond in eigendom te krijgen, kan erfpacht juist weer als belemmering worden opgevat.

De heer Van Leeuwen vroeg verder naar uitbreidingsplannen in de Flevo-polder waarbij sprake is van het uitgeven van veel grond in erfpacht. Ik neem aan dat hier de groeiopgave Almere wordt bedoeld. Een groot deel van de gronden die nodig zijn voor de groeiopgave, zijn eigendom van het Rijk. Deze gronden zijn deels in (wettelijke duur)pacht en erfpacht uitge-

geven. Het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) van het Rijk werkt momenteel met de gemeenten Amsterdam, Almere en de provincie Flevoland aan het opstellen van een businesscase. De wijze waarop met de rijksgronden wordt omgegaan maakt hier deel van uit.

Onderzoeken zelfrealisatierecht

Bijgaand treft u aan de onderzoeken behorende bij de brief d.d. 16 juni 2006¹ over het zelfrealisatierecht. Bij voornoemde brief heeft de toenmalige minister van VROM uw Kamer haar standpunt betreffende het zelfrealisatierecht doen toekomen. Dit standpunt, dat ik onderschrijf, is gebaseerd op een viertal onderzoeken die elk een deel van de problematiek in kaart brengen. Het onderzoek van de Universiteit van Amsterdam is gericht op het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het zelfrealisatierecht, het onderzoek van De Brauw Blackstone Westbroek op schadeloosstelling, het onderzoek van Ecorys op het zelfrealisatierecht en de kwaliteit van locaties en het onderzoek van de Radbouduniversiteit naar de economische effecten van afschaffen van het zelfrealisatierecht en voorbeelden in het buitenland.

Onderzoek grondposities

Tijdens het AO Grondbeleid is door meerdere leden van uw Kamer de relatie gelegd tussen het zelfrealisatierecht en door marktpartijen ingenomen grondposities. Daarbij was ook de vraag welke informatie het Kadaster op dit punt kan bieden. Tijdens de behandeling van de Grondexploitatiewet in de Eerste Kamer op 22 mei jl. heb ik, naar aanleiding van vragen, toegezegd, in overleg met het Ruimtelijk Planbureau en het Kadaster, de Eerste Kamer te informeren over mogelijk onderzoek naar hoe beter inzicht kan worden verkregen in grondposities, uitgaande van beschikbare informatie en zonder (grote) verzwaring van de administratieve lasten. Ik zal uiteraard ook Uw Kamer van mijn bevindingen op de hoogte te stellen.

Ik heb u in het AO grondbeleid nog enkele andere toezeggingen gedaan. Dit betreft:

- De Tweede Kamer informeren over klimaatadaptatie in relatie tot woningbouwplannen: na de zomer volgt de beantwoording, in beginsel in samenhang met het uitbrengen van de nationale strategie voor een klimaatbestendige inrichting van Nederland
- De Tweede Kamer informeren over de voortgang van de projecten die in het kader van het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB) van het Rijk worden uitgevoerd: een brief over het GOB volgt in juli 2007
- In 2009 zal de minister een evaluatie uitvoeren van de werking van het grondbeleids- instrumentarium en de Kamer informeren over de uitkomsten van deze evaluatie. De reiswijzer gebiedsontwikkeling zal worden betrokken bij deze evaluatie. De evaluatie volgt in 2009
- Schriftelijk antwoord op de vraag die is gesteld over de discussie tussen de Gasunie en de VNG met betrekking tot zones rond buisleidingen: volgt na onderzoek en overleg met Gasunie en de andere overheden
- De minister zal met decentrale overheden spreken over de mogelijke invoering van een SER-laddersysteem. Hierop zal de minister voor het zomerreces de Kamer schriftelijk informeren: een brief over de aanpak van de problematiek rond bedrijventerreinen volgt voor de zomer van 2007.

¹ TK, vergaderjaar 2005–2006, 27 581, nr. 26H, de onderzoeken zelf staan u ook digitaal ter beschikking in stuk nr. 27 581, nr. 26 (bijlage).

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. M. Cramer