

Vergaderjaar 2013–2014

**33 118**

**Omgevingsrecht**

**Nr. 13**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 5 juni 2014

De vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu en de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken hebben op 16 april 2014 overleg gevoerd met Minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu en Minister Plasterk van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 20 december 2013, inzake het Aanbieden van het onderzoek naar de financiële effecten van de crisis bij gemeentelijke grondbedrijven, en agenda grondbeleid (Kamerstuk 27 581, nr. 47);**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 11 januari 2014, inzake de nazending van het onderzoeksrapport Ten gronde beschouwd (Kamerstuk 33 118, nr. 7);**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 14 maart 2014, inzake de beantwoording van vragen van de commissie en antwoorden op vragen van het lid Smaling over het onderzoek naar de financiële effecten van de crisis bij gemeentelijke grondbedrijven en de agenda voor het grondbeleid (Kamerstuk 27 581, nr. 50);**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 29 juni 2012, inzake de aanbieding van de Evaluatie Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en voortgang van wijzigingen met betrekking tot de Wet voorkeursrecht gemeenten (Kamerstuk 33 323, nr. 1);**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 15 januari 2014, inzake de aanbieding van de interviewbundel 15 X Nu al Eenvoudig Beter, vernieuwers in de leefomgeving (Kamerstuk 33 118, nr. 11);**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 5 februari 2014, inzake de wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (33 473, nr. 5);**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 15 januari 2014, inzake de reactie op klachten op de voorgenoemen wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke**

**ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Kamerstuk 33 473, nr. 4);**

- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 12 maart 2014, inzake de publicatie Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl: eerste stappen in de praktijk (33 750-XII, nr. 76);**
- **de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu, d.d. 19 maart 2014, inzake de reactie op de consultatie over de Europese Kaderrichtlijn INSPIRE (2007/2/EC) (Kamerstuk 31 771, nr. 15).**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De waarnemend voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu,  
Van Dekken

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Berndsen-Jansen

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu,  
Sneep

**Voorzitter: Van Dekken**  
**Griffier: Jansma**

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Van Dekken, De Graaf, Litjens, Van Meenen, De Rouwe, Smaling en Albert de Vries,

en Minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu en Minister Plasterk van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld zijn van enkele ambtenaren van hun ministerie.

Aanvang 17:30 uur.

De **voorzitter**: Ik heet iedereen van harte welkom bij dit algemeen overleg over ruimtelijke ordening, in het bijzonder de Ministers van Infrastructuur en Milieu en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en hun staven en de mensen die dit debat volgen op de publieke tribune of via het internet. Wij hebben een spreektijd in eerste termijn afgesproken van vijf minuten per fractie, met twee interrupties. De Minister van BZK heeft gevraagd of hij zijn volledige beantwoording in eerste termijn kan doen. Ik zie dat de leden daarmee kunnen instemmen.

De heer **Smaling** (SP): Voorzitter. Ik heb er erg naar uitgekeken om over dit prachtige onderwerp te spreken. Het is fijn dat er twee bewindspersonen aanwezig zijn. Het is niet altijd even makkelijk om dat agendatechnisch te regelen, dus alvast dank daarvoor. Ik hoop dat dit debat zich op een iets hoger abstractieniveau kan afspelen, althans ten dele, dan veel andere debatten. Gezien het feit dat wij een aantal jaren van crisis achter de rug hebben, is het zaak om te kijken of het grondbeleid nog op orde is en of het nog in verhouding staat tot ruimtelijke ordening als een kunstvorm. Dat zou ik centraal willen stellen. Nederland heeft op dit terrein een reputatie te verliezen. Ordenen met 17 miljoen mensen op 33.000 km<sup>2</sup> landoppervlak is een kunst.

Ik ben het land doorgereisd in 2012. Dat is natuurlijk heel leuk en je ziet ook hoe mooi Nederland eigenlijk is. Je ziet dan ook dat er heel veel verschillen zijn en dat er heel veel dynamiek is. Als je van gemeente naar gemeente reist, krijg je soms de indruk dat de bedoeling is dat iedereen 24 uur per dag consumeert, recreëert of in auto's, treinen of vliegtuigen zit en dat er weinig rust meer is in de samenleving. Keynes had een eeuw geleden al bedacht dat wij nu, 100 jaar later, ongeveer 25 uur per week zouden werken en de rest van de tijd zouden tuinieren, door de natuur zouden lopen of zouden recreëren. Een beetje een moderne versie van Adam en Eva, als Eva van die appel zou zijn afgebleven.

Het is nu echt tijd om te kijken waar wij staan. Ik kom net uit een debat over de Programmatiese Aanpak Stikstof. Dat geeft alleen maar aan hoe hijgerig we zijn over elke vierkante meter in dit land en de verschillende functies die die kan hebben. Je komt groei en krimp tegen. Bij krimp zie je soms dat de dorpen krimpen ten opzichte van sommige aantrekkelijke steden, zoals Groningen, Nijmegen en Deventer.

Mijn eerste vraag is of de ruimtelijke ordening nu goed belegd is. Ik doel dan op de thema's. Er is natuurlijk een verschuiving geweest tussen ministeries. Heel veel zit nu bij Infrastructuur en Milieu, maar de Minister van Binnenlandse Zaken zit hier ook en bij Economische Zaken wordt natuurlijk over landbouw en natuur gepraat. Is de ruimtelijke ordening, de leefomgeving, goed genoeg belegd of moeten wij daar nog stappen in zetten? Ik doel hierbij zowel op de inhoudelijke thema's als op de bestuurlijke niveaus. De Omgevingswet komt er immers aan, waarin instrumenten en handvatten moeten worden aangebracht die op de verschillende bestuurlijke niveaus tot beleid kunnen leiden.

Wat je al rondrijdend ook ziet, is dat er een grote disbalans tussen vraag en aanbod is ontstaan. Het aanbod op het gebied van bedrijventerreinen,

winkels en kantoren is een stuk hoger dan de vraag. Dat is natuurlijk deels een gevolg van de crisis. Je moet je echter ook afvragen of dat niet te maken heeft met de keuze die op een gegeven moment is gemaakt om naar actief grondbeleid over te stappen. Is het zaak om het actieve grondbeleid weer eens te wegen tegen het faciliterende grondbeleid? Moeten wij daar niet wat langer over praten?

Wat betreft de schaalniveaus wil ik hierbij aantekenen dat ik constateer dat gemeenten heel vaak met elkaar in competitie zijn. Nu er coalities worden gevormd, merk je ook weer dat iedereen zijn gemeente op de kaart wil zetten. Daarbij wordt niet onmiddellijk aan de buurgemeenten gedacht. Die competitie is niet altijd optimaal. Ik vraag mij af of de provincies wel instrumenten hebben om daar op een hoger schaalniveau wat sturing op te zetten en, zo ja, of ze die gebruiken. Sommige provincies blaffen alleen maar en een enkele bijt. De meeste zijn vrij braaf. Provinciale structuurvisies en verordeningen zijn allemaal heel lief naar gemeenten, ze gaan over samenwerken en met elkaar praten en zo. Ik denk dat het nodig is dat elk niveau een heel duidelijke sturing kan bieden.

Ik kom nu op een aantal andere zaken dat speelt waarop misschien wetgeving nodig is. Ik doel op zaken als het clusteren van het winkelbestand, stedelijke herverkaveling, ander gebruik van kantoren of het lostrekken van inerte gebieden, wat weleens pauzelandenschappen of braakbanken worden genoemd. Kunnen gemeenten dat zelf of helpt het als wij daar landelijk iets op zetten? Leegstand van boerenwoningen is hierbij ook een punt. Daar gaat de Minister van krimp dan weer over, die hier niet aan tafel zit. Die leegstand kan een enorme impact hebben op de aantrekkelijkheid van de buitengebieden. Kunnen of moeten wij iets doen om daar op tijd bij te zijn? Ik vraag de Ministers of zij bereid zijn om hier een congres over te organiseren met allemaal mensen die hiermee te maken hebben. De vraag is of hierover iets in de Omgevingswet moet worden opgenomen en of er behoefte is aan experimenteerbepalingen in bestaande wetgeving.

De **voorzitter**: U hebt nog een minuut spreektijd en dat is zelfs een minuut extra.

De heer **Smaling** (SP): Ach, wat aardig van u. Dank u wel. Zijn het grondbeleid en de grondexploitaties nog goed genoeg? Hoe zit het met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)? Is dat in orde? Het is helemaal niet mijn bedoeling om te zwartepieten en te zeggen dat bepaalde gemeenten het slecht hebben gedaan en andere beter. Is het wel helder genoeg hoe die grondexploitaties eruit zien? Zijn raadsleden adequaat getraind om die grondexploitaties goed te beoordelen? Met name kleine gemeenten met een grote bouwopgave zakken nu door het ijs waar het gaat om de duiding van winstverwachting, afwaardering, rekenrente, enzovoorts. Moeten wij daar niet iets aan doen op het niveau waarop grondexploitaties worden vastgesteld, om ze harder te maken?

Hier laat ik het bij. Dank u wel voor de coulance, voorzitter.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Ik heb ook een beetje uitgekeken naar dit algemeen overleg over grondbeleid. De eerlijkheid gebiedt mij echter te zeggen dat als ik het echt superleuk had gevonden, ik wel gemeenteraadslid was gebleven. Daar vindt die discussie volgens mij vooral plaats en dat is ook de juiste plaats. Ik ben vijf jaar gemeenteraadslid geweest en heb altijd grondbeleid gedaan. Ik voel er dus niet heel erg veel voor om dit debat heel vaak te voeren. Wij leven nu echter wel in een periode van na de «goldrush», want zo mogen wij de afgelopen tien jaar volgens mij ook wel een beetje betitelen. Vele gemeenten hebben de miljarden zien liggen en zijn daarop afgerend. Zij hebben gronden tot zich genomen en allemaal plannen ontwikkeld, waarmee zij heel veel geld

hebben verdiend en uiteindelijk ook heel veel geld hebben verloren. «It's all in the game», zou ik zeggen.

Er is onderzoek gedaan naar de macrocijfers. Deloitte kwam uit op een bedrag van 3,3 miljard. Er zal de komende tijd ook nog wel worden afgeboekt. Ik ben zelf betrokken bij een aantal gemeenten in Noord-Nederland. Ik weet dat daar op dit moment in de coalitieonderhandelingen wordt gesproken over het verder afboeken van gronden. Is daar een goede indicatie van? Is daar een beeld van?

Ik heb nog een vraag aan de Minister van BZK, nu hij hier toch zit. Volgens mij zijn er de afgelopen jaren geen gemeenten door hun hoeven gezakt door het grondbeleid en onder artikel 12 komen te vallen. Ik meen dat er één gemeente is in Groningen is waar dat wel het geval was. Blijkt uit de laatste cijfers, de laatste stand van zaken, dat daar gemeenten bij dreigen te komen? Wordt die lijst langer? Zijn daar indicaties voor? Wat is de laatste stand van zaken?

Ik ben een beetje voorzichtig. Natuurlijk is er heel veel verloren, maar het zijn de gemeenteraden en de colleges die daar als eerste verantwoordelijk voor zijn. De impact moeten zij ook met elkaar oppakken. Desalniettemin zijn er wel wat lessen te trekken. Ook dat moet op dat niveau gebeuren. Vanuit principiële en financiële argumenten zou er wat het CDA betreft echter wel meer aandacht mogen zijn voor het faciliterende grondbeleid. Er zijn financiële argumenten, omdat je met een heel actief grondbeleid als gemeente toch een rol op je neemt die je niet primair op je hoeft te nemen en die risico's met zich meebrengt. Daarom zou een gemeente toch heel erg argwanend moeten zijn. Er zijn ook principiële argumenten, omdat je met een heel actief grondbeleid andere initiatieven vaak niet mogelijk maakt. Naar onze inschatting hebben gemeenten al heel veel instrumenten om ook op andere manieren de publieke en maatschappelijke belangen te borgen en in kaart te brengen.

Wij zien dat er ontwikkelingen gaande zijn. Er is een opgave ten aanzien van verstedelijking. In Friesland heeft veel ruilverkaveling plaatsgevonden. Daar zie ik, als Fries, de voordelen van in. Mijn fractie voelt dus ook wel voor het instrument stedelijke ruilverkaveling. Wij denken dat je daarmee kunt inspelen op de toekomst, waarin veel druk komt te staan op de stad. Er zijn al rapporten waarin wordt gewezen op de druk die op de stad komt te staan, net als op het risico van freeriders die eventueel niet mee willen doen bij een ontwikkeling. Wij zien de voordelen van een wettelijke bepaling. Ik vraag het kabinet hoever het daar nu mee staat. Komt die wettelijke bepaling er en, zo ja, wat is de reikwijdte en wat is het plan? Wij zijn voorstander van stedelijke herverkaveling. Het kent uiteraard ook grote risico's. Je moet oppassen. Wij willen graag meer samenleving en minder overheid. Daarom vinden wij ook dat het grondbeleid meer faciliterend moet zijn. Dit is echter altijd beter dan onteigenen. Dat is echt een paardenmiddel van jewelste. Het is een heel zwaar middel waarbij de overheid ook eigenaar wordt en dat vinden wij te ver gaan. Wij zouden dan veel liever stedelijke herverkaveling zien. Ik hoor hier graag een reactie op.

Ik sprak al over het paardenmiddel, de Onteigeningswet. Ik heb een evaluatie voorbij zien komen, volgens mij van de Radboud Universiteit Nijmegen, waarin, ons inziens terecht, wordt gesteld dat die flink moet worden opgeschoond. De Onteigeningswet is een heel pittig middel, dat bovendien voor heel veel mensen volstrekt niet te begrijpen is. Hoe zit de wet in elkaar? Wat is de opbouw? Hoe vertaalt die zich? Deelt het kabinet die analyse en is het bereid om de Onteigeningswet eens flink door elkaar te schudden?

Ik vraag ook aandacht voor iets wat nog niet zo lang gaande is, namelijk het tijdelijk gebruik van de vele gronden die nu nog in de boeken staan. Heel veel gemeenten trekken zich de haren uit het hoofd over wat ze met die gronden moeten doen; vooral financieel, maar inhoudelijk niet. Ik kwam een voorstel tegen om het tijdelijk mogelijk te maken om die

gronden voor iets anders te gebruiken, bijvoorbeeld voor het plaatsen van zonnepanelen. Dat sprak mij wel aan. In dat voorstel stond ook dat er nu nog constructies zijn om dat te doen, maar dat tijdelijke opwekking daarin niet altijd even goed mogelijk is. Herkent het kabinet dit? Staat het open voor de suggestie om daar eens in te duiken om te kijken wat er mogelijk is?

Ik wil nog ingaan op een verhaal dat ik las. Ik weet niet helemaal of het hier op zijn plaats is. Ik vraag eerst voor de zekerheid aan de voorzitter hoeveel tijd ik nog heb.

De **voorzitter**: U bent al over uw tijd heen. Ik ben enigszins coulant, dus ik geef iedereen wat meer tijd. Dus als u het heel kort kunt houden, graag.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik zal het in mijn eigen woorden doen. Onlangs stond een verhaal in De Telegraaf over kinderen die hun ouders in verband met zorg dichtbij willen plaatsen met nieuwe voorzieningen. In De Telegraaf heeft daar anderhalve week geleden een groot artikel over gestaan, waarin stond dat er allerlei barrières voor zijn en dat gemeenten dat tegenhouden. Het vast een beetje zwart-wit hier en daar. Herkennen de Ministers het verhaal en, zo ja, wat is hun reactie daarop?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. De PvdA vindt het ook fijn dat wij een keer over het grondbeleid kunnen spreken. De nieuwe Omgevingswet biedt ons een kans om dat nog eens tegen het licht te houden. In het huidige grondbeleid geldt dat als de gemeente de bestemming verandert, een eventuele winst voor de grondeigenaar is en dat de overheid een eventueel verlies vrijwel altijd moet ophoesten. De PvdA vindt dat sinds Den Uyl al onrechtvaardig. Een bouwbestemming in de wei maakt de grond ineens veel meer waard. De winst komt terecht bij een boer, een tussenhandelaar, een speculant of een projectontwikkelaar zonder dat die daar een echte prestatie voor heeft geleverd. De prijs van de bouwgrond is opgedreven en daarmee die van woningen en van hypotheek. Het grondbeleid zoals het nu geldt, heeft ook bijgedragen aan de vastgoedbubbel. De PvdA vindt dat winst op grond ingezet moet worden voor mooiere, veiligere en gezondere wijken, voor goede wijkvoorzieningen, voor de hoofdinfrastructuur van een stad of dorp, voor plannen in binnensteden of, zo nodig, voor krimpgebieden. Een ander punt dat de PvdA in het grondbeleid ten principale onjuist vindt, is het recht voor de grondeigenaar om zelf te ontwikkelen en mede te bepalen wat er op de grond wordt gerealiseerd. Dit recht op zelfrealisatie heeft geleid tot bouwclaims, tot suboptimale ruimtelijke ordening, tot wijken met eenheidsworst en tot allerlei andere bedenkelijke zaken, waarvan een flink aantal het daglicht niet kan verdragen. De PvdA vindt dat moet worden gebouwd waar maatschappelijk behoefte aan bestaat, betaalbaar en van goede kwaliteit. Niet de grondeigenaar, maar de eindgebruiker moet kunnen bepalen wat er wordt gebouwd. Samen met anderen moet de eindgebruiker ook zelf kunnen ontwikkelen en, desgewenst, in coöperatieverband ook zelf kunnen beheren, energie kunnen opwekken, zorg kunnen regelen, enzovoorts. Alle innovatie en inventiviteit moet aan de dag gelegd kunnen worden zonder dat dit door de gemeente of door de grondeigenaar wordt gefrustreerd. Onze conclusie is dat het marktmechanisme in het grondbeleid tekortschiet. Dat is overigens niet alleen het geval in de woningbouw. Het is bijvoorbeeld aantrekkelijk geworden om een nieuw kantoor te betrekken en het oude leeg achter te laten en te laten verloederen. En wie mag dat dan oplossen? Wat gaan we daaraan doen?

Natuurlijk, er zijn regels bedacht die gemeenten voorkeursrecht geven en er is een mogelijkheid om kosten te verhalen. Natuurlijk geeft het bestemmingsplan de gemeente invloed op wat er wordt gebouwd. Daarmee blijft echter nog steeds geld hangen waar het niet hoort en kost

het verkrijgen van regie op een bouwplan altijd tijd en geld. Met voorkeursrecht en kostenverhaal zijn er niet minder, maar juist veel meer regels gekomen. Dat zijn regels die hebben geleid tot vertraging van bouwplannen en tot vele juridische geschillen. Wat is de visie van de Minister hierop?

Om de problemen te omzeilen, hebben gemeenten op grote schaal gekozen voor een actief grondbeleid. Vaak had dat goede resultaten, maar door de crisis heeft het ook vaak forse problemen opgeleverd. Waar verwerving door de gemeente niet is gelukt, hebben partijen steeds vaker gekozen voor privaatrechtelijke afspraken, de zogenaamde «anterieure overeenkomsten». Dat is een prima oplossing, mits de onderhandelingspositie van de gemeente stevig genoeg is. Er zal minder in de wei gebouwd gaan worden en meer omgebouwd en herontwikkeld worden in de bestaande voorraad. Steeds minder zullen we vooraf precies kunnen plannen waar behoefte aan is. Plannen zullen dus flexibeler moeten zijn. Er zal meer behoefte komen aan eigen initiatief. Kosten en baten kunnen niet meer vooraf worden geraamd.

De PvdA wil in het toekomstige grondbeleid minder regels, goedkopere bouw, minder risico's voor gemeenten, meer ruimte voor eigen initiatief en een eerlijker verdeling van planwinst en planschade. Minder overheid en meer markt, dat zal de Minister aanspreken. Met de omgevingsvisie gaat de gemeente burgers en bedrijven verleiden en uitdagen om te bouwen wat maatschappelijk nodig is. Dat kan wat ons betreft vanuit een faciliterende rol, als er tenminste een aantal stevige stokken achter de deur beschikbaar is voor gevallen waarin partijen er via de privaatrechtelijke weg inhoudelijk of financieel niet uitkomen.

Die stokken moeten ervoor zorgen dat er ruimte wordt geboden voor eigen initiatief en dat er in het uiterste geval ook onteigend kan worden of dat partijen kunnen worden gedwongen om mee te doen aan een bepaald project. Bij onteigening of dwang moet de prijs worden bepaald door de oude bestemming en niet door de toekomstige. De winst op grond moet verplicht beschikbaar komen voor met de gemeente af te stemmen investeringen of voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen moeten worden betaald uit een forfaitaire bijdrage of via verruiming van het gemeentelijke belastinggebied. Het recht op planschade zou wat ons betreft kunnen vervallen als een bestemming na vijf jaar nog niet is gerealiseerd of nog niet conform de bestemming in gebruik is genomen. Is de Minister bereid om het nieuwe grondbeleid met deze uitgangspunten in te richten en daarmee nieuwe bubbels te voorkomen? Is zij bereid om vooruitlopend daarop al het instrument van stedelijke herverkaveling wettelijk te regelen?

Gemeenten hebben volgens Deloitte in totaal 2,6 miljard verlies genomen op gronden en daar kan de komende jaren nog tot 2,7 miljard bij komen. Dat zijn enorme bedragen. De verliezen zouden zij op kunnen vangen ten laste van reserves en begrotingen, maar ongeveer 10% van de gemeenten lukt dat echt niet. Die gemeenten hebben het extra zwaar. De PvdA begrijpt dat gemeenten de grenzen opzoeken die het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten hen daartoe biedt. Behalve Breda zijn er geen aanwijzingen dat gemeenten daarbij grenzen hebben overschreden, schrijft de Minister in haar brief van 14 maart 2014. Enkele gemeenten, zoals Apeldoorn, worden extra ondersteund vanuit een rijke provincie. Ook Overijssel had plannen voor ondersteuning van gemeenten. Gemeenten in armere provincies krijgen die steun echter niet. De PvdA is bang dat die gemeenten straks te weinig armslag hebben om de zorgtaken goed uit te voeren.

Ik heb eerder met Lansingerland als voorbeeld gepleit voor meer ruimte voor gemeenten om zelf problemen op te lossen, natuurlijk met volledige transparantie en zonder onverantwoorde risico's. Ik heb toen een heel rijtje genoemd met mogelijkheden die echt zouden kunnen helpen. Ik denk dat de Minister zich dat rijtje nog wel kan herinneren en anders zal ik de

mogelijkheden straks in tweede termijn nog een keer te revue laten passeren.

De **voorzitter**: U moet wel afronden nu, mijnheer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ga ik ook doen, voorzitter. Zijn beide Ministers bereid om daar nog een keer naar te kijken?

Naast overschotten aan bouwgrond, is er ook veel leegstand. Die is mede ontstaan doordat het heeft ontbroken aan regie. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt niet als de optelsom van alle plannen niet goed in beeld is. Wat ons betreft moet ook deze bubbel eruit. Eerst moeten gemeenten de kans krijgen om regionaal af te stemmen en als dat niet werkt, is de provincie aan zet. Ons heeft het voorstel van de Minister verbaasd om artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te wijzigen, wat erop neerkomt dat niet getoetst mag worden aan de economische behoefte aan nieuwe detailhandelsbestemmingen. Dat zou strijdig zijn met de Dienstenrichtlijn. Als wij het goed begrijpen, is de Raad van State het niet met de Minister eens. Wij denken dat invoering daarvan schadelijk is, omdat dan opnieuw overcapaciteit ontstaat.

De **voorzitter**: Nu echt uw slotzin, mijnheer De Vries. Graag kort.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik kom op mijn allerlaatste punt. In het vorige algemeen overleg is gesproken over het permanent bewonen van recreatiewoningen. De Minister heeft toen toegezegd dat ze met de VNG in overleg zou treden om ervoor te zorgen dat gemeenten daar aandacht aan zouden gaan besteden. Een flink aantal gemeenten doet dat namelijk nog niet. Het gaat hierbij ook om de sociale consequenties daarvan. Ik vraag de Minister om toe te zeggen dat zij dat alsnog doet.

De heer **Litjens** (VVD): Voorzitter. In het verhaal van de heer De Vries komt dan toch de sociaaldemocratische aap uit de mouw. Of mag je dat tegenwoordig niet meer zeggen? Hij had het over Den Uyl, maar hij had evengoed Marx kunnen noemen. Hij zegt dat er meer behoefte is aan meer eigen initiatief en dat innovatie van de grond moet komen, maar tegelijkertijd zet hij een boete op eigendom en roept hij dat onteigening toch makkelijker mogelijk moet worden gemaakt. Dat klinkt een klein beetje als een echo die wij ook hoorden in het rondetafelgesprek dat wij enkele weken geleden hadden. Mensen die niet willen meewerken aan het afstaan van hun eigendom aan de overheid ten behoeve van een plan met een groot maatschappelijk belang, werden daarin weggezet als profiteurs, zakkenvullers en dwarsliggers. Dat gebeurde niet door de heer De Vries overigens, maar door andere mensen. Er werd gezegd dat die mensen alleen maar uit zijn op het verhogen van de eigen winst in zo'n procedure. De VVD vindt het daarentegen van het grootste belang dat zorgvuldig wordt omgegaan met het eigendom van mensen en dat heel terughoudend moet worden omgegaan met wetten en andere mogelijkheden om eigendom te ontnemen.

De **voorzitter**: Het leek erop alsof u een vraag stelde aan de heer De Vries, maar het was kennelijk uw eigen betoog. Ik begrijp nu dat de heer De Vries wel een vraag aan u heeft.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): De heer Litjens hoort kennelijk niet dat wij ook zeggen dat wij meer markt en minder overheid willen. Wij zeggen dat er eventueel dwang kan worden uitgeoefend op partijen als andere particuliere partijen zo'n partij niet mee kunnen krijgen. Dat is allemaal particulier initiatief. Ik heb het woord «overheid» helemaal niet genoemd. Ik zoek juist toenadering tot de opvattingen van de VVD. Heeft de heer Litjens dat niet gehoord?



De heer **Litjens** (VVD): Ik heb wel degelijk toenadering gehoord. Ik heb gehoord dat het goed zou zijn om de weg in te slaan naar faciliterend grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid kan ik mij alles voorstellen. De VVD hanteert echter toch het uitgangspunt dat het aan gemeenten zelf is. Ik was blij met de constatering van de heer De Rouwe. Wij vliegen elkaar nog weleens in de haren. Nu zei hij dat als hij echt heel erg geïnteresseerd was geweest in dit belangwekkende onderwerp, hij wel op lokaal niveau actief was geworden. Daar hoort het immers te sprake te komen. Daar hoor je over grondbeleid te spreken. Dat lijkt mij heel goed. Het is prima om dat hier in abstracte zin te doen, maar niet te abstract graag. Wij gaan ervan uit dat gemeenten zelf de keuze moeten kunnen maken om nu eens faciliterend grondbeleid te voeren en dan weer, als er een maatschappelijk belang in het geding is, actief grondbeleid te voeren. Het helemaal vrijgeven heeft altijd zijn prijs. Ik hoor de heer De Vries inderdaad een pleidooi houden voor faciliterend grondbeleid. Wij weten echter dat iedere medaille een keerzijde heeft. Het is mogelijk dat er zwaar gestuurd moet worden op partijen die niet willen meewerken, ook bij binnenstedelijke herverkaveling bijvoorbeeld. Het is maar de vraag of wij bereid zijn om die prijs te betalen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Een ander aspect dat de heer Litjens uit mijn verhaal haalde, was dat wij het eigendom niet zouden respecteren. Dat doen wij natuurlijk wel. Ik heb betoogd dat eigenaren gecompenseerd moeten worden, maar dan wel met een faire prijs. Wij vinden dat gecompenseerd moet worden conform de waarde bij de huidige bestemming en niet, zoals nu vaak het geval is, conform de waarde van de toekomstige bestemming. Juist dat heeft ervoor gezorgd dat er zo gespeculeerd is. Hoe ziet de heer Litjens dan de toekomst, waarin er veel minder geld te verdienen is en er veel grotere opgaven zijn?

De heer **Litjens** (VVD): Wij werken nu met een situationeel grondbeleid, waarbij gemeenten zelf de keuze kunnen maken om op het moment dat er een belang in het geding is een actief grondbeleid te voeren. Als dat niet het geval is, kunnen zij ervoor kiezen geen onverantwoorde risico's te nemen door overal als projectontwikkelaar aan de slag te gaan en de markt aan het werk te laten. Dat is volgens mij de toekomst. Ik snap dat die reflex een klein beetje optreedt op dit moment. Wij bevinden ons inderdaad na de «goldrush». Iedereen is enorm geschrokken van de verliezen die gemeenten voor de kiezen hebben gekregen. Misschien is het goed om nog eens te constateren dat de verliezen die gemeenten met hun allen voor hun rekening hebben moeten nemen ongeveer gelijke tred houden met de verliezen die door het bedrijfsleven zijn geïncasseerd de afgelopen jaren. Zo heel erg vreemd is dat dus niet, als je jezelf als projectontwikkelaar manifesteert.

Wij hebben altijd gezegd dat daar waar gemeenten volwassen genoeg zijn om beslissingen te nemen op het gebied van ruimtelijke ordening en grondpolitiek, zij als het goed is ook volwassen genoeg zijn om de gevolgen daarvan te dragen. In het verleden hebben wij heel vaak gezien dat gemeenten de revenuen van lucratieve projecten incasseerden en dat daar vaak ook heel mooie maatschappelijke doelen mee zijn gediend. Nu zien wij dat het muntje de andere kant op valt. Daar hoort dan ook bij dat de gemeente de consequenties daarvan neemt. Wij zien overigens dat gemeenten dat in groten getale doen. Dat juichen wij van harte toe. Het is niet makkelijk. Ook het voorbeeld van Lansingerland is hier vandaag al genoemd. Het komt echt neer op een keiharde schuldsanering. Dat is echter de consequentie van beleid en van de marktontwikkelingen die niet altijd door de overheid in de hand te houden zijn.

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Litjens. Ik onderbreek u. Dit was een afdoende antwoord op de vraag van de heer De Vries, is mijn stellige

indruk. U kunt echter nog niet door met uw betoog, want de heer Smaling heeft ook een vraag.

De heer **Smaling** (SP): Ik begin steeds meer te houden van de heer Litjens.

De heer **Litjens** (VVD): Dan hoop ik dat u nog even blijft, mijnheer Smaling.

De heer **Smaling** (SP): Het is leuk debatteren met hem. Hij roert het punt aan dat gemeenten toch echt zelf gaan over besluiten rondom grondbeleid. De heer Litjens is burgemeester van Aalsmeer geweest. Ik hoor dat hij daar ook zeer werd gewaardeerd. Dat is een gemeente met heel veel kassen. Kassen verouderen. Bedoelt de heer Litjens dan ook dat hij dan voor Aalsmeer een beleid op kassen zet en dat hij dat onafhankelijk doet van wat er in Uithoorn, Amstelveen of andere buurgemeenten gebeurt? Het lijkt me toch dat zoiets bij uitstek op een hoger schaalniveau moet worden geregeld, zodat je niet overal glas in losse clusters door het land heen hebt. Vindt de heer Litjens het normaal dat bijvoorbeeld buurgemeente Amstelveen KPMG 100 meter laat verhuizen en een pand leeg laat staan omdat die gemeente bang is dat het bedrijf anders naar Aalsmeer gaat? Het is een typisch voorbeeld van waar gemeenten elkaar helemaal suf beconcurreren.

De heer **Litjens** (VVD): Op het gevaar af te veel in detail te treden, maar daar word ik toch een klein beetje toe uitgedaagd: de grap is dat de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn en Haarlemmermeer met grote regelmaat met elkaar om tafel zitten om af te stemmen en om af te spreken hoe zij omgaan met het vullen van hun bedrijventerreinen. Zij merken immers dat er concurrentie aan de orde is. Er wordt gezamenlijk aan acquisitie gedaan voor bedrijven die zich in de regio zouden kunnen vestigen. De ene gemeente geleidt soms een bedrijf door naar een andere gemeente omdat daar vestiging eerder aan de orde kan zijn. In Nederland zijn een heleboel gemeenten met elkaar gaan samenwerken in Greenportverband om te bezien waar het sierteeltcluster het beste tot zijn recht zou kunnen komen. Dat leidt ertoe dat het op sommige plekken bloeit en kan bloeien en dat de teelt op sommige plekken ophoudt te bestaan. Dat zijn heel lastige maatregelen. Ik constateer dat gemeenten uitstekend in staat zijn om dat in goed overleg met elkaar af te stemmen. Waar wij nu allemaal van schrikken, is dat het economisch enorm tegenzit. Dat is iets wat eens in de ongeveer twintig jaar voorkomt.

De heer **Smaling** (SP): Ik ben wel gerustgesteld. Ik neem aan dat als deze samenwerking er niet zou zijn de provincie of het Rijk zou zeggen: wij gaan niet overal verspreid glas door het land laten rondslingeren, die samenwerking sturen wij. Dat gebeurt dus blijkbaar al. Daarmee geeft de heer Litjens al aan dat hij zich niet beperkt tot zijn eigen gemeente en zijn eigen glas. Daar ben ik blij om.

De heer **Litjens** (VVD): Ik ben altijd blij als ik de heer Smaling blij kan maken. Ik ben ook heel blij met de heer Smaling in deze debatten. Daarom zei ik net al dat ik hoop dat hij nog lang blijft.

De **voorzitter**: Dat is mooi en goed om te constateren. U kunt uw betoog vervolgen, mijnheer Litjens.

De heer **Litjens** (VVD): Ik wil toch nog even terugkomen op het faciliterend grondbeleid. Ik hoor regelmatig betogen dat faciliterend grondbeleid eigenlijk de norm zou moeten zijn, maar dat daarvoor het instrumentarium dat gemeenten tot hun beschikking hebben wat zou moeten

worden uitgebreid. De VVD is van mening dat het instrumentarium van gemeenten al aardig op orde is. Ik hoor graag van de Minister of zij die mening deelt of dat zij ook vindt dat er echt zaken moeten veranderen om gemeenten beter in staat te stellen om dat faciliterend grondbeleid uit te gaan voeren.

De gemeenten houden zich bezig met ruimtelijke ordening op lokaal niveau. De provincie heeft daar een regisserende rol in. Je zou je de vraag kunnen stellen of provincies in de gelegenheid zouden moeten worden gesteld om actief grondbeleid te voeren. Er is een casus van een niet nader te noemen provincie en een niet nader te noemen gemeente waarin de provincie tegelijkertijd ontwikkelaar is in een project, de provinciale structuurvisie vaststelt waarin bepaald wordt waar strepen doorheen worden gezet en waar wordt gebouwd, en tegelijkertijd financieel toezichthouder is op een gemeente die als gevolg van grondexploitatieproblematiek in de problemen is gekomen. Deelt de Minister de opvatting dat dat een onwenselijke situatie is en, zo ja, welke mogelijkheden ziet zij om daar een einde aan te maken? De provincie moet wat ons betreft een regisserende rol hebben. Of dat in de afgelopen decennia voldoende is gebeurd, valt te betwijfelen. Als die rol zwaarder en steviger door provincies was opgepakt, hadden wij problematieken waar nu gemeenten een oplossing voor proberen te vinden, zoals een veelheid van bedrijventerreinen in hetzelfde gebied, misschien wat minder aan de orde gehad.

Ik wil de Minister graag een compliment maken voor de wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Door deze wijziging kunnen ondernemers die zich ergens willen vestigen niet op oneigenlijke gronden worden geweigerd en op kosten worden gejaagd door onderzoekers die voor een goede puur ruimtelijke afweging niet nodig zijn. Die pluim wil ik nog wel op de hoed zetten.

De heer **Van Meenen** (D66): Voorzitter. Ik ben blij dat ik live een debat tussen de heer Smaling en de heer Litjens mag bijwonen, maar dat is niet speciaal waarvoor ik ben gekomen. Ik zit hier als vervanger van mevrouw Van Veldhoven, die een plenair debat heeft.

Jarenlang rekenden gemeenten zich rijk met grondexploitaties. De bouwprojecten waren te optimistisch, de wethouders bouwden vaak zandkastelen en het grondbedrijf werd soms zelfs een geldmachine voor de gemeentekas. Door de crisis loopt deze zeepbel nu leeg. D66 pleit voor een realistische grondpolitiek. Overbodige plannen moeten worden geschrapt en verwachte opbrengsten moeten naar beneden worden bijgesteld. Een boekwaarde boven de marktwaarde is fictie, een fictie die de rekening doorschuift naar de toekomst.

Veel gemeenten namen al hun verantwoordelijkheid. In totaal boekten zij voor 2,6 miljard euro af. Nog eens 0,7 miljard euro winst verdampte. Een groot deel van de pijn is dus al geïncasseerd. Helaas zijn wij er echter nog niet. Nog steeds dreigt een verlies van tussen 0,7 en 2,7 miljard. Dat is een foutmarge van 2 miljard. Hoe denkt de Minister hierover? Is het mogelijk om die foutmarge te verkleinen? De Minister zegt dat zij publiek-private projecten niet in beeld kan brengen vanwege de bedrijfsgevoelige informatie. Hoe schat zij het risico dan in? Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten schept de voorwaarden voor de financiële kaders van de gemeenten. Hoe worden de speelruimte en de toepassing van dit besluit geëvalueerd?

Wij moeten een nieuwe zeepbel voorkomen. Dat betekent toezicht: horizontaal door de gemeenteraad en verticaal door de provincie. Daar zijn transparantie en volledige informatie voor nodig. De inschatting van het resultaat van het grondbedrijf, van de financiële risico's van projecten en van reserves om verliezen op te vangen, dat is allemaal noodzakelijke informatie. Natuurlijk krijgt de gemeenteraad daarover een nota grondbeleid, maar de vraag is of dat genoeg is. Gedetailleerde inschattingen

ontbreken vaak. Is de Minister met mij van mening dat als gemeenten actief grondbeleid voeren, zij standaard een meerjarenperspectief grondexploitaties moeten maken? De provincie houdt het overzicht en zorgt ervoor dat gemeenten hun plannen op elkaar afstemmen. Zo voorkomen wij concurrentie op bouwlocaties. Iedere gemeente ziet zichzelf immers graag als groeigemeente. Daarom is mijn vraag aan de Minister of provincies voldoende informatie en instrumenten hebben om deze taken uit te voeren.

De Omgevingswet zorgt voor verandering in het ruimtelijk beleid. Een aantal milieu- en grondwetten gaan samen en de Minister wil flexibeler grondbeleid mogelijk maken. Als instrument komt ook het omgevingsplan. In de Crisis- en herstelwet kunnen gemeenten daar alvast mee experimenteren. Hoe zorgt de Minister ervoor dat gemeenten flexibiliteit kunnen toepassen zonder dat de rechtszekerheid wordt uitgehold? Kan zij nader toelichten hoe zij het omgevingsplan wil vormgeven? Wat zijn de uitkomsten van de experimenten tot nu toe? Welke status krijgt de Crisis- en herstelwet straks in de Omgevingswet? Met een actief grondbeleid is de grond in het bezit van de gemeente en kunnen de gemeenten er winsten mee maken. Zoals nu duidelijk is geworden, kunnen zij er ook verlies op lijden. Met passief grondbeleid stelt de gemeente alleen de kaders, wat minder financieel risico met zich meebrengt. Iedere gemeente moet daarom een heldere en expliciete afweging maken tussen de voor- en nadelen van actief en passief grondbeleid. Wordt deze keuze per project standaard voorgelegd aan de gemeenteraad? De Minister wil het facilitair grondbeleid uitbreiden met een herverkavelingsoptie. Het ruilen van eigendommen moet de versnippering van grond verminderen. De Minister heeft een conceptadvies van de Commissie Herverkaveling gekregen. Kan zij al een tipje van de sluier oplichten over de richting die zij op wil? Op welke manier is zij van plan om de eigendomsrechten in de voorwaarden voor herverkaveling te borgen en wanneer horen wij meer over een mogelijke wet inzake herverkaveling?

De heer **De Graaf** (PVV): Voorzitter. Het rommelt al jaren op de grondmarkt. Wij hebben de vorige sprekers daar al uitgebreid over gehoord. Toen de crisis in 2008 uitbrak, merkten de bouwbedrijven als dat eerste en bleven gemeenten met peperdure grond zitten. De situatie is sindsdien nauwelijks veranderd, terwijl we zes jaar verder zijn. De bouw trekt maar heel mondjesmaat aan en de sector is natuurlijk niet bereid om de topbedragen van voor de crisis te betalen. Het gevolg is een eindeloze impasse. Volgens Cobouw zijn bij dit tempo pas over 50 jaar alle gemeentegronden verkocht. Het gevolg is dat gemeenten nog lang in financiële problemen zitten en dat bouwbedrijven niet kunnen bouwen. Kijk bijvoorbeeld naar Lansingerland. Je zult maar in Bleiswijk wonen. Dan wordt er gewoon straks namens jou € 5.000 per persoon afgeboekt. Dit is in een notendop de situatie waarin de grondmarkt zich al zes jaar bevindt. Een spoedig herstel is nog lang niet in zicht. Sinds het uitbreken van de crisis zijn wij al wel twee gemeenteraadsverkiezingen verder. De lokale partijen hebben het vorige maand goed gedaan in veel gemeenten en zij mogen nu in veel plaatsen vanuit de zojuist geschetste financiële puinbak orde op zaken gaan stellen. Dat is een rare situatie, want in veel gemeenten zijn de landelijke partijen gewoon verantwoordelijk. Maar oké, de kiezer beslist en zij mogen de rommel gaan opruimen. Vele verantwoordelijke wethouders zijn immers ondertussen gevlogen. De PVV is van mening dat er ook eens een keer gekeken moet worden of er in bepaalde gevallen waarin het wel heel erg is geweest, zoals in Apeldoorn, verwijtbaar is gehandeld. Misschien is zo'n burgemeester bijvoorbeeld wel persoonlijk aansprakelijk te stellen. Laten wij eens gewoon naar die route gaan kijken. Ik hoor graag van beide Ministers of dat mogelijk is. In Apeldoorn is het grondbeleid onder regie van burge-

meester Fred de Graaf gevoerd. Ik heb daarnaar gekeken en mij is nog nooit zo'n gevoel van plaatsvervangende schaamte overkomen. Hoe kijkt de regering aan tegen de gemeenten die een actief of zelfs proactief grondbeleid hebben gevoerd en nu in de financiële problemen zitten? Deelt zij de mening dat als het huidige systeem in stand blijft en als de Kamer dat accordeert, die mede verantwoordelijk is voor het in stand houden van het grondcasino?

De PVV gaat uit van het principe «centraal wat moet, decentraal wat kan». Het probleem is decentraal – daar hebben wij ook al meer partijen over gehoord – dus ook de oplossing moet decentraal worden gezocht. Dat heeft het huis van Thorbecke ons zo geleerd en daar moeten wij aan vast blijven houden. Wij zijn het dan ook niet eens met een oproep tot rijkshulp in welke vorm dan ook. Geen extra scholing en al helemaal geen extra geld. Wij zijn van mening dat de gemeenteraden de ruimte moeten krijgen om zelf naar oplossingen te zoeken. Als het Rijk nu gaat bijspringen, helemaal als dat financieel is, werkt dat hetzelfde als ontwikkelingshulp: het werkt zeer verslavend, het lost geen enkel probleem op en het kost bakken met geld.

De heer **Litjens** (VVD): Ik ben het van harte eens met de heer De Graaf dat gemeenten zelf verantwoordelijk zijn en het zelf moeten oplossen. Ik ben ook blij dat hij dat accepteert. Mijn vraag aan de heer De Graaf is hoe hij dat in overeenstemming kan brengen met zijn pleidooi van zojuist om dan wel vanuit hier een soort kruistocht tegen mogelijke schulddigen op lokaal niveau te gaan voeren.

De heer **De Graaf** (PVV): Ik heb niet gepleit voor een kruistocht. Ik heb gevraagd wat de Ministers ervan vinden om eens te kijken naar die mogelijkheid. Ik heb niet opgeroepen tot een kruistocht. Die zijn ook al heel lang geleden. Ik heb gevraagd naar de mening van beide Ministers. Ik hoor graag wat zij ervan vinden om eens te kijken naar deze mogelijkheid. Daar zit nog een heel traject tussen.

De heer **Litjens** (VVD): De heer De Graaf maakt zich er nu wel heel erg makkelijk vanaf, terwijl hij in zijn bijdrage mensen met naam en toenaam noemt. Ik vraag me bijna af of het om familie gaat.

De heer **De Graaf** (PVV): Ik heb het weleens aan mijn oud-collega uit de Eerste Kamer gevraagd, maar wij zijn geen familie.

De **voorzitter**: Is dat het antwoord op de vraag?

De heer **De Graaf** (PVV): Ik heb die andere vraag gewoon beantwoord volgens mij.

De **voorzitter**: Dan vraag ik u om uw betoog te vervolgen.

De heer **De Graaf** (PVV): De PVV is van mening dat er voor de grondmarkt wel een structurele oplossing moet komen. Ook op dit onderwerp is het cliché never waste a good crisis toepasbaar. Bij het Amerikaanse bedrijf Google, misschien kennen sommige mensen dat, is het gezegd dat het makkelijker is om iets met 200% te verbeteren dan met 20%. Waarom? Bij 20%, zo denkt men daar, verbeter je alleen je tekortkomingen. Wil je echter iets 200% verbeteren? Dan begin je helemaal opnieuw. Zo kijken wij ook naar de Grex-wet en de grondmarkt. Wij vinden een totale herziening nodig. De huidige wetgeving werd namelijk in 2008 van kracht en was gestoeld op de economische voorspoed van de jaren daarvoor. We staan nu aan de vooravond van de Omgevingswet. Mijn fractie vindt een flinke liberaliseringsslag noodzakelijk om op de juiste manier op de problemen van de grondmarkt in te spelen. We

kunnen immers concluderen dat de wetgeving daar niet op voorbereid was. Ik zal proberen wat haast te maken, want ik zie dat mijn tijd bijna op is.

De **voorzitter**: Ik ben heel coulant vandaag. U zit op bijna vier minuten van de zes. U haalt het wel.

De heer **De Graaf** (PVV): Dan kan ik wat rustiger aan doen. We zijn het dan ook niet eens met de conclusie van het rapport Ten gronde beschouwd van de Radboud Universiteit Nijmegen. Het beeld dat daarin over begin jaren 2000 wordt geschetst is onzes inziens veel te rooskleurig. Het woord «fraude» komt er bijvoorbeeld helemaal niet in voor en grondspeculatie wordt slechts zijdelings genoemd. Dat vinden wij kinderlijk naïef of met oogkleppen op bekeken. Ook de aanname dat niet uit valt te sluiten dat de toptijden van weleer ooit nog terugkeren, vinden wij lachwekkend. De hamvraag van dit overleg is dan ook of de regering bereid is om te kijken naar een verdere liberalisering van de grondmarkt. Nederland is het enige land ter wereld met een dergelijk systeem. De vraag is of dit het juiste systeem is, want we hebben de fouten die erin zitten de afgelopen jaren gezien. Is de regering bereid om een voorstel te doen waarin de rol van de overheid verder wordt ingeperkt en de echte markt meer ruimte krijgt?

Tot slot heb ik nog een opmerking over windturbines. Je zou je bijna afvragen waar ik het vandaan haal. Ik zie de Minister ook al wat verbaasd kijken. Toch past het bij dit overleg. Volgende week spreken we over de locatiekeuzes van windturbines. In de wandelgangen bereiken mij berichten dat gemeenten staan te springen om voor deze pokkendingen als aanwijzingslocatie aangemerkt te worden, omdat ze dan eindelijk van hun duurbetaalde grond af kunnen raken. We weten allemaal dat deze dingen met subsidie worden betaald. Ze draaien ook op subsidie, een opmerking die de VVD zelfs in een verkiezingscampagne heeft gebruikt. De vraag aan de Minister is of zij dit ziet als gezonde marktwerking of als communisme? Hiermee wordt immers een vraag gecreëerd die niet bestaat.

De heer **Smaling** (SP): Ik vond het betoog van de heer De Graaf interessant. Ik struikelde echter over zijn opmerking dat er een liberaliseringsslag nodig zou zijn om de problemen te lijf te gaan die zich de afgelopen zes jaar hebben ontwikkeld. Het lijkt mij dat we de situatie waarin het aanbod vele malen hoger is dan de vraag juist te danken hebben aan het feit dat we de grondmarkt behoorlijk hebben geliberaliseerd. Projectontwikkelaars namen in die situatie te pas en te onpas grondposities in zodra zij het vermoeden van een ontwikkeling hadden. Het lijkt mij dat we juist moeten ontliberaliseren, om weer een grondbeleid en ruimtelijkeordeningsbeleid op poten te krijgen dat voor Nederland goed is.

De heer **De Graaf** (PVV): Talloze wethouders hebben hier een grote rol in gespeeld. Ik heb dat zelf als raadslid meegemaakt in de gemeente Den Haag. Er wordt maar bijgebouwd zonder te bekijken wie de kantoren moeten vullen. Het bijbouwen van kantoren en huizen, op plekken waar dat soms niet eens logisch is, is vaak het initiatief van wethouders en gemeenteraden. Ik zie het als verdere liberalisering om de echte markt zijn werk te laten doen en gemeenten en sommige projectontwikkelaars een veel kleinere rol te geven. De heer Litjens heeft het ook al gehad over de dubbel- en soms zelfs trippelrol van sommige overheden. Juist dat moeten we uitsluiten.

De heer **Smaling** (SP): Dat ben ik eens met de heer De Graaf. Ik zou het alleen geen liberalisering noemen. Er is namelijk inderdaad een liberali-

sering geweest. Ik denk echter dat het gebeurd is in een coproductie tussen wethouders en de privésector. Ik zou het niet zo willen framen als de heer De Graaf doet. Ik zou eerder zeggen dat we terug moeten naar een grondbeleid en een ruimtelijkeordeningsbeleid dat in zo'n dichtbevolkt land een leefomgeving biedt die optimaal is. Het woord «liberalisering» zou ik daarbij niet gebruiken.

De heer **De Graaf** (PVV): Ik snap het pijnpunt voor de Socialistische Partij, dat zij het eens zijn met iets wat liberalisering wordt genoemd. Dat pijnpuntje laat ik graag bestaan.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik val niet zozeer over het woord «liberalisering», want daar houd ik zelf eigenlijk ook een pleidooi voor, maar ik maak wel onderscheid tussen de goeden en de kwaden. De heer De Graaf heeft het over speculatie. Zijn mening is dat daar voor een deel door gemeenten aan is gedaan. Voor een heel belangrijk deel is daar echter ook door marktpartijen aan gedaan. Zij hebben ervoor gezorgd dat gemeenten actief grondbeleid zijn gaan voeren. Ik snap het pleidooi van de heer De Graaf niet. Misschien kan hij nog eens uitleggen hoe hij denkt dat de markt het helemaal zelfstandig kan oplossen en we speculatie voor eeuwig uit kunnen bannen als we het helemaal aan de markt overlaten.

De **voorzitter**: Laat u niet uitdagen tot een college, mijnheer De Graaf, maar probeer bondig te antwoorden.

De heer **De Graaf** (PVV): Ik zal het kort houden. De heer De Vries schetst een karikatuur van de markt. Iedere markt, waar ook ter wereld, is op enigerlei manier gereguleerd. Dat gebeurt natuurlijk in Nederland ook. Ook in Amerika – er wordt weleens gesproken over Amerikaanse toestanden – vindt regulering plaats tot een bepaald niveau. Als we aan de andere kant van de wereld naar Noord-Korea kijken, dan zien we dat daar alles gereguleerd is. Dat moeten we ook niet willen. Hier gaat het om liberalisering van de markt en het voorkomen van speculatie. Daar kunnen we regels voor maken. We hebben straks een nieuwe Omgevingswet, waarin we daar rekening mee kunnen houden. Waar het mij echter vooral om gaat is dat we de rol en dubbelrol van overheden moeten uitsluiten. Ik geef een voorbeeld van marktwerking bij visstanden. Kabeljauw wordt heel duur als hij bijna op is, mensen kopen daarom minder kabeljauw, stappen over op een lekkerbekje van heekfilet, en omdat hij zo duur is kan de kabeljauwstand zich herstellen. Zo werkt het ook bij grond. Je kunt daar het marktprincipe op loslaten; wij geloven daarin met hier en daar lichte regulering. Speculatie moet je daarbij natuurlijk zien te voorkomen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): De vis wordt duur betaald. De heer De Graaf geeft natuurlijk helemaal geen antwoord op mijn vraag. Hij heeft het zelf over speculatie en speculanten. Ik kan het hem op een briefje geven dat hij dat niet uit kan bannen als het vrijemarktprincipe erop wordt losgelaten. Hij zegt dat er regulering moet komen. Kan hij eens toelichten wat volgens hem reguleren is? Dat betekent, neem ik aan, toch inperking van de vrijheid van de markt?

De heer **De Graaf** (PVV): De volledig vrije markt waar de heer De Vries op doelt, is een karikatuur van de markt. Dat zei ik in het begin van mijn antwoord al, en dus heb ik zijn vraag wel degelijk beantwoord. Natuurlijk moet hier en daar aan regulering worden gedaan om de markt in toom te houden en ervoor te zorgen dat speculatie niet of nauwelijks voorkomt. De heer De Vries van de PvdA heeft wellicht een punt dat het de vraag is of je die helemaal uit kunt bannen. Je kunt echter wel regels maken om het te voorkomen c.q. bijna uit te bannen, bijvoorbeeld in de nieuwe Omgevingswet. Volgens mij heb ik dus antwoord gegeven.

De **voorzitter**: Ik begreep dat de Minister van Binnenlandse Zaken de vragen die aan hem in eerste termijn zijn gesteld in één keer kan beantwoorden.

Minister **Plasterk**: Voorzitter. Dank voor de gastvrijheid in uw commissie en dank ook aan de collega voor de gelegenheid om mij voor te laten gaan bij de beantwoording. Het is lang geleden dat ik bij een Kamerdebat was over socialisme versus liberalisme, met een duidelijk ideologische lading. In zekere zin zou dat niet mogen verbazen. Mijn eigen politieke interesse is te herleiden tot de grondpolitiek, in die zin dat amendement-De Bekker de bijl aan de wortel van het kabinet-Den Uyl legde. Het ging in die kwestie over grondpolitiek en onteigeningswaarden. Ik was in die tijd vaag progressief politiek geïnteresseerd, maar was destijds zo verontwaardigd dat ik lid ben geworden van de Partij van de Arbeid. Nu zit ik hier bij een debat dat nog steeds over grondpolitiek gaat. Het is mooi om te zien dat het debat zich sinds 1977 in de afgelopen 37 jaar heeft voortgezet.

Grondpolitiek is niet mijn terrein, dat ligt bij mijn collega, maar er zijn een paar vragen gesteld rond het stelsel van gemeentefinanciën die vallen onder mijn verantwoordelijkheid als Minister van Binnenlandse Zaken. Ik zal die vragen naar mijn beste vermogen beantwoorden. De heer Smaling raakte even aan de BZK-portefeuille door zijn vraag over welke garanties er zijn dat gemeenteraden goed geïnformeerd worden en in staat zijn om de risico's op het gebied van grondexploitatie te overzien. Er is een stelsel van wet- en regelgeving, waaronder het BBV. U wist altijd al dat dit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten was, maar ik heb me dat bij de voorbereiding ook eigen gemaakt. In de grondpolitiek speelt het veel meer een rol om in grote lijnen voldoende duidelijkheid te geven over wat er in de begroting en de jaarrekening opgenomen moet worden. Daaronder valt een verplichte paragraaf over het grondbeleid. Daarnaast kan de raad via andere rapportages informatie opvragen. De regelgeving is op onderdelen ook bewust zo opgezet dat de raad keuzemogelijkheden heeft om de lokale situatie in te kunnen vullen. Dat past binnen onze bestuurlijke financiële verhoudingen. Het Rijk en de VNG hebben overigens samen recentelijk een vernieuwde Handreiking grondbeleid voor raadsleden opgesteld. Die kan raadsleden helpen bij besluiten over het grondbeleid en de uitvoering van exploitaties. We zitten nu net met nieuw gekozen raden, dus het is goed getimed om bij deze gelegenheid aandacht voor dit onderwerp te vragen. Er is in het verleden een en ander misgegaan, waarbij het de vraag is of raadsleden voldoende inzicht hadden of hebben gevraagd om verantwoorde besluiten te kunnen nemen. Ik kom daar zo nog op terug.

De heer De Rouwe vroeg hoeveel en welke gemeenten er in de problemen komen, waardoor ze misschien ook voor de artikel 12-status in aanmerking komen. Mijn tweede herinnering, en dan zal ik er geen meer ophalen, is dat ik eind jaren zeventig als student woonachtig was in Leiden. Ik ben daar in de gemeentepolitiek verzeild geraakt. Dat was toen een artikel 12-gemeente. Gelukkig zit op dit moment alleen nog Ten Boer in de artikel 12-situatie. We hebben gister het aantal gemeenten in die situatie gehalveerd door Millingen te laten fuseren. Dat is natuurlijk een virtuele oplossing van het probleem, en de fusie moet overigens ook nog door de Eerste Kamer worden overgenomen.

Hoeveel gemeenten er uiteindelijk in de problemen komen, kan ik niet voorspellen. Dat hangt van een aantal randvoorwaarden af, zoals de omvang van het in grondposities geïnvesteerd vermogen, het saldo van de grondexploitaties, de regionale woningmarkt, de omvang van de reserve en de financiële speelruimte die de begroting nog biedt. Er zijn wel al klappen gevallen. De heer De Vries zei dat het bij 10% van de gemeenten echt niet zou lukken. Ik heb het onderzoek van Deloitte op een iets andere manier gelezen, namelijk dat maximaal 10% procent in de



problemen zou kunnen komen. Dat is significant, maar het is niet gezegd dat ze allemaal in die mate in problemen komen.

De **voorzitter**: Er werden meerdere vingers opgestoken. Het leek me het best dat u eerst uw antwoorden kunt geven. Dat leek me wel zo netjes. Als het per blokje gaat, wordt het anders. Dan mogen de leden vragen stellen over de specifieke onderwerpen. De heer De Rouwe is dan het eerst aan de beurt.

Minister **Plasterk**: Ik maak dan eerst dit algemene punt over de risico's van gemeenten af. Het totaal aantal gemeenten onder preventief toezicht is slechts negen. Dat is stabiel ten opzichte van eerdere jaren. Het lijkt niet dat het stuwmeer van het voorportaal van de artikel 12-status zeer acuut volloopt. Bij zes van die gemeenten is de grondexploitatie hoofzakelijk of in belangrijke mate de oorzaak van het toezicht. Dat is dus inderdaad een van de risicofactoren. Alleen Ten Boer – de enige gemeente die in onderzoek is – heeft voor 2014 een aanvraag voor een artikel 12-uitkering bij mij gedaan. Ik kan echter niet uitsluiten dat ook andere gemeenten daarop een beroep zullen doen. Naast de factoren die ik eerder noemde, zal veel afhangen van de algehele financieel-economische situatie, en in het bijzonder van het verwachte herstel van de huizen- en kantorenmarkt. Misschien zien we daar wat licht en kunnen de zorgen iets minder worden. Dat is echter nog niet zeker.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik vraag erover door, omdat in de brief van december staat dat de Minister ons opnieuw zal informeren met een nieuw overzicht naar aanleiding van het bericht van de ronde van de provincies in januari dit jaar. Ik hoor nu een aantal cijfers. Komen die cijfers over de grond uit dat rondje of moet dat nog plaatsvinden? Ik kan mij ook voorstellen dat collegeonderhandelingen de komende weken en maanden leiden tot een aantal forse afschrijvingen, wat wellicht ook nog risico's meebrengt. Komt er in het najaar een actuele ronde van de provincies, en is de Minister daarbij betrokken? Zou dit overzicht dan beide keren naar de Kamer gestuurd kunnen worden, dus ook van de gemeenten die eronder vallen? Ik dacht dat dit was toegezegd in de brief van 20 december, maar heb het idee dat deze informatie nog niet bij de Kamer is.

Minister **Plasterk**: Ik moest even in mijn herinnering duiken. Er is 10 januari een brief verstuurd met het overzicht van dat moment. Ik zie dat de collegeonderhandelingen een nieuwe dynamiek en situatie kunnen opleveren, zoals u zegt. Als er niks te melden is, heeft het geen zin, maar kunnen wij afspreken dat ik de Kamer in het geval van nieuwe informatie dit najaar een brief stuur, zodat u daarvan op de hoogte bent?

De heer **Smaling** (SP): De heer Van Meenen noemde de bandbreedte die Deloitte in het onderzoek aangaf. Ik vond dat een goede vraag, en ik heb daar ook een vraag over. Wij moeten op nationaal niveau gemeentelijke grondexploitaties snappen en toetsen. Ik heb erg de indruk dat er heel veel verschillen zijn in de niveaus waarop gemeenten besluiten om een voorziening te treffen, een afwaardering door te voeren of met rekenrente te werken. Dat komt redelijk nattevingerachtig op mij over. Ik wil daar weer greep op krijgen. Dat lukt mij niet. We hebben hier een hoorzitting gehad. Deloitte zei dat het geen reden is om gemeenten aan de schandpaal te nagelen. Dat is de bedoeling ook niet, maar liggen hier nog miljarden onder het tapijt, en hoeveel dan? Ik krijg er geen greep op. Dat kan aan mij liggen. Als de Minister die echter wel heeft, is dit hét moment om de onduidelijkheid uit de weg te ruimen.

Minister **Plasterk**: Ik erken dat er verschillen zijn. Men heeft in het verleden verschillende risicoprofielen gekozen. Dat is, zeg ik met de anderen, aan de gemeenten, zolang ze binnen de bandbreedte blijven. Ik weet niet of er in z'n algemeenheid greep op te krijgen is, zo lang men zich binnen de grenzen van de gemeentelijke autonomie aan de regels houdt. Ik heb net de factoren genoemd die kunnen beïnvloeden of men net wel of net niet in het rode gebied terechtkomt. Dat hangt af van de hoogte van het geïnvesteerde vermogen, de lokale grondmarkt en de verdere financiële positie van een gemeente. Ik herken daarbij het gevoel van de heer Smaling wel dat we daar geen volledig zicht op hebben.

De heer **Smaling** (SP): Moeten we daar niet iets aan doen? Ik denk terug aan een debat van gister met de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu. Daar ging het over 50 miljoen die nodig is om de Maaslijn te elektrificeren. Dat is een schijntje vergeleken met de bedragen waarover we het hier hebben, waarbij het niet duidelijk is of het verliezen zijn, of dat die ooit nog genomen moeten worden. Er wordt hier immers gezegd dat we moeten wachten tot de huizen- en kantorenmarkt weer aantrekt, maar dat was een bubbel, dus het is eigenlijk helemaal niet wenselijk dat die weer aantrekt. Ik denk dat de huizenprijzen nu op het niveau zitten waar ze horen. Dan zitten we trouwens nog met het feit dat 25% van de huizen onder water staat, maar dat is een probleem op zich. Ik vind dat we daar greep op moeten krijgen. Anders kan ik mijn werk niet fatsoenlijk doen. In het midden laten is wat mij betreft geen optie.

Minister **Plasterk**: Dan zou ik toch een stapje verder willen gaan, waarbij ik ook meteen de toezegging aan de heer De Rouwe meepak, om tegen het eind van dit jaar een onderzoek naar de financiële situatie bij de gemeentelijke grondbedrijven te combineren met iets waar we toch al aan dachten, namelijk dat een verkenning naar de financiële risico's voor gemeenten in pps-constructies wenselijk is. Als we dat doen tegen het eind van dit jaar, dan pakken we dat in één keer mee en rapporteren we daarover aan de Kamer. Komt dat tegemoet aan de wensen van de heren Smaling en De Rouwe?

De **voorzitter**: Ik zie een positieve grondhouding, om het zo maar te zeggen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Mij valt op dat de Minister als maat voor de problematiek het terugzakken naar artikel 12 neemt. Het is de vraag of dat zo terecht is. De gemeenten die in de problemen komen, voldoen dan wellicht net niet aan artikel 12, maar zitten wel heel zwaar in de problemen. Zij moeten soms ook nog vele andere belangen dienen. Het heeft echt invloed op het belastinggebied en de keuzes die bijvoorbeeld over de decentralisaties gemaakt worden, waar deze Minister ook voorstander van is. We willen op het gebied van ruimtelijke ordening gemeenten meer autonomie en keuzevrijheid geven. Ik vraag me af waarom we ze dan ook niet meer faciliteiten geven om hun afschrijving wat geleidelijker en gematigder te doen, zodat ze ook andere belangen kunnen blijven dienen. Nemen we die andere belangen dan helemaal niet in beschouwing als we het over deze problematiek hebben?

Minister **Plasterk**: Ik wil naar aanleiding van het betoog van de heer De Vries zo nog apart terugkomen op het pleidooi voor faciliteiten voor gemeenten. Bij de gemeentelijke autonomie vloeit de problematiek voort uit de ruimte die gemeenten genomen hebben, en konden nemen, omdat ze gemeentelijke autonomie hebben. We hebben inderdaad een vangnet-constructie voor de gevallen waarin het helemaal van de rails loopt. In principe hebben de gemeenten echter – en daar werd ook door de liberalen in de commissie op gewezen – behoorlijke winst gemaakt in de

tijd dat het goed ging. Ze hebben ook risico's genomen, en daarbij zit het weleens tegen. Als we dat helemaal willen repareren, waar de heer De Vries overigens niet voor pleit, zou je rare prikkels afgeven. Je socialiseert dan de verliezen of slaat ze om, en laat de winsten voor individuele gemeenten. Dat kan ook weer niet de bedoeling zijn. Zal ik mijn betoog vervolgen?

De **voorzitter**: De heer De Vries kennende, heeft hij een vervolgvraag.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Mijn oplossing is de volgende: geef die gemeenten nog iets meer faciliteiten. Laat ze bijvoorbeeld bij elkaar lenen. Ik heb al allerlei voorbeelden genoemd. Dat kan echt helpen.

Minister **Plasterk**: Ik zal ingaan op die faciliteiten. Allereerst hebben we via de wet voor het schatkistbankieren in zekere zin een achterdeur gecreëerd als concessie in de gesprekken met VNG en IPO om onderling te lenen binnen de voorwaarden die in die wet zijn gesteld. Wat betreft de mogelijkheden in het algemeen om die regels te verruimen, moeten gemeenten een negatieve algemene reserve binnen de meerjarenraming, dus binnen vier jaar, wegwerken. Dat is de standaardregel. Als dat niet lukt, dan komt de gemeente onder preventief toezicht van de provincie. De provincie beoordeelt dan of de afwaardering van de grond de enige oorzaak is van de negatieve algemene reserve, of dat er meer oorzaken zijn aan te wijzen, bijvoorbeeld dat men te veel uitgeeft of onvoldoende heft. Als de grondoorzaak de voornaamste of enige oorzaak is, kan de periode worden verlengd tot tien jaar om de negatieve algemene reserve weg te werken. Dan houdt de provincie jaarlijks in de gaten of de gemeente de maatregelen treft die nodig zijn om de financiële positie te verbeteren. Als tien jaar niet genoeg is, dan kan ik op advies van de artikel 12-inspecteur die periode nog eens verlengen. Er is dus voldoende ruimte. Ik ben ook geen voorstander van het vergroten van die ruimte omdat je dan perverse effecten zou kunnen krijgen of omdat je het te ver naar de toekomst schuift. Het is niemands bedoeling om toekomstige generaties hiermee op te zadelen. Maar de ruimte die er is, valt samen met een zeker toezicht en het beperken van de ruimte om andere dingen te doen. Dat vind ik eigenlijk wel logisch. Die verruiming om het naar de toekomst te schuiven is er, maar gaat gepaard met toezicht van de kant van de provincie. Ik zou dat niet willen doorknippen, en de heer De Vries denk ik ook niet. Als je dat niet doorknipt, is die ruimte er dus ook naar mijn mening.

De **voorzitter**: Mijnheer Litjens, hebt u ook een vraag?

De heer **Litjens** (VVD): Nee, hoor, voorzitter. Ik veerde alleen op toen u aangaf dat u een positieve grondhouding bespeurde. Dat vond ik heel gevat.

De **voorzitter**: Dank u.

Minister **Plasterk**: De positieve grondhouding was er ook bij Lubbers over kruisraketten. Zo nemen we de hele geschiedenis mee.

De heer Van Meenen vroeg hoe het BBV geëvalueerd wordt. Dat gebeurt regelmatig. In 2012 is de notitie Grondbeleid bijgesteld. Binnenkort komt er een nieuwe evaluatie van het BBV naar aanleiding van het advies van de commissie-Depla.

De heer De Graaf vroeg aan ons allebei – misschien reageert mijn collega er zo meteen dus ook nog op – of er sprake was van verwijtbaar handelen. Ik blijf weg van de juridische kant, maar ik kan er wel een constitutioneel licht op werpen. Al die grondbesluiten zijn begrotingsbesluiten en die worden door de raad genomen omdat het college die aan de raad

voorlegt. Als er sprake is van fouten, dan vloeien die voort uit het budgetrecht van de gemeenteraad. Dat is misschien niet goed gegaan, maar ik kan mij niet voorstellen dat een individueel lid van het college of de burgemeester daar persoonlijk voor aansprakelijk zou zijn. Maar dit is slechts een opmerking van een eenvoudige Minister van Binnenlandse Zaken. De juridische en strafrechtelijke aspecten laat ik graag aan anderen over.

De **voorzitter**: Ik dank de Minister voor zijn antwoorden. Na een korte schorsing gaan we verder met de antwoorden van de andere bewinds-persoon.

De vergadering wordt van 18.38 uur tot 18.51 uur geschorst.

De **voorzitter**: De heren De Rouwe en Van Meenen hebben het overleg moeten verlaten in verband met andere parlementaire verplichtingen.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Voorzitter. Ik heb ook even zitten denken wat ik deed toen het kabinet-Den Uyl viel. Ik was toen pas 7 jaar, dus ik was daar niet heel erg mee bezig. Ik weet nog wel – het is jammer dat de heer Plasterk nu al vertrokken is – dat ik actief werd in de gemeentepolitiek in Leiden, net als de heer Plasterk voor mij. De reden voor mij om dat te gaan doen, was dat ik vond dat de PvdA veel te centralistisch dacht en veel te vaak naar het Rijk keek voor hulp. Ik dacht: die prachtige stad heeft zelf zo veel sterktes dat de ontwikkeling beter van onderop gerealiseerd kan worden. Maar goed, daar zal ik een keer met de heer Plasterk verder over debatteren. Ik zit altijd naast hem in de ministerraad, dus dat komt goed.

Ik wil in het kort iets zeggen over ruimtelijke ordening in het algemeen, want daar heeft de heer Smaling naar gevraagd. Hij vroeg onder andere naar ruimtelijke ordening als kunstvorm. Daarna zal ik ingaan op het grondbeleid, waarover de meeste vragen gesteld zijn. Dan kom ik op het kopje «varia» en de Omgevingswet.

De heer Smaling merkte op dat ruimtelijke ordening een kunstvorm was in Nederland, maar vroeg zich af hoe dat in de toekomst zal zijn. Is ruimtelijke ordening eigenlijk wel goed belegd? Wat mij betreft hebben we een goed wettelijk systeem. In 2008 is dat weer vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening. In de tussentijd hebben we ook nog de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gedecentraliseerd. Dat is hier in de Kamer vastgesteld. Daarmee heeft een actualisatie plaatsgevonden waarbij nog helderder werd welke taken wij van nationaal belang vinden en welke taken op ruimtelijkeordeningsgebied wij neerleggen bij de provincies en de gemeenten. Volgens mij is in het rondetafelgesprek dat de Kamer gehouden heeft ook aan de orde geweest dat de diverse experts hebben gezegd dat het huidige systeem in principe goed is. Betekent dit dat het precies hetzelfde is als in het verleden? Nee, want we zijn een land in beweging. Er ontstaan steeds nieuwe uitdagingen. Daar werd ook aan gerefereerd. In sommige gebieden hebben we te maken met groei, in andere met krimp. Dat betekent dat we in ons instrumentarium veel vaker met maatwerk zullen moeten werken. Dat verklaart ook dat de decentrale overheden zo ontzettend belangrijk zijn geworden. We kunnen niet meer vanuit één standaardblik naar beneden kijken en de wereld inrichten. Ik hoor overigens bij geen enkele partij dat dit een wens zou zijn, hoor. Je ziet dat er meer bij de decentrale overheden is komen te liggen. Er is ook meer ruimte gekomen voor particuliere initiatieven. Daar bespeur ik overigens brede steun voor in de Kamer.

Ik denk dat we zo wel zullen komen op de specifieke problematieken. Denk aan grondbeleid, leegstand, leefbaarheidsproblematiek, kantoren, detailhandel en leegstand van agrarische gebouwen. Aan de ene kant zien wij een belangrijke rol voor maatwerk op decentraal niveau. Aan de

andere kant vervult de rijksoverheid op een aantal punten echt een regisserende rol. De leden kennen allemaal de kantorentop en de winkeltop, waarbij we proberen om marktpartijen en overheden bij elkaar te brengen om tot oplossingen te komen. Conform de motie-De Vries (33 400-XII, nr. 71) informeer ik de Kamer voor de zomer over het detailhandelbeleid van provincies, want die spelen daar een rol in. Conform de motie-Verhoeven (33 750-XIII, nr. 29) doet het Planbureau voor de Leefomgeving een analyse naar de leefbaarheid in de binnensteden. De resultaten daarvan komen in het najaar. Conform het recente verzoek van de Kamer – de heer Smaling heeft dat gedaan – zal ook een brief van het kabinet met een reactie op het Alterra-rapport inzake leegstaande agrarische gebouwen volgen. Op hoofdniveau houden wij goed in de gaten wat er gebeurt, maar het instrumentarium en het oplossend vermogen leggen we op de plek waar mensen wonen en werken en waar we dat in eerste instantie opgelost willen zien.

De heer **Smaling** (SP): In de ruimtelijkeorderingsgeschiedenis hebben we een fase gehad van nota's. Die nota's werden vaak gekenmerkt door een filosofie. Uit de ene sprak meer een maakbaarheidsidee dan uit de andere. Er waren steden die uit hun voegen barsten en er zijn overloopgemeenten. Daarna kwam de Vinex-periode. Minister Pronk – wellicht de reden dat deze Minister de politiek in is gegaan omdat hij zich veel met Leiden bemoeide – is nog met een nota gekomen. Die heeft weliswaar de eindstreep niet gehaald omdat het kabinet toen sneuvelde, maar de contouren zijn door de provincie toch nog steeds omarmd. Er waren dus steeds fases waarin een bepaalde visie op de ruimtelijke ordening centraal stond. Sinds mevrouw Dekker die portefeuille heeft overgenomen – helaas moet ik dit zeggen – is ruimtelijke ordening afgeschaft. De visie werd toen: iedereen moet vooral doen wat hemzelf goeddunkt en bedrijven moeten niet gehinderd worden als zij willen ontwikkelen; ga je gang. Wat brengt nu de periode-Schultz in de geschiedenis van de ruimtelijke ordening?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik begin eerst even met mijn voorgangster, want ik ben het helemaal niet met de heer Smaling eens dat onder leiding van mevrouw Dekker de visie op ruimtelijke ordening is verdwenen. Het is misschien een andere visie dan de heer Smaling gewenst had, maar de visie is juist heel duidelijk geweest. Zij heeft gezegd: decentraal, tenzij. Daar heeft zij ook invulling aan gegeven. Ze heeft ook aangegeven wat ze voor welke gebieden voor ogen had. Dat hebben wij verder doorgezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Waar willen wij over gaan? Wat vinden wij van nationaal belang? Wat vinden wij inhoudelijk van belang? Dat is in die visie, in de SVIR, beland. Dat hebben we vormgegeven door bijvoorbeeld nationaal cultureel erfgoed een plek te geven, evenals energienetwerken, natuur en de ontsluitingsstructuur in ons land. Dat vullen we echt in in de structuurvisies. Daarin zit – het woord zegt het al – de visie op de manier waarop we taken in een drukbevolkt land combineren, waar we ruimte willen reserveren en waar we dat juist niet willen. Op decentraal niveau leggen we verantwoordelijkheden neer om ook tot ontwikkeling te komen, maar niet onbepaald. We zijn bijvoorbeeld bezig met een wet over stedelijke herverkaveling. In diverse wetgeving stimuleren we de stedelijke ontwikkelingsladder. Met dat soort instrumenten proberen we een goede omgang met de ruimte te stimuleren. We zeggen echter niet waar het moet komen en hoe het eruit moet gaan zien. Het is dus geen centralistische blik waarmee we iedereen op een bepaalde plek in het land herbergen opdat ze daar vanzelf heen gaan. Het is wel degelijk gevuld met een inhoudelijke visie.

De heer **Smaling** (SP): Ik ben toch bang dat we een soort Vlaanderen krijgen als we deze visie leidend maken. Ik weet dat de Minister erg op België gesteld is, en dat ben ik ook, maar die steenwegen en die huizen met al die troep in de tuin zijn niet om aan te zien. «Decentraal, tenzij» vind ik geen beleid. Dat is een keuze om veel lokaal te beleggen. Ruimtelijke ordening vraagt per definitie om samenhang. Je moet per definitie op verschillende schaalniveaus een idee hebben van hoe je een klein land met veel mensen zo kunt inrichten dat iedereen tot zijn recht komt en alle functies tot hun recht komen. Die functies kunnen vaak ook op dezelfde vierkante meters plaatsvinden. Daarom is het een kunstvorm. «Decentraal, tenzij» vind ik een vorm van wegduiken voor een impliciete eigenschap van ruimtelijke ordening. Ik hoop dat wij nog bij elkaar komen, maar misschien zijn onze opvattingen als liberaal en centralist te verschillend.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik ben ook voor een integrale aanpak. Het is juist heel belangrijk om de schaarse ruimte die je hebt op een goede manier in te richten, waarbij je een integrale aanpak nastreeft. De vraag is alleen op welk niveau. Op rijksniveau hebben we een aantal zaken benoemd waarvan we vinden dat die op rijksniveau moeten worden afgestemd met de verschillende belanghebbende partijen. Nu doen wij dat bijvoorbeeld met de structuurvisie Wind op land. Met de provincies en de gemeenten bepalen we de locaties. Als Rijk dragen wij de eindverantwoordelijkheid dat er een gemeenschappelijke energie-infrastructuur komt voor duurzame energie. De provincies hebben in de SVIR een taak toebedeeld gekregen om in hun provinciale structuurvisies ook die integrale afweging te maken. Zij moeten straks met de gemeenten aan de slag gaan om te bepalen waar kantorenlocaties of detailhandellocaties moeten komen en waar niet. Moet je dat ook nog op rijksniveau doen? Nee. Daarom is het «decentraal, tenzij». Je moet steeds bekijken wat je op welke laag het beste kunt beleggen. De gemeenten zelf kunnen heel goed een integrale afweging maken binnen hun gemeentelijk gebied op het moment dat zij een plan hebben. Dat moet ook wel, want als er een plan ligt, komen alle belanghebbenden meteen oppoppen. Vanuit alle hoeken en gaten zullen de belangen daar bestreden worden. Een integrale afweging zie ik niet als contrair met het «decentraal, tenzij»-beleid. Ik vind het van belang dat wij niet op rijksniveau uittekenen waar men op lokaal niveau behoefte aan heeft. De heer De Vries en anderen spraken al over meer particulier opdrachtgeverschap. Dat zijn mensen die meer initiatieven willen nemen, ongeacht of dat burgers of bedrijven zijn. Dat moet van onderop komen. Daar moet ruimte voor zijn. Dat wordt veel meer op prijs gesteld dan die grootschalig uitgerolde wijken. Daarom denk ik dat «decentraal, tenzij» goed is. Het moet gebeuren op de plek waar mensen wonen en werken en waar de wethouders het besluit nemen of een bepaalde wijk nu wel of niet wordt gebouwd. Wij moeten alleen zorgen dat er voldoende kwaliteit is om die besluiten goed te kunnen nemen. Wij moeten er ook voor zorgen dat onze regels zodanig zijn dat partijen dat ook kunnen doen. Ik wou beginnen aan het grondbeleid; ik ben er inmiddels eigenlijk al een beetje mee bezig. Het is heel goed dat we erover spreken. Ik begreep dat er voor het laatst over is gesproken in 2009; voor mijn tijd. Dit is een goed moment om er weer over te spreken, want wij zijn op dit moment bezig het kader van de Omgevingswet en de herziening van enkele andere wetten op te pakken. Daarom kunnen we het nu hebben over de vraag waar de commissie staat. Ik hoor nu hoe de voorkeuren en afkeuren liggen. Die kan ik dan meenemen in de verdere uitwerking van het beleid. Wat komt er nog de komende periode? Hebben gemeenten de juiste instrumenten in huis om faciliterend grondbeleid te kunnen voeren? Hoe zit het met bepaalde wettelijke bepalingen? Wij zijn op dit moment bezig met enerzijds de Omgevingswet en anderzijds het in één mandje opnieuw bezien van de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten, de

Wet inrichting landelijk gebied en de stedelijke herverkaveling. Deze vier instrumenten – er is dus al een goed instrumentarium voor de gemeenten – zullen we opnieuw bezien en daarbij wat meer ruimte creëren voor gemeenten waar dat nodig is. Stedelijke herverkaveling is echt nieuw. We hebben een commissie onder leiding van de heer Stadig gevraagd om ons daarover te adviseren. Dat is het enige echt nieuwe instrument dat erbij komt. We zijn daar op dit moment mee bezig. Dit loopt naast het proces van de Omgevingswet. In de Omgevingswet wordt ook nog weer een van de instrumenten meegenomen, namelijk de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. We gaan de komende jaren herzieningen doen en de wetgeving aanpassen om het voor andere partijen makkelijker te maken. Het was de bedoeling om dit gelijktijdig met de Omgevingswet op te leveren, zodat je het in zijn totaliteit kunt bekijken. Dat zou in 2018 zijn als de oplevering van de Omgevingswet tenminste verloopt volgens de planning die ik voor ogen heb.

De heer **Litjens** (VVD): Voorzitter. De Minister geeft aan dat een aantal wetten wordt aangepakt, wordt opgefrist: de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Onteigeningswet, Wilg. Daardoor zou meer ruimte moeten ontstaan voor gemeenten. Wat betekent dat voor het eigendomsrecht van individuen, van personen?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik hecht sterk aan het eigendomsrecht. Het is dus niet zo dat met de Onteigeningswet in één keer het eigendomsrecht veel meer beperkt wordt. Ik ben het wel eens met de opmerking die de heer De Rouwe maakte, dat de leesbaarheid en de toegankelijkheid van die wetgeving niet erg goed is en dat we daarnaar gaan kijken als we de boel weer eens oprissen om te zien wat daarop nog kan gebeuren. Verder is het allemaal nog work in progress. Een aantal belangrijke vragen zullen dus nog bij mij op het bureau komen te liggen.

De heer **Litjens** (VVD): Zouden daarbij ook de termijnen en de looptijden bekeken kunnen worden van procedures? Die zijn vaak erg lang. Het kan voor belanghebbenden ongelooflijk lang duren voordat duidelijkheid ontstaat, aan beide kanten. Is dat iets wat in het oprissen meegenomen kan worden?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Dat kan zeker. Overigens zijn er ook partijen die zeggen «Nu al? We zijn ons nog steeds inhoudelijk aan het verzetten tegen die wetten». Ik zal in elk geval zeker kijken of de termijnen redelijk zijn op basis van de ervaring die in het verleden is opgedaan.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik heb in mijn bijdrage gevraagd om in het kader van de modernisering van de Onteigeningswet ook te kijken naar de waardering waarmee onteigening plaatsvindt. Het betreft artikel 40b; ik heb het uit mijn hoofd geleerd. Daarin staat dat de waardering gebaseerd is op de verwachtingswaarde. De PvdA-fractie vindt echt dat die gebaseerd moet zijn op de waarde van de huidige bestemming. Dat levert in relatie tot de Wilg af en toe discussie op. Wij zouden daarop dan ook graag expliciet antwoord krijgen. We hebben in de stukken gelezen dat nog een ander nieuw instrument overwogen wordt, namelijk dat van de forfaitaire bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Die heb ik de Minister niet horen noemen.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Op dat laatste punt kom ik straks nog even terug. De wijziging in de Onteigeningswet waarover u spreekt, zou heel fundamenteel zijn. Het betekent eigenlijk dat iemand dan niet meer kan krijgen dan de waarde die de grond had conform de oude bestemming. Dan zeg je dus eerst tegen iemand dat hij

weg moet en vervolgens ook dat hij niet meeprofiteert van de nieuwe ontwikkeling van die plek omdat hij tegen de bestaande waarde uitgekocht moet worden. Dat beperkt de rechten van een individu heel erg. Ik ben nog bezig met de wetsevaluatie, dus we lopen nu heel ver vooruit op een mogelijke wijziging, maar mijn eerste reactie is dat we daarin voorzichtig moeten zijn. Ik weet ook niet precies wat u daarmee uiteindelijk beoogt. Stel dat u ergens zit en ik bedenk dat ik in het kader van Ruimte voor de Rivier uw huis wil verplaatsen, dan wilt u toch eigenlijk ook wel op een beetje een goede manier gecompenseerd worden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Volgens de PvdA moet dan de waarde van de huidige bestemming plus de kosten die men moet maken voor nieuwe vestiging vergoed worden. Als de verwachtingswaarde de basis voor onteigening is, dan gaan mensen bij stedelijke herverkaveling wachten tot zij onteigend worden. Dat is dan immers profijtelijker dan meedoen aan stedelijke herverkaveling. Ik zie daardoor nieuwe perverse dingen ontstaan. Ik zie nieuwe speculanten opstaan die dit soort processen gaan vertragen. Ik dacht dat deze Minister juist voorstander was van het bespoedigen van de bouw. De waardering bij onteigening is in dat verband echt een heel belangrijke factor.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Op zich is het een goed punt van de heer De Vries dat het belangrijk is om te kijken hoe perverse prikkels uit de weg kunnen worden gegaan zonder degene die niet meedoet aan dat perverse spel af te straffen door alles dicht te timmeren. Het lijkt mij dan ook goed om bij de invulling van de wet op stedelijke herverkaveling te kijken op welke wijze dit soort gedrag voorkomen kan worden. Dat is beter dan het te doen via de Onteigningswet. Ik moet bij de uitwerking kijken hoe we dat gaan doen. Het punt van de forfaitaire bijdrage is ingewikkeld. Dat betreft de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bovenplanskosten. Uit onderzoek blijkt dat die vaak verward worden met «bovenwijks». We gaan verkennen op welke andere manier daaraan kan worden vormgegeven.

Gemeenten hebben een goed instrumentarium voor facilitair grondbedrijf. Ik ben echter een paar wetten opnieuw aan het bekijken om te zien op welke manier we die kunnen verhelderen en verbeteren. De wet stedelijke herverkaveling is een nieuwe op dat terrein.

Er zijn inhoudelijke vragen gesteld door het CDA over het tijdelijk gebruik van gronden die in de boeken staan, bijvoorbeeld voor zonnepanelen. De PVV draaide het om en zei: straks gaan mensen hun grond aanbieden voor windmolens omdat daar subsidie op zit. Gemeenten kunnen dat gewoon doen. Zij kunnen in hun bestemmingsplan een tijdelijk gebruik van gronden regelen. Dat is een decentrale bevoegdheid. Dat behoort gewoon tot de mogelijkheden. Het behoort ook tot de mogelijkheden dat partijen hun gebied ergens voor aanmelden. Ik heb nog maar weinig gehoord van gemeenten die zich vrijwillig aanmelden voor grote windmolenlocaties, maar dat is een andere kwestie.

De PvdA heeft inhoudelijke vragen gesteld over het omgaan met de winst op grond: kan daar wat mee gedaan worden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen of de aanleg van voorzieningen? De winst bij bouwgrond is in te zetten voor ruimte en kwaliteit en voor de aanleg van voorzieningen. Gemeenten hebben een afdeling grondexploitatie in de WRO en een aantal instrumenten om de gewenste plancapaciteit te regelen. De kosten van voorzieningen van groen, speelplek, wegen en rioleringen is met die afdeling grondexploitatie te verhalen op degene die exploiteert. Er is geen aanvullend instrument nodig voor planbaataroming. Als je specifieker kijkt naar winst afkomen, dan zitten er ook nog wel wat andere vraagstukken aan. Planschade gaat gewoon over de vraag of iemand vergoed wordt voor plannen die buiten iemand om gaan. Bij planbaten ontvangt de eigenaar eigenlijk alle vruchten van zijn eigendom.



Als de waarde stijgt, dan mag hij die waardestijging houden. Via de belasting maken we daar inbreuk op. We zeggen dan tegen de eigenaar: we romen een deel van dat voordeel af. Zo'n winstbelasting zou dan een soort nieuwe belasting zijn. De vraag is wel of dat de keuzevrijheid van de burger belemmert. Het gevolg kan immers zijn dat iemand denkt: waarom zou ik dat doen want ik heb daar geen baat bij. Een perverse prikkel bij stedelijke herverkaveling zou dan zijn dat iemand denkt: waarom zou ik bewegen als ik daar geen baat bij heb? Waardestijging van onroerend goed kan echter ook veroorzaakt worden door ander overheidshandelen dan alleen wijziging van het bestemmingsplan. Het is dus soms lastig om aan te wijzen als gevolg waarvan de waardestijging plaatsvindt. Ik ben zelf geen voorstander van zo'n instrument omdat we al een instrumentarium hebben. Daarnaast is er de belastingheffing. Ik zie niet in waarom een derde instrument ons meer zou helpen op dat vlak. Daar ga ik dus graag de discussie over aan.

De **voorzitter**: De heer De Vries wil daarover een vraag stellen. Ik wijs hem erop dat de interrupties niet eindeloos zijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Deze kan vrij kort zijn.

De **voorzitter**: Ja, maar u loopt de kans dat ik er daarna nog één of twee toesta, maar daarna houdt het op. Dat bedoel ik te zeggen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Dat begrijp ik. Zegt de Minister nu dat als een bestemming veranderd wordt, een burger wel recht op planschade heeft, dus dat als er schade is, we die moeten vergoeden aan de burger, en dat als er winst is, die niet afgeroomd mag worden? Is dat wat de Minister zegt?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Die schade wordt door een ander aangedaan. In Nederland plukt iedereen de vruchten van zijn eigendom, maar draagt iedereen ook de kosten van schade. Als iemand slecht geïnvesteerd heeft en verlies maakt op zijn pand, dan moet hij dat zelf dragen. Pas op het moment dat ik of een andere overheid een plan over zijn bezit leg en iemand dat bezit moet inleveren, is er sprake van planschade. Iemand draagt de winst, of het verlies, maar als een ander iemand iets aandoet, dan is er sprake van planschade.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Als die windmolen van de heer De Graaf in de achtertuin komt te staan van een boerenbedrijf, dan heeft dat bedrijf planschade. Als de gemeente uitbreidt en dat boerenbedrijf nodig heeft voor die uitbreiding, dan krijgt de boer in plaats van de landbouwwaarde van € 3, € 4 of € 5 misschien wel € 30, € 50 of € 80. Als daar een speculant tussen zit, dan krijgt die misschien nog wel meer. Is dat dan redelijk?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: De vraag die u stelt is of als iemand winst kan maken op zijn grond, wij dat wellicht zouden moeten afromen. De vraag is andersom evenwel of de gemeente zoveel zou moeten betalen voor een bestemmingsplanwisseling. Om hoge kosten te voorkomen, zijn gemeenten grond gaan opkopen voordat zij bestemmingsplannen wijzigden. Daarmee probeerden zij te voorkomen dat projectontwikkelaars ermee aan de haal zouden gaan. Er zijn ook gemeenten geweest die veel te veel geld hebben betaald voor grond met het oog op opbrengstmaximalisatie in de toekomst. Zo hebben zich in de afgelopen jaren problemen voorgedaan met grondbedrijven. Door gezond verstand, voor een groot deel ook bij de raadsleden, zijn die opgelost. Een aanname in uw betoog was dat door de speculanten de grondprijzen omhoog is gegaan en daardoor de woningprijzen. Het is echter andersom:

de huizenprijs is bepalend voor de grondprijs. De grondprijs is een resultante van de verwachte huizenprijs minus de verwachte bouwkosten. Daarvan werd altijd uitgegaan. Een goede optelsom van de grondprijs en de bouwkosten kan dus nooit de huizenprijzen overstijgen. De huizenmarkt heeft de grondprijs omhoog gedreven. Verstandig is de vraag hoe verstandig diverse partijen daarmee zijn omgegaan. Zowel door de projectontwikkelaars als de gemeenten zijn daarin fouten gemaakt. Die zijn met veel te hoge verwachtingen daarin gestapt. Overigens zijn er ook partijen die op tijd op hun schreden terugkeerden. Ik heb die ervaring gehad met de gemeente Amstelveen die in relatie tot de A9 zei: we hadden beloofd om 100 miljoen te leveren voor ondertunneling, maar we hebben nu toch het idee dat we iets te vrolijk vooruit hebben gerekend over de baten daarvan. Zij zijn daar dus op teruggekomen. De grondprijs is dus niet bewust opgedreven; de huizenbubbel heeft gezorgd voor een grondprijsstijging.

De heer De Vries en Van Meenen hebben gevraagd of er plannen komen om de organische ontwikkeling te bevorderen. Ik denk dat het heel belangrijk is om dat te gaan doen, via de Crisis- en herstelwet. Ik denk aan het verlengen van tijdelijke bestemmingen naar tien jaar, met een korte procedure en na een nog langere tijd met een lange, uitgebreide procedure. Ik denk ook aan de Omgevingswet waarin we de uitvoeringstermijn voor nieuwe bestemmingen gaan schrappen. In het omgevingsplan mag dan ook na tien jaar nog een nieuwe functie gerealiseerd worden. Ik denk aan het doorschuiven van een deel van de onderzoekslasten naar de vergunningsaanvraag, aan het flexibel maken van grondexploitatie, het regelen dat gemeenten geen planschade hoeven te betalen als na een bepaalde tijd de uitnodiging weer moet worden ingetrokken. Ook denk ik aan de regeling voor stedelijke herverkaveling die ook als een uitnodigingsplanologie zal gaan werken. Er is gesproken over meer marktwerking; ik heb sommige opmerkingen ook geïnterpreteerd als een pleidooi voor meer marktwerking. Daar sta ik ook achter. Op onderdelen heb ik net wat kritischer gereageerd omdat winstafroming bij mij in een ander vakje zit. Die uitnodigingsplanologie is belangrijk maar strandt vaak doordat eigendom versnipperd is en niet strookt met de gewenste bouwplannen. Met die herverkaveling kan die grondruil goed tot stand worden gebracht zodat initiatief nemende eigenaren kunnen bouwen.

De VVD heeft nog een keer uitgesproken dat eigendom heilig is. Volgens mij is dat een bekend standpunt van de VVD. De heer Litjens heeft ook gevraagd naar het gemeentelijk instrumentarium. Ik heb daarop net gereageerd. Volgens het onderzoek van het Radboud heeft het faciliterend grondbeleid nu voldoende instrumentarium heeft. Ik heb gezegd wat ik daarnaast extra doe om het nog fraaiër te maken.

De VVD heeft gevraagd naar de rol van een provincie als regisseur van een gemeente en de bouwplannen, versus de rol van ontwikkelaar die een provincie ook speelt. Ik weet over welke provincie en gemeente het gaat. Er kan inderdaad sprake zijn van een dubbelrol. Die hebben gemeenten zelf ook omdat zij aan de ene kant het ruimtelijk beleid bepalen en aan de andere kant ontwikkelaar zijn. Het is van belang dat die rollen goed worden gescheiden. Daar zit de essentie. Ik weet niet hoe dat bij de desbetreffende provincie en gemeente gegaan is. Ik zou ook niet weten hoe ik dat wettelijk moet vatten, maar ik neem het wel mee in mijn achterhoofd bij het herzien van de andere wetten. Het is een dubbelrol die op meerdere plekken voorkomt.

De heer **Litjens** (VVD): Zou het verhinderen van actief grondbeleid door provincies een oplossing kunnen zijn? Ik begrijp dat die dubbelrol bij gemeenten er is omdat die verantwoordelijk zijn voor hun eigen ruimtelijke ordening terwijl zij tegelijkertijd actief grondbeleid kunnen voeren. Het is wat anders als een gemeente grondposities heeft, de provincie ook

grondposities heeft en de provincie de macht heeft om in een provinciale structuurvisie de dingen weg te strepen waarbij de provincie zelf geen belang heeft en niet weg te strepen waarbij zij wel belang heeft. Dat is een beetje een scheve verhouding tussen gemeente en provincie.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik snap die spagaat heel goed. Ik vind het ook een terechte vraag. Ik probeer echter ook duidelijk te maken dat het vaker voorkomt. Ik ben ook wethouder geweest met het grondbedrijf in mijn portefeuille. Ik ken de discussie die we hier voeren dus goed. Als wethouder weet je heel goed wat er gaat gebeuren met het bestemmingsplan en welke aankopen je eventueel wilt gaan doen om bepaalde partijen voor te zijn. Het is natuurlijk heel moeilijk om vast te leggen dat iemand misbruik maakt van de situatie. Je moet vooral transparant zijn en laten zien dat wat je gedaan hebt, goed is. Nogmaals, ik zal even laten bezinken op welke wijze wij dat een plek kunnen geven en of wij dat een plek kunnen geven. Een van de eerste dilemma's waar ik dan aan denk, is het volgende. De provincie heeft van ons ook een rol gekregen in het creëren van die ecologische hoofdstructuur. Daarmee voert zij een actief grondbeleid. Het is dus niet simpel.

De PVV heeft gevraagd of we bereid zijn tot verdere liberalisering van de grondmarkt. Eigenlijk doet zich sinds het zichtbaar worden van de crisis nationaal en internationaal dezelfde ontwikkeling voor van verdere liberalisering. Je kunt je afvragen waarom dat het geval is. De woorden «markt» en «liberalisering» moet je hier niet door elkaar halen. Liberalisering kan zowel op gemeentelijk vlak als bedrijfsmatig plaatsvinden. Die dingen worden nog wel eens door elkaar gehaald. Waar zie je die liberalisering in? Meer ruimte voor faciliterend grondbedrijf, meer ruimte voor uitnodigingsplanologie, meer ruimte voor initiatieven van burgers en bedrijven. Dat is wat ik versta onder de liberalisering die je eigenlijk overal door ziet gaan. Daarbij is ook nog een andere tendens zichtbaar. Op een aantal punten wordt juist wat meer regie gevoerd. Ik wijs in dit verband op de detailhandelbedrijven en de kantoren. In de afgelopen periode is besloten om wat meer regie te gaan voeren op de grensoverschrijdende projecten. In algemene zin zie je dus een verdere liberalisering met de instrumenten die ik net noemde: de uitnodigingsplanologie die initiatieven van burgers en bedrijven. Op de specifieke grensoverschrijdende trajecten zie je juist meer regie. Beide bewegingen komen dus voor. D66 heeft vragen gesteld over de Omgevingswet en de wijze waarop ik wil omgaan met het flexibel instrumentarium. Ik noemde net al een paar voorbeelden. Een ander voorbeeld is dat van de kortere bestemmingsplanwijzigingen. Als je nu een bestemmingsplan wilt wijzigen, dan kost je dat een half jaar. Straks duurt dat nog maar acht weken. Ook kan gedacht worden aan langere afwijking van de bestemming van vijf naar tien jaar zodat het zin heeft om te investeren in een pand en je niet net na het verspijkeren van je investering er weer uit moet.

D66 heeft gevraagd hoe de Crisis- en herstellwet erin zit. Die gaat uiteindelijk op in de Omgevingswet. Tot die tijd zullen we de tranches naar de Kamer blijven sturen.

Hoe gaat de herverkaveling eruit zien? Hoe gaat het eigendomsrecht daarin geregeld worden? Dat zijn vragen die net al een beetje aan de orde kwamen in de discussie. Wij moeten dat zelf ook nog bespreken. Ik heb nog niet eens een concept-concept op mijn bureau liggen. Daar zitten belangrijke vraagstukken in waarbij ik nu een beetje de voorkeuren proef van de verschillende partijen.

Het compliment voor de Barro heb ik in ontvangst genomen.

Ik kom op de varia. Het CDA vroeg of gemeenten moeilijk doen als mensen de zorg voor hun kinderen of hun ouders mogelijk willen maken aan huis. Bij de Tweede Kamer is op dit moment de wijziging besluit omgevingsrecht in procedure. Daarin worden zaken in de ruimtelijke regelgeving vereenvoudigd, waaronder de vergunningverlening voor het

bouwen van mantelzorgvoorzieningen. In principe zou het daarmee opgelost moeten zijn. Het is een verruiming van de mogelijkheden. De PVV heeft gevraagd of de burgemeester aansprakelijk gesteld kan worden. Volgens mij heeft de heer Plasterk daarover al iets gezegd. Ik zal dat dus niet verder doen.

De PvdA heeft gevraagd naar de recreatiewoningen. Ik heb vrij snel na het debat in een koepeloverleg met onder meer de VNG het onderwerp genoemd. We hebben in het laatste debat echter ook gezegd dat de verantwoordelijkheden nu echt ergens anders liggen. Ik vind dat de VNG en de belangenorganisaties zaken met elkaar moeten gaan doen. Langs de gemeentelijke weg, dus via de gemeenteraden, moeten die partijen worden aangesproken. Ik blijf bij dat standpunt. Als ik de VNG weer zie in een koepeloverleg kan ik het nog een keertje zeggen, maar daarvoor zijn steeds verschillende personen afgevaardigd door de VNG.

Voorzitter. Er is een hoop gevraagd, maar veel vragen waren overlappend. Hiermee heb ik denk ik antwoord gegeven. Ik zie het echt als de start van een wat langer proces dat wij met elkaar gaan doorlopen waarbij verschillende wet- en regelgeving wordt aangepast om uiteindelijk ons grondbeleidinstrumentarium beter maken.

De **voorzitter**: Ik dank u zeer. We gaan over naar de tweede termijn van de Kamer. Het woord is aan de heer Smaling.

De heer **Smaling** (SP): Voorzitter. Ik dank de Minister voor haar beantwoording. Ik heb gevraagd of het een goed idee zou zijn om een wat bredere conferentie te organiseren over dit onderwerp. Er is nog een heleboel denkkraacht in dit land aanwezig die in mijn optiek niet wordt benut om tot het beste resultaat te komen. Het is best complex. De een weet veel van de financiële kant, de ander weet weer veel van landschapsarchitectuur, de derde weet veel van de effecten van het sluiten van schooltjes in kleine dorpen op krimp en woningwaarde. Het zou mij een lief ding waard zijn als die hele samenhang eens goed kon worden belegd in een werkconferentie. Als de Minister daartoe bereid is, dan zou ik dat zeker fijn vinden.

De Minister zegt dat het systeem nog steeds goed is, maar dat is juist de vraag die op tafel ligt. De vraag is of het systeem nog steeds goed is. Ik vind dat we dat nog wat uitvoeriger met elkaar moeten afkaarten.

De Minister heeft ook gezegd dat we nu eenmaal werken met die residuele grondwaarde. De grondprijs is een afgeleide van de huizenprijs maar we hebben natuurlijk echt wel een bubbel gehad. Die grondprijs hebben we willens en wetens gekoppeld aan de huizenprijs. Je moet je afvragen of dat zo moet blijven. Die vraag zou ik graag voorleggen. In good times werkt het natuurlijk, maar moet er in de bad times dan maar op de blaren worden gezeten? Of moet ook dat onderdeel van het systeem tegen het licht worden gehouden?

Over die concurrentie tussen gemeenten heb ik de Minister ook nog niet echt gehoord. Ik vind dat toch echt wel een punt. Dat speelt niet alleen tussen gemeenten maar ook bovengemeentelijk. Zo'n Sugar City in Halfweg is echt van invloed op de verdien capaciteit van winkeliers in Amsterdam-West en op Villa Arena, dat alweer bijna leeg staat, en op winkeliers in Beverwijk en Haarlem. BleiZo is gelukkig tegengehouden door de provincie Zuid-Holland. Zo zijn er veel voorbeelden te noemen, zoals Ressen tussen Nijmegen en Arnhem. Op de een of andere manier moet er toch paal en perk gesteld kunnen worden aan het almaar doorontwikkelen?

Ik maak een bruggetje naar de wijziging van de BRO, waar mijn collega De Vries naar vroeg, via de dienstenrichtlijn; provincies mogen niet op basis van de economische waarde een uitspraak doen over de wenselijkheid van een ontwikkeling. Ik hoop echt dat dat niet doorgaat. Wettelijk hoeft

de Minister dat helemaal niet aan ons voor te leggen maar ze is zo sportief geweest om dat wel te doen. Ik vraag hier graag nog even aandacht voor. Ik rond af met het verzoek om een VAO, niet omdat ik nog allemaal dingetjes heb, maar omdat ik het zo'n belangrijk onderwerp vind dat ik goed wil nadenken over eventuele zinnige boodschappen waarmee wij de Minister verder de toekomst in kunnen sturen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. Ik heb het antwoord gemist op dat DPO, dat onderzoek. Dat raakt ook aan de visie van de Minister. Zij zegt dat alles wat lokaal kan, lokaal moet. Naar ons idee kan er soms te veel. De optelsom van wat er allemaal kan, leidt tot problemen. De vraag is of er toch niet meer regulering nodig is en of de Minister niet toch eens moet nadenken over terugkomen op dat standpunt.

In relatie tot het faciliterend grondbedrijf vind ik het prachtig als gemeenten niet meer in de verleiding komen om activerend grondbeleid te voeren. Ik ben ervoor dat we het die kant op sturen. Dat moet dan echter wel gebeuren met stevige instrumenten. Ik proef aan de ene kant dat de Minister nadenkt over stevigere instrumenten. We verschillen weliswaar van mening over een aantal principiële aspecten en daar komen we nog verder over te spreken. Een ding heeft zij uitputtend behandeld, namelijk de onteigening. Een andere is het recht op zelfrealisatie. De commissie Huizenprijzen zegt dat dat vraagstuk opnieuw op de agenda moet. Daarop heb ik nog geen reactie gekregen.

De regulering die ik bepleit, hoeft niet per se via de overheid te lopen. Het is ook mogelijk om private partijen te helpen met doorzettingsmacht. Ik zal daarvoor bij de heer Plasterk terecht moeten. Ik ga hem denk ik toch nog een keer vragen stellen over de faciliteiten voor gemeenten om makkelijker de grondpositie te regelen. Dat ga ik dan schriftelijk doen.

De heer **Litjens** (VVD): Voorzitter. Het is te vroeg om te praten over een tijdperkschuld want dat is eigenlijk net begonnen. Wat zijn die paar jaar op een mensenleven? De eerste voortekenen zijn evenwel naar mijn mening goed. Ik merk dat hier een Minister zit die niet in paniek raakt door een economische crisis en een huizenbubbel die leegloopt. Sommige mensen constateren dat dat aanleiding zou moeten zijn om het hele beleid op het gebied van ruimtelijke ordening ter discussie te stellen. Erover nadenken, is altijd verstandig. Wat dat betreft, dank ik de initiatiefnemer van dit AO, de heer Smaling. Het lijkt mij goed om dat toch nog even te noemen. Ik dank ook voor de antwoorden die zojuist zijn gegeven. Er moet mij toch wel wat van het hart. Het zou het makkelijkste zijn om na de bijdrage van de heer De Vries die zegt dat er te veel kan – tot zo ver het liberale gehalte van de bijdrage van de heer De Vries – te zeggen dat er wat ons betreft te weinig kan. Dat is echter niet per se het geval. Ik zie immers dat op nationaal niveau een structuurvisie wordt vastgesteld en vervolgens ook op provinciaal niveau structuurvisies worden vastgesteld. Ook op lokaal niveau worden structuur- of gebiedsvisies vastgesteld waarin alle verschillende lagen hun eigen plas kunnen doen over de ruimtelijke ordening. Ik constateer dan ook dat er wel degelijk voldoende waarborgen zijn voor een goede ruimtelijke ordening en voor het behoud van de ruimtelijke ordening waarvan de heer Smaling terecht zegt dat we er in Nederland trots op mogen zijn. Ik hoop dat als het eigendom van de heer De Vries – ik verwacht niet dat dat het geval gaat zijn in zijn regio – ooit nog onteigend worden door de overheid, dat gebeurt voor de waarde van de verwachte bestemming niet van de vigerende bestemming. Het is geen pretje om met zo'n onteigening geconfronteerd te worden. Ik hoor weer het argument dat in dergelijke gevallen speculanten opstaan, maar vaak gaat het gewoon om mensen die zich tegen een zeer machtige overheid teweer moeten stellen. Daar vloeit ongelooflijk veel ongemak en soms ook pijn uit voort. Ik vind dat niet meer dan terecht. Wij zullen ons tegen elk

voornemen verzetten om artikel 40b van de Onteigeningswet in die zin te wijzigen.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Voorzitter. Ik was inderdaad een paar vragen vergeten te beantwoorden, waaronder de vraag van de SP of ik een conferentie zou willen organiseren omdat het belangrijk is dat vanuit diverse hoeken kennis wordt ingebracht om vraagstukken op te lossen. Ik denk dat we dat zelfs breder doen want ik gaf net aan met welke wetten wij op dit moment aan de slag zijn. We betrekken daar altijd de halve wereld bij: belanghebbenden, koepels. Ook worden belanghebbenden gehoord als er aanpassingen worden aangebracht in de inspraak. Het moet langs diverse partijen. We zullen ervoor zorgen dat we op dat vlak breed gevoed worden door anderen. Ik doe dat niet in de vorm van een conferentie maar in de vorm van participatie; ik heb ook in relatie tot de Omgevingswet een zeer uitgebreid traject opgezet. Het traject zal in dit geval wat beperkter zijn, maar ik zal de kennis en knowhow van velen een rol laten spelen.

De **voorzitter**: Ik onderbreek u even want de heer Smaling wil u hierover een vraag stellen.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Hij wil toch een conferentie.

De heer **Smaling** (SP): Ja, ik wil een conferentie. Met al die koepels krijg ik een cartoon van Peter van Straten voor ogen, met al de usual suspects om de tafel. Dan gaat er zo'n deur open, komt de Minister binnen en zegt de een tegen de ander: daar heb je haar weer. Je moet gewoon iets heel fris en onverwachts organiseren met mensen die normaal gesproken helemaal niet rondlopen in dit circuit. Ik denk dat dat heel zinvol is. Daar kan een heleboel uit komen wat kan zorgen voor heel nieuwe inzichten in de ruimtelijke ordening. Blijf niet in dat gesloten circuit ronddraaien. Neem mijn uitgestoken hand aan en organiseer die conferentie.

De **voorzitter**: De dagvoorzitter is in elk geval bekend.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Tegengaan dat men roept «daar is ze weer» kan ik niet. Dat valt niet te beïnvloeden. Het beeld van altijd met dezelfde verdachten aan tafel zitten, wil ik evenwel weerleggen. Een van de woordvoerders zei geloof ik dat ze ook bij een congres over gebiedsontwikkeling geweest waren. Wij organiseren vaak actief dit soort congressen. Gebiedsontwikkeling ging juist over de vraag wat het nieuwe instrumentarium moest zijn voor het goed borgen van herverkaveling en andersoortige vraagstukken in krimp- en groeiregio's. Wij doen dit soort dingen dus. Eerlijk gezegd wil ik niet toezeggen dat we congressen gaan organiseren omdat we op diverse andere manieren proberen om aan kennis te komen. Ik vind ook dat ik als Minister niet dat soort dingen moet doen. Soms is het een initiatief van onszelf, maar vaak is het een initiatief van anderen die wij subsidiëren of stimuleren. Daarom ga ik niet in op een congres zelf maar zeg ik nogmaals dat we de kennisinhoud en de kunde echt zoeken in den brede.

Er is gevraagd of de residuele grondwaarde moet blijven. Dat was ook een vraag van de heer Smaling. Hij zei het geloof ik zelf al: moet je op het ene moment winst maken en op het andere moment op de blaren zitten? Het antwoord daarop is eigenlijk ja. Het werken met de residuele grondwaarde is eigenlijk marktwerking zonder speculatie. Wat moeten we aan met de concurrentie tussen gemeenten? Die concurrentie tussen gemeenten is heel herkenbaar. Dat weet ik nog wel uit mijn vorige leven als wethouder. Daarom heeft de provincie gezegd dat in de provinciale structuurvisie moet staan waar de detailhandellocaties en de kantorenlo-

caties gepland zijn. Een gemeente als Utrecht is daarmee actief aan de slag. Ze zijn nog niet allemaal zo ver, maar de concurrentie tussen gemeenten wordt op een gegeven moment via dat meer integrale instrumentarium tegengegaan. Dat is dan nog niet goed te organiseren op individuele panden, of iemand een plekje vrij heeft of niet. De provincie speelt daarin in elk geval een belangrijke rol.

De heer De Vries vraagt waarom het vervolgens met die BRO moeilijker wordt gemaakt om te vergelijken. Het complexe is dat met de dienstenrichtlijn eigenlijk een verbod wordt gelegd op het laten meetellen van economisch onderzoek bij de locatiebepaling. Het is geen volledig verbod dus er mag wel onderzoek worden gedaan naar bijvoorbeeld actuele regionale behoeften, het benoemen van economische motieven of de markt vraag. Het mag geen ander doel hebben dan het uitoefenen van een goede ruimtelijke ordening. Ik probeer dat zo precies mogelijk door te vertalen in de BRO zonder de nieuwe rol die er is in relatie tot provincies in het geding te brengen. Ik denk dat wij inhoudelijk niet ver van elkaar af zitten, maar ik moet mij formeel gezien houden aan die dienstenrichtlijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Zelfs de Minister is gehouden aan de wet natuurlijk. Zij interpreteert de wet echter op de ene manier, terwijl de Raad van State de wet op een andere manier interpreteert. Ik vraag de Minister of zij echt zo restrictief beperkingen moet zetten op zo'n distributieplanologisch onderzoek. Zij onttrekt daarmee een instrument dat heel nuttig is in de ordening van de detailhandel.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Allereerst is het knap dat u al weet wat de Raad van State ervan vindt. Maar goed, dat kan soms langs bijzondere wegen ergens belanden. Ik heb begrepen dat er een onduidelijkheid in zit waarbij het lijkt alsof je helemaal geen economisch onderzoek meer gaat doen. Ik zal het wijzigingsvoorstel op dat punt aanpassen zodat duidelijk is dat wel die regionale behoefte, economische motieven en markt vraag in kaart gebracht kunnen worden, en dat ook duidelijk is dit de uitoefening van een goede ruimtelijke ordening tot doel heeft.

Ik kom op het recht op zelfrealisatie. Ik heb begrepen dat een motie is ingediend bij de heer Blok over dat recht op zelfrealisatie.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Het was een coproductie van de heren Monasch en Jansen. Die is voorgelegd aan de heer Blok maar mij lijkt dat u daarop ook kunt ingaan.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Minister Blok heeft gezegd dat hij de motie uitvoert. Dat betekent dat wij dat onderzoek moeten doen. Het is een onderzoek naar zelfrealisatie en de mogelijkheid daarvan. Ik moet dat natuurlijk even afwachten maar ik heb in elk geval niet gezegd dat wij die niet uitvoeren. Dat is nu dus gewoon in de maak. Blijft over het tijdperk Schultz ... Volgens mij ben ik door mijn vragen heen.

De **voorzitter**: Volgens mij is dat inderdaad het geval. We weten dat een VAO is aangevraagd met als eerste spreker de heer Smaling. Dat zal op een zeker moment worden gepland. De plenaire agenda is vrij vol; daar moet u rekening mee houden. De Minister van Binnenlandse Zaken heeft één toezegging gedaan: als er nieuwe informatie is over gemeenten die de artikel 12-status hebben aangevraagd of onder preventief toezicht staan of komen, dan zal de Minister van BZK die aan de Kamer zenden. Tevens zal de Minister van BZK nader onderzoek doen naar de grondposities van gemeenten, de risico's en de pps-constructies en de Kamer hierover in het najaar van 2014 informeren.

Ik dank u allen hartelijk voor dit mooie en bijzondere debat over een onderwerp dat eigenlijk sinds 2009 niet echt meer was besproken. Ik verheug me op de eerstvolgende keer.

Sluiting 19:46 uur.