

Vergaderjaar 2009–2010

27 581

Grondbeleid

Nr. 37

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 20 oktober 2009

¹ Samenstelling:

Leden: Van Gent (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Poppe (SP), Snijder-Hazelhoff (VVD), ondervoorzitter, Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Koopmans (CDA), voorzitter, Spies (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Vietsch (CDA), Aptroot (VVD), Samsom (PvdA), Boelhouwer (PvdA), Roefs (PvdA), Neppéus (VVD), Van Leeuwen (SP), Jansen (SP), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Ouwehand (PvdD), Bilder (CDA), Wiegman-van Meppelen Scheppink (ChristenUnie), Linhard (PvdA) en De Mos (PVV).
Plv. leden: Vendrik (GroenLinks), Van der Vlies (SGP), Polderman (SP), Remkes (VVD), Jacobi (PvdA), Pieper (CDA), Koppejan (CDA), Ormel (CDA), Koşer Kaya (D66), Leijten (SP), Schreijer-Pierik (CDA), De Krom (VVD), Vermeij (PvdA), Waalkens (PvdA), Vos (PvdA), Zijlstra (VVD), Langkamp (SP), Gerkens (SP), Elias (VVD), Schermers (CDA), Agema (PVV), Thieme (PvdD), Algra (CDA), Ortega-Martijn (ChristenUnie) en Smeets (PvdA).

² Samenstelling:

Leden: Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Koopmans (CDA), Van der Ham (D66), Sterk (CDA), De Krom (VVD), Algra (CDA), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Vietsch (CDA).
Plv. leden: Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Haverkamp (CDA), Bilder (CDA), Pechtold (D66), Willemse-van der Ploeg (CDA), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Meeuwis (VVD), Neppéus (VVD), De Wit (SP), Voordevind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Van Haersma Buma (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Bosma (PVV) en Karabulut (SP).

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en de vaste commissie voor Wonen, Wijken en Integratie² hebben op 23 september 2009 overleg gevoerd met minister Cramer van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over:

- **de zesde voortgangsbrief grondbeleid van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer d.d. 29 april 2009 (27 581, nr. 36);**
- **de reactie van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op het VROM-raad advies Grond voor kwaliteit, voorstellen voor verbetering van overheidsregie op (binnen)stedelijke ontwikkeling d.d. 19 juni 2009 (29 435, nr. 238).**

Van het overleg brengen de commissies bijgaand stenografisch verslag uit.

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,
Van Gent

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van der Leeden

Voorzitter: Koopmans

Griffier: Van Dalen

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Van Heugten, Van Leeuwen, Linhard, Van Gent, Wiegman-van Meppelen Scheppink en Neppérus,

en mevrouw Cramer, minister van VROM, die vergezeld is van enkele ambtenaren van haar ministerie.

De **voorzitter**: Dames en heren. Ik open de openbare vergadering van de vaste Kamercommissies voor VROM en WWI. Ik heet de minister van VROM, mevrouw Cramer, haar medewerkers en natuurlijk ook het publiek van harte welkom. Aan de orde is een algemeen overleg met de minister over wat wij korthedshalve «grondbeleid» noemen. Wij hebben er twee uur voor uitgetrokken. Zo lang hoeft de vergadering niet te duren als dat niet nodig is, maar het kan wel. Wij hebben zojuist bepaald dat de spreek-tijd zes minuten per persoon zal zijn.

De heer **Van Heugten** (CDA): Voorzitter. In Nederland zijn woningen relatief duur. Een van de oorzaken daarvan is gelegen in het feit dat onze grondkosten hoog zijn. Daarover wordt veel geklaagd. In haar brieven rapporteert de minister over veel onderzoeken naar het grondbeleid. Een rode draad in al deze onderzoeken is voor ons nog niet helder. Voor de CDA-fractie staat vast dat de grond zelf duur is omdat de grond voor woningbouw schaars is en wij met het ruimtelijk beleid de touwtjes steeds strakker aantrekken. Wat schaars is, en schaars wordt gehouden, is nu eenmaal duur. Onze grondexploitatie is ook duur. Wij maken hem bovendien nog steeds duurder. Wij plussen de grondexploitatiekosten op met onder andere een regionale vereveningsbijdrage voor groen, water, wegen, hoge plan- en onderzoekskosten, het organiseren van competities, inspraak, ingewikkelde juridische discussies en aanbestedingen. Wij laten de speculanten en prijsopdrijving toe. Al met al komen er veel kosten in de grondexploitatie terecht. Via de grondprijs betalen koopwoningen in Nederland tenslotte fors mee aan de sociale woningbouw. De gemiddelde grondprijs voor sociale huurwoningen bedraagt € 14 000 terwijl de grondkosten € 31 000 bedragen. Voor een vergelijkbare koopwoning bedraagt de grondprijs daardoor € 39 500. Dat is dus een forse kruissubsidie. Tel op: dure grond, dure grondexploitatie en kruissubsidiëring. En dan vragen wij ons in Nederland af waarom de grondprijs zo hoog is en onze koopwoningen onbetaalbaar worden.

Onze woningbouwlocaties zijn dan ook erg duur. Wat is het antwoord van het Rijk? Wat is het rijksbeleid daarvoor op lange termijn? Waarop wil het kabinet uitkomen? Hoe wil men deze spagaat beëindigen en de dilemma's wegnemen? Wat wil het Rijk ten aanzien van het grondbeleid doen? In de notities van de minister ben ik de antwoorden op deze vragen onvolgende tegengekomen. Ik verzoek de minister om haar visie hierop nog eens duidelijk aan ons uit te leggen.

Ik wil ingaan op hetgeen naar de mening van de CDA-fractie op een aantal terreinen zou moeten gebeuren en de minister al doende een aantal vragen stellen. De eerste vraag luidt, wat wij kunnen doen om de plan- en onderzoekskosten te verminderen. De CDA-fractie is van mening dat hieraan langzamerhand paal en perk moet worden gesteld. Om een bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van woningbouw moeten ongelooflijk veel onderzoeken worden verricht: een milieueffectrapportage, een plan-MER, een locatie-MER, een archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, de watertoets, geluidstoets, verkeersonderzoeken. De adviesbureaus vinden al die onderzoeken geweldig. Hun omzetten lopen aardig op. Voor de woningbouw brengen al deze onderzoeken behoorlijke lasten met zich mee. Zelfs als het gebied al een woonbestemming had maar herstructure-

ring nodig is, ontkom je niet aan al deze onderzoekslasten. Wij vragen daarom aan de minister of zij met vereenvoudigingsvoorstellen kan komen om deze onderzoekslasten te verminderen.

Vervolgens wil ik ingaan op de kruissubsidiëring tussen sociale woningbouw en koopwoningen. Het CDA acht deze merkwaardig. Het is naar onze mening eigenlijk een achterhaald mechanisme, waaraan ook nadelen kleven. Het nodigt gemeenten en ontwikkelaars namelijk niet uit om in een woningbouwproject sociale huurwoningen op te nemen. De opbrengsten van de grondexploitatie worden daardoor immers veel lager. Bovendien maakt het de koopwoningen duizenden euro's duurder. Wij proberen via leningen en subsidies om de starter te helpen de koopmarkt te betreden terwijl wij de grond onder zijn woning kunstmatig veel te duur hebben gemaakt. Uit de onderzoeken waarover de minister spreekt, komt duidelijk naar voren dat de gemeenten over het grondbeleid gaan. De CDA-fractie is van mening dat aan de gemeenten duidelijk gemaakt moet worden dat het beleid van gedifferentieerde grondprijzen voor koopwoningen en sociale huurwoningen onnodig en onwenselijk is. Kijkend naar de Reiswijzer Marktpartijen en Gebiedsontwikkeling die recent is verschenen, vragen wij aan de minister of het bovendien niet strijdig is met de regels die gelden ten aanzien van staatssteun. Er wordt daarin immers geconcludeerd dat de overheid grond tegen een marktconforme prijs moet verkopen. Ik verneem hierop graag de reactie van de minister.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Tot nu toe levert de heer Van Heugten een boeiende bijdrage aan het debat. Dat geeft mij hoop op een goed overleg. Wat is de oplossing van het CDA om toch te realiseren dat sociale woningen worden gebouwd? Hij stelt vast dat wij de grondprijzen kunstmatig verhoogd hebben. Laten we de grondprijzen dan over de hele breedte verlagen. Die suggestie doe ik graag.

De heer **Van Heugten** (CDA): Je kunt de grondprijzen wel over de hele linie verlagen, maar dat zou betekenen dat de verliezen op de grondexploitatie niet meer worden terugverdiend. Dat zijn de kosten van verwerving van de grond, bouwrijp maken en het opstellen van het bestemmingsplan. Wie zou die verliezen dan moeten subsidiëren? Welke overheid of welke weldoener komt dan met een grote zak subsidiegeld over de brug om het grote gat te dichten als wij de grondprijzen voor iedereen heel laag zouden maken?

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik heb hierover nog een vervolgvraag. Eerder in zijn betoog heeft de heer Van Heugten gezegd dat de grondkosten doorwerken in de woningprijzen en dat deze in Nederland absurd hoog is. Dan zit er dus blijkbaar ruimte in.

De heer **Van Heugten** (CDA): Ik stel ter discussie dat de grond onder de koopwoningen eigenlijk te duur is. Ik vond het aardig dat dit uit een van de onderzoeken nadrukkelijk naar voren kwam. Onder koopwoningen is de grondprijzen ongeveer € 8000 tot € 9000 te hoog. Onder de sociale woningen is de grondprijzen circa € 17 000 te laag. De kopers van woningen subsidiëren dus de woningbouwcorporaties. Maar laten we eerlijk zijn. Als er één groep in Nederland is die wij niet meer zouden moeten subsidiëren omdat zij – naar ieders zeggen – voldoende vermogen hebben, dan zijn het wel de woningcorporaties. Waarom houden wij dit mechanisme dan in stand? De koopmarkt subsidieert de sociale woningbouwmarkt terwijl de woningbouwcorporaties over veel eigen vermogens en reserves beschikken. Die vraag komt naar voren. Het CDA acht dit wel degelijk een punt van aandacht.

De **voorzitter**: De heer Van Heugten vervolgt zijn betoog.

De heer **Van Heugten** (CDA): Voorzitter. Als de grond zelf duur is en de grondexploitatie steeds duurder wordt, meent het CDA dat deze kosten niet onbeperkt moeten kunnen worden doorberekend in de prijs van de woning. Wij krijgen daardoor immers een enorme kwaliteitsdruk op de woningbouwprojecten. Wij gaan meer verdichten. Er komen meer woningen op hetzelfde aantal vierkante meters. Wij schrappen het groen en andere voorzieningen. Er komt een magere kwaliteit om het gat in de grondexploitaties zoveel mogelijk dicht te kunnen rekenen. Wat is het rijksbeleid op dit terrein? Tot dusver is geen uitvoering gegeven aan de motie die de Kamer heeft aangenomen waarin wordt uitgesproken dat het Rijk structureel en substantieel mee zou moeten investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

Ik wil vervolgens ingaan op de mogelijkheden die de gemeente heeft om snel te kunnen ingrijpen. Locaties voor woningbouw zijn schaars. Door de transparantie van het overheidshandelen kunnen handige grondspeculanten al in een heel vroeg stadium mooi meekijken in de keuken en snel hun slag slaan om de grond aan te kopen. Daarvan gaat een prijsopdrijvende werking uit. De gemeenten verliezen hierdoor bovendien de regie. In Binnenlands Bestuur las ik over de gebiedsontwikkelingen. Er werd gesteld dat de Waalsprong in Nijmegen een goed voorbeeld is van een geslaagde gebiedsontwikkeling. Een van de redenen van het succes is gelegen in het feit dat de gemeente in een uiterst vroeg stadium goede grondposities heeft kunnen verwerven en de regie over het project goed heeft kunnen voeren.

Wij kennen de Wet voorkeursrecht gemeenten. Daarvan is een modernisering aangekondigd. Deze wet zal worden gewijzigd. Wij wachten echter al heel lang op de nota naar aanleiding van het verslag. Mijn vraag aan de minister luidt waar deze blijft. Ik vraag tevens aan de minister of wij in de Wet voorkeursrecht gemeenten de termijn tussen het moment waarop de gemeente de Wvg van toepassing verklaart en het moment waarop het bestemmingsplan moet vigeren, zouden kunnen verlengen. Deze termijn bedraagt op dit moment een jaar. Zou deze termijn bijvoorbeeld op twee jaar kunnen worden gesteld? Een dergelijke aanpassing zou de gemeenten de mogelijkheid bieden om in een nog vroeger stadium een strategische positie in te nemen.

De **voorzitter**: Ik verzoek u om uw betoog af te ronden.

De heer **Van Heugten** (CDA): Voorzitter. Ik wil nog een paar onderwerpen aansnijden.

De **voorzitter**: Neen. Dat bedoelde ik dus niet. Wilt u afronden?

De heer **Van Heugten** (CDA): Dat zal ik doen. Dan moet ik wel even kijken hoe ik dat kan doen. Ik wil nog drie korte vragen stellen. De minister wil een vervolgonderzoek naar grondposities laten verrichten door het Kadaster. Wat gaat dit onderzoek kosten? Wie gaat dat betalen? Zouden wij ons er niet toe moeten beperken om per concreet project iets over de grondpositie te willen weten?

Het aandeel van het particulier opdrachtgeverschap is scherp gedaald van 14% naar 10%. Wat wil de minister doen om het particulier opdrachtgeverschap te bevorderen? Welke rol dicht zij daarbij toe aan SIR 55?

Tenslotte wil ik nog een opmerking maken over de Europese staatssteunregels. Binnenkort zal de Mededeling van de Europese Commissie over elementen van staatssteun bij de verkoop van gronden en gebouwen door overheden worden herzien. Als wij nog enige ruimtelijke sturing willen, moeten wij niet worden gehouden aan openbare biedprocedures. Dat staat los van het feit dat reële prijzen moeten worden betaald. Nederland moet sterk tegen dit voornemen ageren. Is de minister daartoe bereid?

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Voorzitter. Ik zal ook proberen mijn betoog over het schaarse goed grond wat te beperken. Ik wil om te beginnen ingaan op de bouwvertraging die soms ontstaat door de ellenlange procedures van onteigening. Mijn eerste vraag luidt of de minister met mij van mening is dat eigendommen nooit langdurig blokkerend zouden mogen werken voor de realisatie van politieke en maatschappelijke doelen. Indien de minister deze opvatting deelt, is de consequenties daarvan dan niet dat het onteigeningsinstrument wellicht aanpassing behoeft?

Ik heb de rapportage in de stukken van VROM gelezen. Ik wil er een algemene opmerking over maken. De woningmarkt komt in deze rapportage terecht steeds expliciet naar voren, maar de essentiële bedrijfsvestiging wordt veel minder vaak genoemd. De recessie heeft vele gevolgen. De minister benoemt deze. Vervolgens spreekt zij het voornemen uit om te komen tot meer exploitaties met hoge opbrengsten door aanpassing van het bouwprogramma. Mijn vraag aan de minister luidt wat zij daarmee voor ogen heeft en hoe zij het denkt te faciliteren.

Het aandeel van het particulier opdrachtgeverschap is gedaald van 14% naar 10%. De onzekerheid die in de Nederlandse praktijk van gebieds- en locatieontwikkeling is ontstaan ten gevolge van de interpretatie van de Europese aanbestedingsregels is aanleiding geweest tot een schrijven van het kabinet d.d. 26 september 2008. Een herziene Reiswijzer is dringend noodzakelijk. Publiek-private samenwerking is steeds vaker de basis van de projectontwikkeling. Inmiddels is het onomstreden dat pps tot kwalitatief goede gebiedsontwikkeling leidt. Zijn daarvan goede voorbeelden te noemen? Hoe verloopt bijvoorbeeld de proef met de gebiedsconcessies? Zou de minister willen nagaan of het ontbreken van een duidelijke Reiswijzer nadelige invloed heeft op de voortgang van projecten en daarmee mede aanleiding is tot de daling van het particulier opdrachtgeverschap? Worden ideeën ontwikkeld om het particulier opdrachtgeverschap weer naar het oude niveau te tillen?

De knelpunten in de Grondexploitatiewet worden manifest bij verliesgevende herstructureringslocaties. De onderzoekers gebruiken in dit verband de term «logischerwijs». Zou het simpelweg royaler inzetten van een exploitatieplan, niet alleen voor de bouwlocatie maar voor de hele bouwopgave, meer mogelijkheden kunnen bieden voor verevening? Met het ruimer beschrijven van exploitatieplannen kunnen kosten en baten beter worden verdeeld. Op die manier kunnen een goede ruimtelijk-economische en ecologische invulling wellicht beter worden geborgd. Zijn wij bij de onteigening voor natuur eigenlijk wel even strikt als bij de onteigening voor wegen? Hieraan gerelateerd komt bij mij de vraag op of de wet op dit moment voldoende mogelijkheden biedt voor bovenplanse verevening. Hoever is de minister gevorderd met haar onderzoek naar de mogelijkheden om uitvoering te geven aan de motie-Cramer/Jacobi over verplichte regionale verevening? Is bekend of gebruik wordt gemaakt van de vrijwillige verevening die is geregeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening?

Tijdens het Brabants prinsjesdagontbijt werd nog eens duidelijk dat in het bijzonder kleine gemeenten vaak de hulp van de provincie inroepen voor hun bestemmingsplannen. Ook andere partijen zijn binnen de nieuwe wetten hun weg nog aan het zoeken. Het is duidelijk dat laagdrempelige informatie beschikbaar moet komen voor iedere partij die met ruimtelijke projecten te maken heeft. Zou het misschien een idee zijn om een aanjaagteam langs de gemeenten te sturen om te helpen de concrete mogelijkheden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt te helpen implementeren?

De in ons land ingenomen grondposities zijn via het Kadaster beschikbaar. In het verleden heeft de Partij van de Arbeid al vaker gevraagd of deze voor de Kamer inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Op dit moment wordt de situatie op twee plaatsen in Nederland in kaart gebracht. Hoe ver is de minister gevorderd met dit onderzoek? Wanneer kunnen wij de resultaten

verwachten? Misschien dat wij ook van haar kunnen vernemen welke kosten met een dergelijk onderzoek zijn gemoeid. Ten gevolge van de economische recessie staan steeds meer kantoorgebouwen leeg. Tegelijkertijd gaat de bouw van nieuwe kantoorgebouwen gewoon door. In de AMvB Ruimte is een SER-ladder voor bedrijventerrein opgenomen. Naar onze mening zou deze ook op kantoren moeten kunnen worden toegepast. Op dit moment lijkt dat niet het geval te zijn. Zou de minister willen nagaan of, gezien de verwachte toekomstige leegstanden, een aparte SER-ladder voor kantoren zinnig is? Wij denken bijvoorbeeld aan een kantoor-voor-kantoorinstrument of een kantoor-voor-woningen-instrument. Het inperken van aanbod maakt herontwikkeling van bestaande panden aantrekkelijker. Hoe staat de minister tegenover het instellen van kantoorquota waarmee gemeenten in een bepaalde regio bepaalde hoeveelheden vierkante meters kantoorruimte verdelen?

De **voorzitter**: Mevrouw Van Gent wil u een vraag stellen. Ik kondig alvast aan dat u daarna nog een halve minuut spreektijd resteert.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mevrouw Linhard stelt een aantal vragen aan de minister. Is zij zelf ook voorstander van een dergelijke regeling?

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Ja.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Bepleit zij dus een kantoor-voor-kantoorregeling waaraan strikt de hand wordt gehouden? Ik meen dat dit een interessante discussie is.

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Ja.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wil zij dan echt een verbod op nieuwbouw van kantoren als er te veel leegstand is? Op dit moment staat 6 miljoen vierkante meter leeg. Daarop wil ik even wijzen. Dat is niet niks.

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Ja, voorzitter. De PvdA vindt een SER-ladder voor kantoren met een aantal regels een goede suggestie.

De heer **Van Heugten** (CDA): Wanneer zou deze SER-ladder moeten ingaan? Als ik hem zou projecteren op de Amsterdamse Zuidas, meen ik dat wij dit project gevoeglijk zouden kunnen schrappen. Daarvoor hoef ik alleen maar te kijken hoeveel vierkante meters kantoorruimte in Amsterdam leeg staan en hoeveel vierkante meters daar dan nog eens bij zouden komen. Zegt de Partij van de Arbeid dat wij daarmee dan maar even zouden moeten stoppen?

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Ik sprak niet zonder reden van «kantoor voor kantoor» en «kantoor voor woningen». Het kan ook om andere bestemmingen gaan. Het gaat mij er puur om dat iets wordt gemaakt van de lege kantoorgebouwen. Als nieuwe kantoren neergezet moeten worden, moeten plannen worden ontwikkeld om deze gebouwen te hergebruiken en te herstructureren.

De heer **Van Heugten** (CDA): Ter verduidelijking wil ik hierop nog even verder ingaan. Zegt mevrouw Linhard dat zij bijvoorbeeld op nieuwe bedrijfsterrainen de bouw van nieuwe kantoren wel toestaat als deze bijdragen aan de bestaande, of is het haar standpunt dat geen nieuwe kantoren mogen worden gebouwd alvorens de oude zijn benut en hergebruikt?

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Dat laatste. Het hergebruiken van kantoorgebouwen staat voorop. Het bij de investering in nieuwe kantoorgebouwen vrijmaken van gelden om dit tot stand te kunnen brengen, vormt een onderdeel van de SER-ladder.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Ik neem aan dat een dergelijke SER-ladder voor kantoren verder zou moeten worden uitgewerkt om een meer inhoudelijke discussie erover te kunnen voeren. Op dit moment komt bij mij de vraag op hoe het zich verhoudt tot een aanbeveling van de VROM-raad aan overheden om met anticyclische investeringen zorg te dragen voor continuïteit. Dan lopen wij niet het risico dat wij dingen vanwege de huidige economische situatie op slot zetten. Het is soms kwestie om een bepaalde conjunctuurontwikkeling te doorbreken en door te gaan. Dat moet natuurlijk wel met verstand en beleid gebeuren. Een SER-ladder zou daarbij misschien kunnen helpen. Maken deze overwegingen onderdeel uit van het idee dat mevrouw Linhard over de SER-ladder heeft?

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Dat hoop ik wel. Herstructureren is ook een vorm van investeren. Dat zal op een aantal plekken kunnen, maar niet op alle plekken. De heer Van Heugen heeft gelijk dat de Zuidas een goed voorbeeld is van een ingewikkelde situatie die al los van een SER-ladder bestaat. Er zullen zeker heel veel plekken in Nederland gevonden kunnen worden waar stukjes overwaarde in de herstructurering terecht kunnen komen en waar dit ook voorrang dient te krijgen. In die gevallen kan het voor heel veel werkgelegenheid zorgen.

De **voorzitter**: Mevrouw Linhard rondt haar betoog af.

Mevrouw **Linhard** (PvdA): Voorzitter. De Vereniging Eigen Huis maakt zich zorgen over de grondprijzen. Gezien de economische recessie zouden de gemeenten te hoge grondprijzen rekenen. Het RIGO-rapport spreekt dit tegen. Tegelijkertijd maakt het ministerie van LNV melding van het feit dat de gestegen grondprijzen een probleem lijken te gaan opleveren voor de realisatie van de resterende taakstelling van de grondverwerving voor de ehs. Kan de minister nagaan welke mechanismen hieraan ten grondslag liggen? Is het advies van de VROM-raad om af te stappen van residuele grondwaarde en over te gaan tot afoming van winst na bestemmingswijziging de moeite van het overwegen waard?

De heer **Van Leeuwen** (SP): Voorzitter. Vorige week waren wij op werkbezoek bij het Kadaster. Wij kregen onder andere een inkijkje in de grondhandel in Almere. Adri Duivesteijn heeft daaraan in zijn dankrede bij de uitreiking van de Rotterdam-Maaskantprijs de nodige aandacht geschonken. Het oordeel van het Kadaster luidde dat sprake is van dubieuze grondtransacties. In dit verband spreekt Habiforum over anonieme grondaankopers die in opdracht onder vage motieven grond verwerven. Een reactie van het kabinet hierop wachten wij nog af. De economische grondoverdrachten worden niet geregistreerd bij het Kadaster. Juridisch blijft de verkoper eigenaar. Het notariaat heeft zich hierover een tijdje geleden juridisch druk gemaakt nadat men had vernomen dat dergelijke overeenkomsten ook door de georganiseerde criminaliteit werden gebruikt om witwaspraktijken uit te oefenen. Onlangs is in Rotterdam een proef gestart waarbij het Kadaster informatie over vastgoedtransacties gaat doorgeven zodat het voor de gemeente eenvoudiger wordt om ongebruikelijke transacties op te sporen. Het gaat hierbij dus nog steeds over transacties die bij het Kadaster worden geregistreerd. Economische eigendomsoverdrachten behoren daartoe niet. Is de minister bereid om onderzoek te doen naar de gehanteerde constructies, transacties, eventuele abc'tjes en schimmige handel op de grondmarkt? Is

zij bereid om niet alleen dat te onderzoeken maar om ook te onderzoeken wat precies gebeurt in de hele range vanaf de eerste aankoop tot de uiteindelijke realisatie en hoe de winsten worden verdeeld? De SP ziet graag een uitgewerkt voorstel van de minister tegemoet hoe de kennis en het inzicht van het Kadaster hierin worden betrokken, inclusief de meldplicht van ongebruikelijke transacties en de eventuele registratie van economische eigendomsoverdrachten.

De heer **Van Heugten** (CDA): De heer Van Leeuwen heeft bij het werkbezoek aan het Kadaster eveneens gehoord dat het Kadaster niet voor niets werkt. Het Kadaster brengt alles wat het doet in rekening. Elk uur dat wordt gespendeerd aan dergelijke onderzoeken moet worden betaald. Weliswaar levert het heel veel informatie op, maar deelt de heer Van Leeuwen mijn vrees dat deze informatie zo algemeen zal zijn dat hetgeen wij al weten zal blijken te worden bevestigd terwijl wij nog steeds niets kunnen ondernemen omdat het niet om concrete zaken en concrete projecten gaat? Wat wil hij met deze informatievraag aan de minister eigenlijk bereiken?

De heer **Van Leeuwen** (SP): Het verbaast mij dat de heer Van Heugten zegt dat wij wel weten waar wij op zullen uitkomen. Dat betekent dus dat hij ervan op de hoogte is dat op de grondmarkt allerlei schimmige transacties plaatsvinden. Het onderzoek van Adri Duivesteijn heeft € 20 000 gekost. Ik ben van mening dat de benodigde investering die is gemoeid met het onderzoek bij het Kadaster om dergelijke zaken boven water te krijgen – als je het serieus aanpakt – zichzelf op korte termijn tien keer terugbetaalt. Ik meen dat je daarmee een instrument in handen zou hebben om eindelijk eens een keer de werking van de grondmarkt – of het falen daarvan – ten principale ter discussie te stellen en maatregelen te nemen om te voorkomen dat de opbrengst in private zakken verdwijnt maar in plaats daarvan ten goede komt aan de samenleving.

De heer **Van Heugten** (CDA): Ik krijg de bal op een beetje rare manier teruggekaatst. De heer Van Leeuwen stelt dat er rond grondtransacties allerlei schimmige dingen gebeuren. Daar hebben wij bij het Kadaster het nodige van gezien. Het komt steeds naar voren. Wij kennen zaken als de optieovereenkomsten en de abc'tjes. De heer Van Leeuwen heeft er zelf een hele litanie van gegeven. Hij wil in kaart gebracht hebben wat in welke hoeveelheden in verschillende plaatsen en op verschillende locaties gebeurt. Wanneer ik vraag wat hij met die informatie wil doen, zegt hij niet te weten of het bestaat. Dan vind ik het maar een rare vraag. Wat wil hij ermee doen als hij deze informatie heeft? Wil hij dergelijke transacties gaan verbieden? Mag je dan straks geen vastgoed meer verkopen? Wat wil hij nu eigenlijk bereiken?

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik wil bereiken dat een fundamentele discussie wordt gevoerd over het falen van de grondmarkt. Alles wat wij bespreken en alle voorbeelden van stapelingen van regelingen die mevrouw Linhard heeft genoemd, leiden ertoe dat het verschrikkelijk ingewikkeld wordt gemaakt. Dat is het gevolg van het feit dat wij weigeren te praten over de fundamentele fout op de grondmarkt. Ik neem aan dat ook anderen het rapport van Habiform hebben gelezen. Uit alle onderzoeken komt naar voren dat de grote crux zit in het grondeigendom en de vraag wie er met de winst vandoor gaat. De discussie daarover moet eens een keer worden gevoerd. Daarvoor is het noodzakelijk dat wij de juiste gegevens boven water hebben. Op dit moment zijn die gewoon niet beschikbaar. Zo simpel is het. Vandaar mijn vraag om een dergelijk onderzoek te verrichten. Ik zeg nogmaals dat het een hoop geld zal opleveren wanneer wij op basis van dit onderzoek de maatregelen nemen die hard nodig zijn.

«Niets is taboe.» Aldus de minister-president op een van zijn heldere momenten tijdens de algemene beschouwingen. Laten wij het taboe rond het grondbeleid dus doorbreken.

Ik sla de passage over de bouwcrisis over.

Het Rijk, en in het bijzonder de minister van VROM, is systeemverantwoordelijk voor de werking van de grondmarkt. Het wordt hoog tijd dat de minister haar verantwoordelijkheid gaat waarmaken. Het kabinet beschouwt het advies van de VROM-raad, Grond voor kwaliteit, als een belangrijke bijdrage aan de discussie over de grondmarkt. Maar de reactie van het kabinet erop belooft niet veel goeds. Een aantal aanbevelingen zal worden betrokken bij de uitwerkingen van toekomstig beleid. Dat is een doodoener. Ik hoor graag van de minister wanneer wij de voorstellen voor het toekomstig beleid concreet tegemoet kunnen zien en hoe de voorstellen van de VROM-raad daarin zullen worden betrokken.

Het advies om de kosten en opbrengsten van de grondmarkt vast te leggen, wordt afgedaan met de mededeling dat het niet goed mogelijk blijkt om deze gegevens tegen aanvaardbare kosten boven water te krijgen. Tegelijkertijd meldt de minister dat het prima is gesteld met de transparantie op deze markt en dat geen extra maatregelen op dat gebied nodig zijn. Hoe kan het met elkaar worden gerijmd dat de minister aan de ene kant stelt dat zij niet over de gegevens beschikt, maar aan de andere kant concludeert dat het allemaal prima is?

Ten aanzien van anticyclische investeringen verwijst de minister naar de verantwoordelijkheid van de marktpartijen. Daar zit wat in. De crisis in de bouw heeft ook te maken met de eenzijdige gerichtheid van projectontwikkelaars op het dure segment in de woningmarkt en het feit dat er te veel wordt betaald voor de grond. Dat laatste is geheel in overeenstemming met het toepassen van de residuele grondwaardeberekening. De minister acht verdere maatregelen echter overbodig. Het is de vraag waarom de minister niet juist nu doorpakt en goede voorstellen doet om de grondmarkt beter te reguleren. Ik verwijs in dit verband graag naar de plannen die Den Uyl hierover had. Dat heb ik al vaker gedaan. In een variant daarop doet de VROM-raad de aanbeveling om ruwe bouwgrond tegen gebruikswaarde te kunnen verwerven. Vanwege «bezwaren van hogere orde» wordt dit voorstel door het kabinet van tafel geveegd. Die «hogere orde» blijkt niets anders te zijn dan politieke onwil. Graag verneem ik van de minister wat volgens haar in principe mis zou zijn met het idee dat de overheid grond tegen gebruikswaarde kan verwerven. Wat is daartegen in vredesnaam het bezwaar?

Wij moeten dus wat doen. Actie! Laten wij beginnen met het aanpakken van de legale, maar niettemin perverse, zelfverrijking van grondspeculanten. Ik herhaal nog maar eens een keer dat het niet mag voorkomen dat door grondspeculatie enorme winsten worden behaald waarvan wij geen weet hebben. «Dat is niet oké.» Aldus de minister. Maar wij hebben er weet van. Ik wijs opnieuw op de systeemverantwoordelijkheid van de minister. Zij is dus ook verantwoordelijk voor het falen van de markt. In Netwerk van 24 augustus jongstleden was een grondspeculant te gast. Hij vond het te gek voor woorden dat hij in Nederland op een dergelijke manier zijn geld verdient. Ik ben het daar helemaal mee eens. Direct na de uitzending belde de grondspeculant met de regisseur om deze te bedanken voor de gratis reclame. Dankzij Netwerk had hij inmiddels al weer een aantal tips binnengekregen. Hij is overigens niet de enige. In een eerder overleg heb ik al aandacht gevraagd voor speculanten-bv'tjes. Dat ligt een beetje ingewikkelder, maar het is van hetzelfde laken een pak met kettingbedingen en vaste afspraken over verplichte terugverkoop en doorverkoop aan projectontwikkelaars. Is de minister er zo langzamerhand al eens achter wat zij eraan gaat doen om aan dit soort praktijken heel snel een einde te maken?

Mevrouw **Neppérus** (VVD): Voorzitter. Grond is een schaars goed. In dit land is het duur. In veel delen van Nederland is het duurste deel van de prijs van een huis de grond. Er zal een bestemmingsplan moeten zijn om erop te kunnen bouwen. Je ziet dat daarin steeds meer posten en onderdelen moeten worden opgenomen. Ik heb laatst weer een dergelijk stuk onder ogen gehad als lid van de gemeenteraad in de gemeente Voorst. Het gevolg is dat wij veel inhuur en andere extra zaken tegenkomen die de kosten ontzettend opdrijven. Ik ben niet tegen alle onderzoeken. Het kan een heel goede zaak zijn om naar de archeologie van het terrein te kijken. Ik ben ook heel erg voor de watertoets. Maar wij zullen moeten bekijken hoe wij de zaken effectiever kunnen aanpakken. Bij het grondgebeuren speelt het ook een rol dat wij in ons land de sociale woningbouw kennen. De heer Van Heugten heeft daarop al eerder gewezen. Het is natuurlijk prima dat steeds 30% van alle projecten uit sociale woningbouw bestaat. Het was altijd al het geval dat de kosten daarvan op de rest van de woningen werden afgewenteld. Nu het allemaal wat moeilijker gaat, zien wij dat de problemen die daardoor worden veroorzaakt, groter worden. Minister Van der Laan heeft onlangs subsidies verstrekt om voortgang te bewerkstelligen bij duurere huizen en duurere projecten. Ik ben van mening dat wij er echt over zullen moeten nadenken hoe wij dit beter kunnen aanpakken. Anders blijven wij met het probleem zitten dat nieuwe huizen onnodig duur zijn. Dat geldt in het bijzonder voor de mensen die net buiten de doelgroep voor de sociale woningbouw vallen. In de voortgangsrapportage komen stukken voor die mij doen concluderen dat er beweging in zit. Af en toe vraag je je echter ook af of het wel echt opschiet. De economische crisis is er natuurlijk tussen gekomen. Daardoor zijn minder projecten echt gaan lopen. Het is de vraag hoe wij deze verder gaan krijgen. Je kunt stellen dat de gemeenten dit moeten doen. Maar hebben de gemeenten de deskundigheid in huis om een dergelijke rol te spelen en meer een projectontwikkelaar te worden? Het is vervolgens ook nog eens belastinggeld van de inwoners dat ermee gemoeid is. Ik kan mij wel iets voorstellen bij de gedachte van de minister. Maar als je een beetje verder denkt, kom je al snel tot de conclusie dat het linksom of rechtsom toch moet worden betaald. Ik heb er dus nog wel enige aarzeling bij.

Ook de kwestie van onteigenen wordt genoemd. Simpel gezegd, zou dat eenvoudiger moeten kunnen worden gedaan. Eigendom krijg je immers meestal niet in de schoot geworpen. Er moet gewoon voor worden betaald. Eigendom is een groot goed. Je kunt wel zeggen dat onteigening sneller moet kunnen worden geregeld, maar ik ben van mening dat wij er heel zorgvuldig mee om moeten gaan. Ik vrees dat het anders toch tot problemen zal leiden.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Voorzitter. Bij grondbeleid gaat het over de vraag of de huidige grondprijzen wel bijdragen aan de ruimtelijke doelen die wij hebben. Onze ambities voor binnenstedelijk bouwen zijn hoog, maar de grondprijzen ook. Buiten de steden is bouwen financieel veel aantrekkelijker. De minister probeert binnenstedelijk bouwen te stimuleren via haar eigen budgetten en via afspraken met gemeenten en bedrijfsleven. De vraag is wel of wij hiermee onze hoge ambities gaan halen.

In de Grondexploitatiewet is er door de Kamer een mogelijkheid geschapen om bovenplans en bovenwijken te kunnen verevenen op basis van een structuurvisie. Er zit echter een onduidelijkheid in deze wet. Het gaat om de vraag of de algemene criteria voor kostenverhaal, namelijk proportionaliteit en toerekenbaarheid, ook gelden bij bovenplanse verevening. Volgens de minister zal deze onduidelijkheid in de komende jaren in de praktijk worden meegenomen, maar wat bedoelt zij daarmee? Gaat zij jurisprudentie afwachten of zal de wet worden verduidelijkt? Onderzoekers die hebben gekeken naar voorbeeldprojecten van gebruik van het

grondbeleidsinstrumentarium stellen dat een instrument ontbreekt om nieuwe bedrijventerreinen afdwingbaar te laten bijdragen aan de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Ook de VROM-raad wijst in aanbeveling 6 op de noodzaak van regionale verevening in een meer verplichtende vorm. Nu verdienen randgemeenten meestal nog op hun weilandlocaties, terwijl binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieprojecten niet van de grond komen.

De minister neemt deze adviezen niet over en verwijst daarvoor naar de kabinetsreactie op het advies van de commissie-Noordanus. Niets ten nadele van de afspraken die in het kader van Noordanus zijn gemaakt over verzakelijking van de aanpak van bedrijventerreinen, regionale afstemming en parkmanagement, maar de kern van het advies dat wij vandaag bespreken, is juist dat er geen instrument is dat verevening afdwingbaar maakt. Beter gezegd, het instrument dat dit mogelijk zou moeten maken in de wet is onduidelijk.

De minister noemt als opties regionalisering van het grondbedrijf of vrijwillige verevening, maar ziet zij dit in de praktijk ook werkelijk gebeuren? Ik zie tot op dit moment niet echt aansprekende voorbeelden.

De minister verwijst vervolgens naar de monitoring van de nieuwe Wro door het PBL, maar deze monitor kijkt alleen naar de werking van het bestaande instrumentarium en niet naar de noodzaak van aanvullende instrumenten.

Momenteel vindt er naar aanleiding van de motie-Cramer/Jacobi onderzoek plaats naar de mogelijkheden, effecten en wenselijkheid van verplichte verevening ten behoeve van het landschap. De ChristenUnie stelt voor, dit te verbreden en ook de genoemde onduidelijkheid uit de Wro te halen, zodat tegelijk een verplichtende vorm van regionale verevening voor herstructurering van bedrijventerreinen en voor binnenstedelijk bouwen ontstaat.

Dan het geld. Ik vraag de minister om in de beantwoording ook stil te staan bij de aangescherpte ambitie van 60% binnenstedelijke verdichting in de Randstad, die er dankzij mijn motie is gekomen. Veel regio's hebben zelfs een hogere ambitie, maar het probleem daarbij is wel de financiering. De ChristenUnie maakt zich zorgen over de financiële ruimte voor binnenstedelijk bouwen, nu de ISV-middelen de komende jaren fors dalen. Het PBL voert nog een second opinion uit naar de benodigde middelen op de lange termijn, maar mijn vraag is: is dit onderzoek voor de MIRT-behandeling klaar? Wat de ChristenUnie betreft, moet er namelijk niet alleen voor de infrabudgetten, maar ook voor de ruimtebudgetten duidelijkheid komen voor de lange termijn, richting 2028. De ChristenUnie begrijpt dat het in deze tijd lastig zal zijn om extra geld te vinden, maar juist daarom moeten wij creatief zijn en ook naar andere mogelijkheden kijken, zoals het voorstel voor verplichte verevening.

Door het Auroux-arrest zijn er nu strenge regels voor het wel of niet verplicht zijn van openbare aanbestedingen. Als ik het goed begrijp, stelt de minister dat de gemeente moet voorkomen opdrachtgever te zijn, zodat conform het Auroux-arrest niet een aanbestedingsplicht ontstaat; maar het gaat vaak om maatschappelijke projecten van corporaties waarbij een gemeente in sterke mate betrokken is. Ook heeft de gemeente er soms belang bij voorwaarden te stellen voor de gronduitgifte. Wat betekent het Auroux-arrest voor de zeggenschap van de gemeenteraad over dit soort projecten?

Ten slotte worstel ik nog met de beantwoording van de minister over het laten meebetalen voor sectorale wensen bij plannen. Voor water zijn hierover afspraken gemaakt. De minister heeft gelijk dat andere sectoren, zoals groen, hiervoor geen geld hebben. Verevening biedt mogelijkheden, maar de minister stelt dat de verdeling van indirecte kosten, dus lagere opbrengsten van de grond, een kwestie van onderhandeling is tussen partijen. Zit hier nu niet juist het probleem? Want wat betekenen in zo'n geval van onderhandelingen bijvoorbeeld nog groennormen? Ik proef

hierbij een benadering waarbij elke sector zich sterk moet maken voor zijn eigen belang, terwijl de focus juist zou moeten liggen op een integrale benadering van ruimtelijke problemen. Volgens de ChristenUnie zijn duidelijke spelregels nodig voor sectorale wensen, maar ook voor verevening. Onzekerheid belemmert de voortgang van projecten door dat hele onderhandelcircuit; en dat is in deze tijd van economische crisis natuurlijk erg ongewenst.

De heer **Van Heugten** (CDA): U gaf aan dat het verdichtingspercentage voor nieuwe woningbouw- of bedrijventerreinopgaven, het binnenstedelijk gebied bebouwen, onder andere door uw motie is opgehoogd. U zegt zelf dat buitenstedelijk toch wel ooit geld te verdienen is en dat je het geld dat je daarmee verdient binnenstedelijk moet inzetten, maar u hebt met het ophogen van het percentage het financiële gat wel steeds groter gemaakt. Meer binnenstedelijk betekent meer verlieslocaties. Minder buitenstedelijk betekent minder winstlocaties. Dan hebt u toch gewoon het probleem en het gat alleen maar groter gemaakt met uw motie?

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Op het moment dat wij het hadden over de structuurvisie Randstad 2040 hadden wij het natuurlijk wel echt over de vraag hoe wij de Randstad zien op de lange termijn en hoe wij onze ambities kunnen waarmaken. Die ambities zijn hoog. Zij liggen ook hoger dan wat er aanvankelijk in Randstad 2040 werd voorgesteld, dus er is een enorme behoefte aan die ambitie. Het probleem is niet eens zozeer het geldtekort, want geld is er, maar de vraag hoe wij zo creatief met een en ander kunnen omgaan dat het geld ook op de juiste plekken komt, dat wij afraken van het idee dat het binnenstedelijk allemaal ingewikkeld is en dat wij maar doorgaan met het oude gebruik dat er steeds een stukje grond aan de rand van de bebouwing bij wordt gesnoept om een en ander financieel weer voor elkaar te krijgen. Vandaar mijn oproep om creatief te zijn en anders om te gaan met verevening en de mogelijkheden te benutten die er al zijn.

De heer **Van Heugten** (CDA): U zei in een tussenzinnetje: het geld is er, wij moeten het alleen goed inzetten, maar u gaf zelf al aan dat u de minister vraagt om duidelijkheid waar zij het geld vandaan haalt tot 2028 voor de ruimtelijke kwaliteit. Wat bedoelt u als u zegt dat het geld er is?

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Geld is er altijd te weinig. Wij hebben altijd meer wensen dan wij kunnen vervullen, dus mijn oproep was tweeledig. Aan de ene kant de oproep tot creativiteit, aan de andere kant de oproep: er loopt nu onderzoek, als wij het straks over het MIRT hebben en over de verdeling van het geld over al die wensen die wij hebben, let dan niet alleen op langetermijnideeën over infrastructuur maar ook op ideeën hoe wij geld kunnen inzetten voor ruimtelijke projecten. Dat is volgens mij het grote geldverhaal waar wij ook later dit jaar nog verder over zullen spreken.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik reageer ook maar even op de opmerking dat het geld er is. Dat betekent dat wij daar niet naar hoeven te zoeken maar dat wij er alleen maar creatief mee moeten omgaan. Waar zit dat geld dan op dit moment?

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Er is geld. Ik zeg ook dat er altijd onvoldoende geld is. Het wordt in deze tijd alleen maar lastiger. Daarom zeg ik dat ik ook wel zie hoe dat met de ISV-middelen loopt. Maar dat er geld is, is wel duidelijk. Straks hebben wij het ook weer over het MIRT. Maar het gaat er wel om hoe wij het verdelen en hoe wij het ook goed creatief ingezet krijgen, om niet voortdurend te

blijven uitbreiden maar ook daadwerkelijk werk te maken van binnenstedelijke herstructurering en transformatie.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Is het voor mevrouw Wiegman ook denkbaar dat wij doen wat bijvoorbeeld in Groot-Brittannië gebeurt? In het Engels heet dat netjes *creaming of the betterment*, dus de winst van grondspeculatie een beetje afromen. Of zoals het in Spanje en Frankrijk gebeurt, waar er gewoon een recht is om een vast deel van die meerwaarde in te zetten? Moet het eenzijdig om het belastinggeld van de overheid gaan of gaan wij ook creatief naar geld zoeken, dat er volgens mevrouw Wiegman is?

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Mijn oproep vandaag is om creatief te zoeken naar geld. Ik beseef ook dat dit vandaag geen begrotingsbehandeling is, dus dat wij het slechts hebben over grondbeleid. Ik heb het zoeken naar geld nu concreet gekoppeld aan de vraag hoe wij beter kunnen omgaan met de verevening. Hoe de dingen precies geregeld zijn in Groot-Brittannië weet ik niet, dus ik kan onvoldoende de diepte in als het gaat om het antwoord op uw vraag. Maar wellicht kan de minister ook een reactie geven op deze suggestie en wellicht komt zij zelf ook met creatieve ideeën.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik begin met twee uitgangspunten waartoe volgens ons een verstandige grondpolitiek zou moeten leiden. Ten eerste het ontzien van de open ruimte en zo veel mogelijk bouwen in de stad. En ten tweede voldoende doorstroming op de woningmarkt met voldoende woningen voor jongeren, ouderen en lage inkomens.

De VROM-raad stelt in aanbeveling 4 van zijn advies Grond voor kwaliteit; Voorstellen voor verbetering van overheidsregie op (binnen)stedelijke ontwikkeling voor om de rijksbijdrage voor binnenstedelijk bouwen niet af te bouwen. Terecht, lijkt mij, want bouwen in de stad is duur en een rijksbijdrage kan net dat steuntje in de rug zijn dat nodig is om projecten van de grond te krijgen. In de motie van collega Wiegman heeft de Kamer uitgesproken bij nieuwbouw in de Randstad 60% binnen de stad te gaan bouwen en 40% erbuiten. Wat ons betreft, is dat nog te voorzichtig, maar elke stap is in orde en alweer een beetje beter dan wat het kabinet van plan was. Die ambitie kost natuurlijk wel geld. Ik zou bijna zeggen: het kost een paar centen, maar dan heb je ook wat. Het ligt, zeker gezien het advies van de VROM-raad, dus voor de hand dat minister Cramer een financiële claim gaat agenderen voor het moment dat het potje geld voor de uitvoering van de Nota Ruimte leeg is. Ik vroeg er al eerder om. Anders halen wij die 60% niet. Ik wil hierop graag de visie van de minister.

Ik zou het ook van belang vinden dat wij voor de behandeling van het MIRT van het kabinet weten welke investeringsbehoefte er tot 2020 bestaat voor het bouwen binnen steden, plus een dekking voor de noodzakelijke rijksbijdrage. Mijn vraag aan de minister is: gaat dat gebeuren? Naar aanleiding van de motie van de collega's Cramer en Jacobi laat de minister op dit moment onderzoeken hoe je kunt regelen dat investeringen in het landschap mede gefinancierd worden uit positieve grondexploitaties. De regionale of bovenplanse verevening – echt zo'n fijn Haags jargon – is natuurlijk op zich hartstikke goed. Van een mooi stuk natuur profiteren wij allemaal, zou je kunnen zeggen, en het is prima als de regio's de middelen krijgen om af te dwingen dat er bij de verkoop van grond middelen vrijkomen om dat te realiseren.

Maar ik zou het ook nog wat breder willen trekken. De commissie-Noordanus adviseerde ook al eens om te kijken of je de grondprijs van een bedrijventerrein niet kunt verhogen om zo een potje of een pot te creëren voor het opknappen van oude bedrijventerreinen. Kan de minister deze optie gelijk meenemen en laten bekijken hoe je kunt regelen dat een

dergelijk systeem ook afdwingbaar gemaakt kan worden voor particulier ontwikkelde bedrijventerreinen? Dat zou je ook zo kunnen doen voor woningbouw. Graag een reactie.

Ook de VROM-raad adviseert in aanbeveling 6 dat er afdwingbare financiële mechanismen nodig zijn om de solidariteit binnen een regio tot uiting te laten komen in een hard punt. Prima als een randgemeente veel bouwt, maar dan moet dat ook geld opleveren om projecten van de grond te krijgen die wij niet aan de markt kunnen overlaten, omdat zij dan niet tot stand komen. Mijn vraag aan de minister is of zij bereid is zo snel mogelijk met voorstellen te komen om de zogenaamde regionale verevening afdwingbaar te maken.

In dat verband wil ik ook nog wel even reageren op het pleidooi van de Vereniging Eigen Huis dat gemeenten de grondprijs te hoog zouden houden, waardoor nieuwbouwwoningen zichzelf uit de markt prijzen. Ik moet u zeggen dat de tranen mij in de ogen sprongen toen ik dat hoorde, de krokodillentranen zou ik het bijna willen noemen. U ziet ze nog, voorzitter? Ik weet dat u een gevoelig mens bent. Gemiddeld zouden nieuwbouwwoningen maar liefst 10% te duur zijn en dus € 25 000 goedkoper moeten, alleen al vanwege de grondprijs. Ik ben niet zo gecharmeerd van deze wijze van redeneren. Gemeenten hebben niet bijster veel ruimte om zelf geld te genereren en hebben dit soort inkomsten naar mijn mening gewoon nodig, bijvoorbeeld om verouderde terreinen binnen de gemeente weer bouwrijp te maken, voor groen rond de stad of voor het herstructureren van bedrijventerreinen. Terecht zegt ook de minister tegen dit verwijt dat de marktsector evenredig veel zal bijdragen aan de grondexploitatie ten opzichte van huurwoningen in de sociale sector. De cijfers die zij daarbij aanlevert, vinden wij wel redelijk overtuigend. Ik zou de minister nog een andere vraag willen voorleggen: want wat is er nu eigenlijk mis met het beproefde erfpachtsysteem? Als het dan toch allemaal zo duur is en zo ingewikkeld en als het heel veel tegenhoudt, zie ik daar ook nog wel een optie in. Grond in eigendom van de gemeente en de gebruiksrechten bij de pachter. Eigenlijk is daar helemaal niets mis mee. De grond is van ons allemaal en het is eigenlijk wel een rare gedachte om dat uit handen te geven. Graag een reactie van de minister. Wat leegstaande kantoren ombouwen tot woningen betreft, vind ik het op zich helemaal geen slecht idee om de SER-ladder voor kantoren te laten gelden, maar ik hoorde net even de discussie aan. De leegstand van kantoren stijgt wel iets, maar ik heb zelf al in 2001 schriftelijke vragen gesteld aan de minister van VROM, waar wonen toen nog helemaal bij in zat. Toen was er al sprake van 4 miljoen vierkante meter aan leegstaande kantoren. Dat is zo langzamerhand opgelopen tot ongeveer 6 miljoen vierkante meter. Dus je kunt niet zeggen dat het zozeer met de conjunctuur te maken heeft, maar meer dat het een structureel effect is. Het zijn ook vaak bedrijventerreinen in binnenstedelijke gebieden die niet meer voldoen, die eigenlijk ook nooit meer voor die functie verhuurd zullen worden en waarvoor je eigenlijk een andere bestemming zou moeten vinden. De Rijksgebouwendienst heeft er ook last van.

De minister werkt altijd heel goed samen in het kabinet en op dit punt juich ik dat ook zeker toe. Minister Van der Laan heeft mij toegezegd dat hij nog dit jaar komt met een reactie op een notitie van mijn hand over leegstand van kantoren, het omkatten van kantoren naar andere functies en uit de weg ruimen van obstakels om dat mogelijk te maken. Zou het nu niet handig zijn als ook minister Cramer zich daarover eens met hem verstaat? Dit is echt belangrijk. Wij gaan geen kantoren bouwen voor leegstand.

Mijn laatste opmerking betreft het particulier opdrachtgeverschap. Ik vind het heel jammer dat dit is teruggelopen, maar er is ook al jaren geleden – dit is een beetje «oma vertelt» – een motie van mijn hand aangenomen, ik dacht samen met ex-collega Duivesteijn, waarin wij ook vragen om particulier opdrachtgeverschap voor alle inkomensgroepen toegankelijk te

maken en vanuit het Rijk te stimuleren. Hoe staat het daarmee en hoe gaat de minister dit stimuleren?

De heer **Van Leeuwen** (SP): Mevrouw Van Gent noemt een aantal aanbevelingen van de VROM-raad, maar ik ben benieuwd hoe GroenLinks staat tegenover de aanbeveling over het ontkoppelen van het zelfrealisatierecht en tegenover de aanbeveling die ik in mijn bijdrage heb genoemd om gewoon de ruwe grond te verwerven tegen de gebruikerswaarde. Dus zeg maar meer de fundamentele zaken als het om politiek gaat.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het past in de consistente lijn van de fractie van GroenLinks dat wij daar zeer sympathiek tegenover staan.

De vergadering wordt van 18.50 tot 19.01 uur geschorst.

Minister **Cramer**: Voorzitter. Dank aan de Kamerleden voor hun inbreng in eerste termijn. Er zijn een heleboel vragen gesteld, die ik heb onderverdeeld in de volgende punten. Het eerste punt gaat over de kredietcrisis en vragen die met geld te maken hebben, het tweede punt over de grondspeculatie, het derde punt over de verevening, het vierde punt over de zelfrealisatie en de Reiswijzer en ten slotte is er een flinke groep vragen die ik maar in de box overig heb gedaan.

Allereerst – het belangrijkste natuurlijk in deze tijden van kredietcrisis en problemen met de begroting en onze schatkist – kom ik bij de vragen over de kredietcrisis en hoe om te gaan met die problemen, ook ten aanzien van de bouw. Er is gevraagd door de heer Van Heugten en mevrouw Neppérus of de onderzoekskosten voor al die bouwprojecten niet wat lager kunnen. Met de Wabo hebben wij al een enorme verbetering gemaakt met het stroomlijnen en specificeren van het onderzoek dat nodig is, ook met de indieningsvereisten die daarmee samenhangen. Op dit moment is het dus wel wat lastig om daar nu weer nieuwe zaken aan te gaan toevoegen. Laten wij maar eerst eens werken met de nieuwe Wabo en dan eens bekijken of die inderdaad een stroomlijning oplevert zoals de Kamer en wij vanuit het kabinet ook wensen. Wij willen gewoon niet meer onderzoek doen dan noodzakelijk, maar er spelen natuurlijk een heleboel verschillende aspecten in de ruimtelijke ordening een rol. Die moet je wel goed op een rij zetten voordat je besluiten neemt. Datzelfde geldt voor de vraag van de heer Heugten over vermindering van de kosten. Ik ben daar een groot voorstander van, maar ik ben ook een groot voorstander, net als u allen in deze Kamer, van een goede ruimtelijke kwaliteit. Wil je dat zeker stellen, dan zijn er ook voor de ontwerpkosten toch zaken die van belang zijn en die je niet zomaar aan de kant wilt schuiven. Ik wijs er ook nog op dat de grondprijs voor bouwrijpe grond residueel bepaald wordt. Dat wil zeggen dat er, zolang de kosten van de grondexploitatie eronder blijven, ruimte is om de ruimtelijke kwaliteit te realiseren die anders is dan misschien oorspronkelijk gepland was, maar die wel past binnen het budget. Dus is er ook wel een schuifmogelijkheid.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik reageer gelijk maar even omdat de minister zelf begint over de residuele grondwaardeberekening. Wij zitten nu wel in een omgekeerde situatie. Die residuele grondwaardeberekening gaat op zolang de woningprijzen blijven stijgen. Dat is op dit moment niet het geval. Er is te veel betaald voor die grond, in de veronderstelling dat wij straks dikke winst gaan maken met dure huizen die erop komen. Dus Ricardo, die dit ooit heeft uitgevonden, is nu een beetje in zijn eigen mes gevallen, want die ruimte is er helemaal niet meer. Sterker nog, de gemeente Rotterdam gaat over tot het kopen van de grond van projectontwikkelaars. Wat voor hout snijdt de opmerking van de minister op dit

moment dan dat er nog ruimte is in de residuele grondwaardeberekeningen?

Minister **Cramer**: Ik heb gezegd dat zolang de kosten van de grondexploitatie onder het residuele bedrag blijven, er dan ook ruimte is om andere ruimtelijke kwaliteiten te realiseren als dat gewenst is. Ik heb er alleen maar op gedoeld dat er een bepaald budget beschikbaar is in het kader van de grondexploitatie. Met dat budget moeten wij het doen.

De heer **Van Heugten** (CDA): Elke euro die gaat zitten in onderzoek of papier, moet straks ergens door de huizenkoper of de huurder worden betaald. Ons pleidooi is of de minister niet, bijvoorbeeld samen met de VNG, kan kijken of er concrete voorstellen te maken zijn waardoor de onderzoekslasten verder worden teruggebracht. Daar is al eerder naar gekeken, maar er is nog weinig mee gedaan. Kan de minister met voorstellen komen? Niet alle gemeenten hanteren een residuele grondwaarde. Ik heb als wethouder vijf jaar geweigerd om die te hanteren, omdat ik wel wist dat dit op termijn niet houdbaar was, dus ook de opmerking van de minister dat er nog ruimte is gaat in dat geval niet op.

De **voorzitter**: Had ik al gezegd dat wij drie interrupties per persoon hebben? Behalve als zij heel lang zijn, dan maken wij er twee van. Zo nee, dan is dat bij dezen gezegd. Het woord is aan de minister voor haar antwoord.

Minister **Cramer**: In antwoord op de vraag van de heer Van Heugten heb ik gezegd dat wij juist in het kader van de Wabo een enorme stroomlijning tot stand hebben gebracht om niet meer onderzoek te doen dan nodig is. Als ik zeg dat wij wel onderzoek nodig hebben om de kwaliteit van de ruimtelijke projecten te borgen, heb ik nu meer de houding van: laten wij gewoon werken met wat wij allemaal in gang gaan zetten voordat wij weer een nieuw onderzoek instellen, dat de heer Van Heugten ook niet wil als dat niet nodig is.

De residuele grondwaarde is niet afhankelijk van de stijging van de kosten. Dat antwoord ik ook aan de heer Van Leeuwen. Het punt dat ik wil maken, is dat ik het ermee eens ben dat wij de kosten van onderzoek en voorbereiding zo beperkt mogelijk moeten houden, maar wel in verhouding tot de omvang van het project en de basisinformatie die je daarvoor nodig hebt.

De vraag van de heer Van Heugten wat ik doe aan de plankosten in de grondexploitatie heb ik al voor een deel beantwoord. Voor het exploitatieplan kom ik met een regeling om die plankosten te maximeren. Ik wil vanwege het nieuwe karakter ervan eerst met een ontwerp komen van de regeling, alvorens nader op dit punt in te gaan.

De **voorzitter**: Die regeling stuurt u ook aan de Kamer?

Minister **Cramer**: Vanzelfsprekend, dat zeg ik toe.

Dan was er nog de vraag van mevrouw Wiegman wanneer een second opinion van het PBL gereed is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb geen interruptie maar meer een orde vraag. Wanneer krijgen wij de regeling die de minister ons toezegt?

De **voorzitter**: De minister heeft net een regeling aangekondigd.

Minister **Cramer**: Om de plankosten te maximeren.

De **voorzitter**: Ik bespeur enthousiasme aan deze kant. De vraag is wanneer die regeling komt.

Minister **Cramer**: Over twee maanden.

Dan was er nog de vraag van mevrouw Wiegman wanneer de second opinion van het PBL gereed is en of dat het geval is voor de MIRT-behandeling. Het antwoord is ja.

In dat kader is ook nog door verscheidene leden gevraagd hoe nu in deze tijden van crisis om te gaan met alle ruimtelijke plannen. U weet dat in het kader van heroverwegingen natuurlijk ook aan de orde komt hoe wij toch alle opgaven die wij met elkaar willen, op een kwalitatief hoogwaardige manier kunnen realiseren. Ik ben het volledig met u eens dat het van groot belang is dat alles wat wij in gang hebben gezet ook wordt gerealiseerd. Ik zal de Kamer natuurlijk nader berichten zodra wij meer weten over de wijze waarop wij via heroverwegingen, maar dan ook door meer integraal denken en op een andere manier te kijken naar alle kosten, toch kunnen zorgen dat wat wij met elkaar willen ook wordt gerealiseerd. Dus daar kan ik op dit moment nog geen antwoord op geven, omdat dat nu in studie is. Dan heb ik een setje vragen over grondspeculatie. Als eerste reageer ik op de vragen van de heer van Leeuwen, die deze vragen wel meer aan mij heeft gesteld. Maar ook de heer Van Heugten is hierop teruggekomen. Het gaat om de vraag hoe de economische eigendom is geregistreerd bij het Kadaster en of ik bereid ben om onderzoek te doen naar de constructies op de grondmarkt. Beiden hebben aangegeven dat het onderzoek van het Kadaster waarover wij vorige keer hebben gesproken niet heeft opgeleverd wat wij hoopten en dat wij nog steeds niet veel zicht hebben op de grondmarkt. Dat geef ik gewoon toe. Dat heb ik vorige keer ook gezegd. Wij konden maar iets van 13% van het geheel in kaart brengen via het Kadaster. Ik doe nu onderzoek naar twee locaties, waarbij ik wat uitgebreider ga bekijken hoe de grondmarkt in elkaar zit. Dat onderzoek zal eind van dit jaar beschikbaar zijn. Dan hoop ik ook betere aangrijpingspunten te vinden, die het mogelijk maken om meer te weten te komen dan nu. Dat is echt geen sinecure, want terecht zei de heer Van Leeuwen dat er veel zaken zijn waar wij gewoon niet zo goed de vinger achter krijgen. Dat krijg je alleen maar door wat dieper te graven en specifiek onderzoek te doen. In antwoord op de vraag van de heer Van Heugten zal ik ook aangeven welke kosten ermee gemoeid zijn om dit onderzoek uit te voeren, want ook hier kunnen wij onderzoeken, maar als wij er niet uitkomen, kost dat een hoop geld en levert het weinig op. Vandaar dat wij eerst maar eens de diepte in gaan om te bezien hoe wij verder komen, in plaats van alles maar weer in zijn algemeenheid te beantwoorden.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik ben blij met het antwoord van de minister dat wij in ieder geval verdergaan met kijken of wij onze nagels hierachter kunnen krijgen. Ik wijs daarbij, misschien ten overvloede, op het onderzoek dat Adri Duivesteijn heeft gedaan in samenwerking met het Kadaster. Ik wijs ook op het convenant dat ik in mijn eerste termijn noemde, dat nu is ondertekend door minister Hirsch Ballin en de gemeente Rotterdam om via het Kadaster te kijken of je rare transacties sneller op het spoor kunt komen. Dus ik vraag de minister om te overleggen met de minister van Justitie hoe wij dit in de grondmarkt kunnen betrekken. Dat lijkt mij zonder meer voor de hand liggend, want dan kunnen wij misschien gelijk de slag maken.

Minister **Cramer**: Eerlijk gezegd wil ik dat nog even gescheiden houden en mij eerst eens even oriënteren op wat er nu uit het werk komt dat zoals u zegt de minister van Justitie doet. Daarvan ben ik niet op de hoogte, dus anders zou ik toezeggingen doen die ik nu even niet kan overzien.

De heer **Van Heugten** (CDA): Toch nog even over de uitspraak van de minister dat zij nu twee locaties verder aan het onderzoeken is en dat zij in de diepte wil kijken hoe het zit op de grondmarkt. Het werkbezoek aan het Kadaster heeft ons geleerd dat het Kadaster werkelijk alles naar voren kan

halen. Elke doorsnede, elke transactie, elke historie kun je zien. Dus wij weten wat er allemaal aan informatie te verkrijgen is over een bepaalde locatie. Als je nu geen concreet project hebt, als je niet bezig bent met concrete gebiedsontwikkeling maar als je zomaar ergens een locatie hebt waar je dit aan het uitzoeken bent, wat heeft het dan voor nut om dat geld te investeren, terwijl je weet welke informatie er is? Dan sluit ik mij liever aan bij de vraag van de heer Van Leeuwen. Kun je niet in samenwerking met de minister van Justitie projecten zoals in Rotterdam opzetten om te kijken hoe je bepaalde, gerichte frauduleuze handelingen of andere ongewenste handelingen kunt tegengaan?

Minister Cramer: Het is niet zo dat ik op de vragen van de heer Van Leeuwen en Van Heugten niet wil ingaan, maar ik kan dit even niet overzien. Ik ben wel bereid – ik zeg dat toe – om met de minister van Justitie in contact te treden en te bezien wat de mogelijkheden die u noemt inderdaad in de praktijk zijn. Het is geen onwil, want wij zoeken allemaal naar een manier om hier grip op te krijgen. Als u een goede suggestie hebt, kan ik daar natuurlijk absoluut naar kijken, maar ik kan nu niet zeggen dat ik dit ga doen, want ik kan het niet overzien. Daar komt het op neer.

De voorzitter: Over dat overleg zullen wij wel een brief krijgen?

Minister Cramer: Zeker. Vanzelfsprekend.

Dan heb ik een aantal vragen die te maken heeft met de verevening. Daarover zijn relatief veel vragen gesteld, die ik allemaal in samenhang met elkaar zal beantwoorden. Allereerst is er de vraag van mevrouw Linhard of de grondexploitatieaanpak niet te verruimen is en of niet meer verevening mogelijk te maken is. Zoals u weet en zoals ik u schriftelijk heb gemeld, loopt er nu een onderzoek naar allerlei vormen van uitbreiding van die verevening. Dat wil ik zo snel mogelijk af hebben, want er is mij ook veel aan gelegen om te bezien wat wij meer kunnen doen met de Grondexploitatiewet dan wij nu hebben geregeld. Ik wil wat u vraagt ook gewoon meenemen in het onderzoek naar de planmate, een studie die uitgevoerd wordt door ECORYS. Zeker kan ik op dit punt later ook antwoord geven, want het is juist de zoektocht hoe wij nu zaken anders kunnen gaan verrekenen en verevenen.

Mevrouw Wiegman vroeg of ik ook wil kijken naar andere doelen dan het landschap bij het onderzoek naar verevening, zoals het binnenstedelijk bouwen en de herstructurering van bedrijventerreinen. Voor de financiering van bijvoorbeeld landschap en ook voor de ruimtelijke kwaliteit of herstructurering zijn veel opties mogelijk. Gedacht kan worden aan bovenplanse of bovengemeentelijke verevening. Het kan ook gaan om fondsvorming – voor wat, hoort wat – zoals bij Ruimte voor de Rivier, ruimte voor groen, et cetera. Er zijn dus inderdaad verschillende mogelijkheden. Ik wil graag voldoen aan het verzoek om eens te kijken of de door mevrouw Wiegman genoemde doeleinden ook kunnen worden meegenomen. Dat betekent wel een uitbreiding van het onderzoek. Ik kijk even naar de heer Van Heugten. Ik durf nu helemaal geen extra onderzoek meer te doen, maar uiteraard zal ik op basis van de onderzoeksresultaten wel een kabinetsstandpunt aan u zenden, zodat u dan ook weet wat de mogelijkheden zijn. Ik wil nog dit jaar zorgen dat wij helderheid hebben over mogelijkheden tot verevening en wat er wel en niet onder zou kunnen vallen. Want ik wil ook tempo maken en zorgen dat dit ook kan meelopen in de heroverwegingen. Anders is het mosterd na de maaltijd.

Een andere concrete vraag van mevrouw Wiegman is die naar de mogelijkheid van verrekening van bovenplanse kosten in artikel 6.13, lid 7 van de Wro. Dat leidt volgens haar tot onduidelijkheid. Ik heb gezegd dat het in de praktijk wel zal meevallen en dat die onduidelijkheid wel zal worden weggenomen, maar zij vroeg wat ik daarmee bedoel: het is toch een onduidelijkheid en hoe neem je die dan weg? Voor mij is de strekking van

lid 7 glashelder, want lid 7 is via een amendement van Kamerlid Irrgang en anderen in de wet gekomen. De bedoeling was verevening mogelijk te maken in het exploitatieplan. Ik heb duidelijk gemaakt dat dit niet zal lukken, omdat de gekozen formulering dat in de weg staat. Ik heb toegezegd en ook al eerder uitgesproken dat mijn interpretatie niet het laatste woord is, want dat is aan de rechter. Maar ik verwacht dat de rechter mijn interpretatie zal volgen. Ik laat zoals u bekend is onderzoek doen naar vereveningsmogelijkheden, dus misschien komt er een voorstel van mijn kant om de wet op dit punt aan te passen.

Vervolgens heeft mevrouw Wiegman gevraagd waarom in de monitoring van de Wro niet wordt gekeken naar aanvullende vereveningsinstrumenten. De monitoring is daarvoor niet bedoeld. Die monitoring is er vooral op gericht om de bestaande gang van zaken goed te monitoren, want het gaat erom wat wij nu leren van de invoering van de nieuwe Wro en de vraag of die werkt zoals wij beogen. Ik laat wel onderzoek doen naar aanvullende instrumenten, dus de verevening waarover ik ook al sprak, loopt dan eerder mee in dat traject dan wanneer ik die ga meenemen in de monitoring. Zoals ik al zei naar aanleiding van de vragen van mevrouw Linhard heb ik dat onderzoek uitgezet bij ECORYS.

Dan kom ik bij de vraag van mevrouw Linhard hoe het gaat met de vrijwillige verevening. Eigenlijk wil ik dat wat breder trekken. Het gaat namelijk primair om regionale afstemming en planning. Ik zie dat daar de afgelopen jaren duidelijk voortgang in is geboekt. Een goed voorbeeld daarvan zijn de Drechtsteden, waar dit ook tot stand is gekomen. Voor bedrijventerreinen komt er binnenkort een advies van de werkgroep onder leiding van CdK John Jorritsma, met een handreiking voor samenwerking en verevening. Dat zal ook heel behulpzaam zijn. Ik verwacht dat die handreiking in de praktijk ook als richtsnoer zal kunnen gaan functioneren. Er zijn ook bestaande voorbeelden op het gebied van grond, zoals de grondbank Zuidplaspolder. Dus ook daar zijn mogelijkheden.

Verder stelde mevrouw Linhard een vraag die meer te maken heeft met de gebiedsconcessies. Ik zou deze vraag ook onder het kopje «overig» kunnen behandelen, maar zij heeft een nauwe samenhang met de verevening. Hoe verloopt de proef met gebiedsconcessies? Die proef loopt en ik zal de Tweede Kamer daarover informeren als de eerste ervaringen binnen zijn. Op de vraag wanneer dat dan is, antwoord ik: zo snel mogelijk, wij zijn net begonnen. U krijgt in de tweede termijn een inschatting wanneer dat binnen kan zijn.

Dan nog een vraag van de heer Van Heugten over de Grondexploitatiewet, de laatste vraag over de verevening. Hier ging het om de grondkostenverevening. De in rekening gebrachte grondprijs voor sociale huurwoningen is minder dan de helft van de kosten om de grond bouwrijp te maken. Vind ik dat niet ongewenst? Allereerst moet ik erop wijzen dat de gemeente steeds minder vaak degene is die grond verkoopt voor sociale woningbouw. Steeds vaker hebben de corporaties zelf de grond al gekocht van een boer of kopen zij woningen die door de ontwikkelaar al zo ver zijn gebouwd dat het een kant-en-klaar pakket is. Uit vijftien casussen blijkt dat als de grond door de gemeente wordt verkocht aan de corporatie voor sociale woningbouw, de grondprijs vaak lager is. Dat is mijns inziens te rechtvaardigen omdat de woningen ook voor een groot aantal jaren tegen een lage huurprijs worden verhuurd, terwijl wel de gewone onderhouds- en beheerslasten opgebracht moeten worden. Daarnaast is het vooral een zaak van gemeentelijk beleid hoe men wenst om te gaan met grond voor sociale woningbouw. Het is een antwoord waarover natuurlijk een hele discussie kan ontstaan, maar in grote lijnen is dit toch het beleid dat wij voorstaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wil dit toch even heel helder hebben, want de minister zegt dat zij klaar is met de verevening, maar ik nog niet helemaal. Worden – ook particulier ontwikkelde – bedrijventerreinen dan

ook meegenomen? Je zou hier ook bij woningbouw over kunnen nadenken. Ik heb daarvoor in eerste termijn aandacht gevraagd. Hoe zit het nu precies met de regionale verevening om die afdwingbaar te maken? Het is mij nog niet zo helder wat de minister daarmee gaat doen.

Minister **Cramer**: Er loopt een onderzoek van de heer Jorritsma, dat ook op deze vraag ingaat.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Op alle vragen die ik net gesteld heb?

Minister **Cramer**: Ja.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wanneer krijgen we dat dan? Wanneer is dat ongeveer klaar?

Minister **Cramer**: Ook het eind van het jaar, want ik wil alles zo snel mogelijk hebben. Dan kunnen wij alles wat wij nu hebben uitgezet gelijktijdig goed bespreken in één verhaal over grondbeleid, verevening enzovoort en daaraan conclusies verbinden.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Is het eind van het jaar voor de begroting?

Minister **Cramer**: Ja, dat gaat wel lukken. Wij hebben de begroting in december.

De heer **Van Heugten** (CDA): Toch nog even over de kruissubsidiëring tussen koop- en huursector. De minister zegt dus: als kabinet vinden wij het verdedigbaar dat de starter, de koper van een nieuwbouwwoning, via zijn grondprijs € 8000 tot € 10 000 subsidie betaalt aan de rijke woningcorporaties, die daarvan sociale huurwoningen kunnen bouwen? Want dat zijn arme clubs die gesubsidieerd moeten worden omdat zij tegen lage prijzen verhuren maar wel de kosten hebben, terwijl de koper van die woning – wij hebben startsubsidies en allerlei achtervragen – dat dan maar moet betalen. Dat is een beleid dat de minister hier verdedigt?

Minister **Cramer**: Ja.

De heer **Van Heugten** (CDA): Dat is duidelijk. En waarop baseert de minister het dan dat wij zeggen: wij hebben een probleem dat de doorstroming van de huur- naar de koopmarkt zo moeilijk gaat doordat koopwoningen erg duur zijn en de huurwoningen relatief goedkoop? Wij zitten met een woningmarkt die erg op slot zit. Dat betekent dat deze minister heel bewust aanstuurt op het verder op slot zetten van die woningmarkt.

De **voorzitter**: U bent nu door uw interrupties heen.

Minister **Cramer**: Als ik zo vrij mag zijn, dit is op het randje van de discussie over het grondbeleid, maar ik ben zeker bereid om nog een keer ja te zeggen en erop te wijzen dat er natuurlijk ook een samenhang is met sociale woningbouw die je ook wilt realiseren. Inderdaad zijn er soms tijden dat je bij lage huurprijzen en duur onderhoud toch moet zorgen dat de sociale woningbouw overeind blijft.

Dan heb ik nog een aantal onderwerpen die te maken hebben met onteigening en zelfrealisatie, een vraag van mevrouw Neppéus.

De **voorzitter**: Die zich overigens heeft moeten verontschuldigen, maar u kunt gewoon antwoorden.

Minister **Cramer**: De vraag van mevrouw Neppéus was of er terughoudendheid is bij onteigening en hoe ik aankijk tegen onteigenen. Met de

huidige Onteigeningswet in combinatie met de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente een goed instrumentarium beschikbaar om zo nodig grond te verwerven. Ik zie enige terughoudendheid bij lagere overheden om dit instrument te gebruiken. Dat heeft ermee te maken – deels ten onrechte – dat onteigenen iets is wat je niet hoort te doen, terwijl het gewoon een procedure is die je kunt volgen, waarbij ook degene die verkoopt op een gegeven moment in onderhandeling tot een goede prijs kan komen. Nadat het besluit is genomen, blijft de overheid natuurlijk verplicht te onderhandelen over de prijs. Slechts in een zeer klein aantal gevallen wordt de onteigening echt door de rechter uitgesproken. Dus over het algemeen komen gemeenten er wel uit, maar zijn de ervaringen van de negatieve gevallen waar de rechter aan te pas moet komen een beetje het schrikbeeld dat wij de Onteigeningswet niet gebruiken. De heer Van Leeuwen heeft de volgende vraag gesteld over de gebruikswaarde: waarom zet u geen stappen om bij onteigening de huidige vergoeding van de werkelijke waarde te vervangen door een vergoeding op basis van de gebruikswaarde van de huidige bestemming, zoals ook de VROM-raad bepleit? In dit geval is er meer financiële ruimte voor ruimtelijke kwaliteit. Dat betreft evenwel een bekende discussie over wat de schadevergoeding is: gebruikswaarde of anderszins. Welnu, de schadevergoeding tegen gebruikswaarde lijkt op het eerste gezicht inderdaad aantrekkelijk, maar, zoals ik eerder heb gezegd, is dat in de praktijk niet het geval. Er bestaat namelijk een grondwettelijk recht van de eigenaar op volledige schadevergoeding op basis van de werkelijke waarde, de zogenaamde schadeloosstelling. Een vergoeding op basis van de gebruikswaarde in plaats van de werkelijke waarde ontmoedigt de ruimtelijke ontwikkelingen, omdat de te onteigenen partij zich zal inzetten om de juridische procedures maximaal te benutten. Door de huidige regeling te hanteren zoals wij doen, is het mogelijk om de verevening erbij te betrekken. Dat is veel lastiger, als je het anders doet. Ik doe nog wel onderzoek naar de mogelijkheid om het kostenverhaal te verbeteren. Dat slaat op de verevening. Ik begrijp de achtergrond van de gestelde vraag heel goed. U wilt natuurlijk dat er zo veel mogelijk geld, dat beschikbaar moet komen om die ontwikkeling mogelijk te maken, in handen komt van degenen die de ontwikkeling mogen realiseren en niet van degene die de grond verkoopt. Ik begrijp het dus wel, maar een vergoeding op basis van gebruikswaarde is tegen de geschetste achtergrond maatschappelijk ondoelmatig. Dit is de reden dat wij dit niet doen.

De **voorzitter**: De heer Van Leeuwen gooit zijn laatste interruptie in de strijd.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik wil even een opmerking van de orde maken. Ik heb van mevrouw Neppérus nog drie interrupties gekregen. Ik wil die eerlijk verdelen.

De **voorzitter**: Dat had u gedacht.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Toch nog iets over mijn vraag. Ik heb in eerste termijn gezegd dat het een soort variatie op het voorstel van Den Uyl is om de waardesprong op de grondmarkt bij functieverandering aan de gemeenschap te laten toekomen. Daar heeft mijn suggestie mee te maken. De minister geeft in haar antwoord al aan dat alle maatregelen die erop volgen – verevening is er een van – tot doel hebben om achteraf nog iets te herstellen. Dat maakt het allemaal zo ingewikkeld. Daarom wil ik toch graag terug naar de fundamentele discussie. De maatschappelijke weerstand of het feit dat iemand op zijn grond blijft zitten, het kan allemaal zo zijn, maar als daarmee rekening wordt gehouden, capituleert de minister. Ik zou graag zien dat dit niet het geval was.

Minister **Cramer**: Ik wil het kabinet er niet op laten vallen. Dat is eerder wel eens gebeurd over precies dit punt. Een van de punten was het grondwettelijk recht van de eigenaar op volledige schadevergoeding op basis van de werkelijke waarde. Ik begrijp de redenering van de heer Van Leeuwen wel, maar de hele discussie die wij zojuist over verevening hadden, heeft inderdaad te maken met de mogelijkheid om de opbrengst maatschappelijk in te zetten. Naarmate wij meer kunnen verevenen, kunnen wij de maatschappelijke waarde, die u ook wenst, creëren, weliswaar niet vooraf, maar achteraf.

De vraag van de heer Van Heugten over een vervolgonderzoek van het Kadaster naar de grondposities voor een specifieke locatie, heb ik in wezen al beantwoord.

Mevrouw Wiegman heeft nog een vraag gesteld over de Reiswijzer: wat betekent het Auroux-arrest in dit verband voor de zeggenschap van de gemeenteraad? De zeggenschap van de gemeenteraad neemt in die zin af dat, als de gemeente niet kiest voor Europese aanbesteding en voor een 1:1 contracteren van marktpartijen over gebiedsontwikkeling, geen aanvullende eisen gesteld kunnen worden bovenop het publiekrechtelijk kader. Publieke en private onderdelen van het plan worden hierdoor meer gescheiden. Dit betekent dat de gemeenteraad daarover dan minder zeggenschap heeft. Het is immers op afstand gezet. De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2009 biedt in de praktijk duidelijkheid over hoe zij veilig kunnen samenwerken, zonder tegen de regels van Brussel in te gaan. Dat was eigenlijk het belangrijkste punt. Ik ben blij dat dit opgelost is. Anders was het een gigantisch probleem geweest voor al onze pps-constructies, als dit soort dingen plotseling niet meer mogelijk zou zijn geweest.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Volgens mij zou ik de zin die de minister zojuist heeft uitgesproken, eerst nog tien keer moeten lezen, voordat ik kon begrijpen wat er precies stond. Ik begrijp dat het heel ingewikkeld is, maar mijn vraag is heel concreet en praktisch: wat betekent dit voor gemeenteraden? Komt het erop neer dat zij bij voorbaat bewust wat afstand moeten houden om niet in de gevaarlijke zone te komen? Of is het veel meer: nee, natuurlijk, de gemeenteraad blijft noodzakelijk en belangrijk, omdat er simpelweg voorwaarden gesteld moeten worden, dus zullen zij toch altijd wel wat in die buurt moeten blijven hangen?

Minister **Cramer**: In de praktijk is het inderdaad enigszins op afstand: je contracteert de marktpartijen 1:1. Bovenop wat je publiekrechtelijk hebt geregeld, het kader, worden geen additionele eisen gesteld. Er is dan dus ook geen reden om het proces van de 1:1-contractering nog aan de gemeenteraad voor te leggen. Dat is dan immers geen zaak meer van de gemeenteraad. Dat moet je ook zo gescheiden houden. Anders krijg je juist weer problemen met Brussel.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Dit betekent toch wel dat een gemeenteraad in een vroeg stadium wel de ruimte heeft om bepaalde voorwaarden te stellen?

Minister **Cramer**: Ja, natuurlijk.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Dat wilde ik echt helder hebben. Niet dat een gemeenteraad bij voorbaat denkt: hier mogen wij niets over zeggen en dit moeten wij helemaal los laten. De betrokkenheid in voorwaardenscheppende sfeer blijft dus wel degelijk bestaan in het vroege stadium.

Mevrouw **Linhard** (PvdA): In het verlengde hiervan heb ik nog een vraag. Je ziet hoe ingewikkeld de materie is, niet alleen wat dit betreft, maar ook als het gaat om de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Mijn vraag gaat over een aanjaagteam. Heeft de minister dat meegenomen in haar beantwoording?

Minister **Cramer**: Die vraag zit in het pakketje «overig». Daar kom ik zo aan toe.

Wat de andere vraag betreft: ja, vooraf moet je de kaders scheppen en vaststellen. Dat is de taak van de gemeenteraad. Dat moet ook heel transparant zijn. Vervolgens ga je het verder op afstand zetten.

Het punt van de gebiedsconcessies is ook aan de orde geweest. Het antwoord op de vragen daarover is nog steeds niet beschikbaar, omdat het actieplan van de commissie-Dekker net van start is gegaan. Over de termijn wil ik de Kamer later, en wel binnen een week, informeren. Het komt erop neer dat ik de vragen nu niet kan beantwoorden. In tweede termijn hoeven de vragen dan ook niet herhaald te worden, want dan moet ik het antwoord weer schuldig blijven.

Ik heb nog een aantal vragen die onder het kopje «overig» vallen. De eerste gaat over het aanjaagteam, waar mevrouw Linhard zojuist nog op doelde. De vraag is of ik een dergelijk team wil instellen om te helpen bij de uitvoering van de Wro. VROM zorgt al anderhalf jaar voor intensieve begeleiding bij invoering. Een belangrijk instrument daarbij is de helpdesk, zoals wij die noemen. Die functioneert prima en daar worden veel vragen beantwoord. Ik ben het eens, als u zegt dat veel gemeenten vooral de nieuwe grondexploitatie-regels nog niet in de vingers hebben. Daarom zijn wij net met een soort aanjaagteams gestart. Met subsidie van VROM heeft de VNG namelijk een RO-netwerk opgezet om gemeenten te begeleiden in de toepassing van de Wro. De bedoeling is om in elke regio een dergelijk netwerk op te zetten. Verder komt er binnenkort een voorbeeld-exploitatieplan uit onder regie van de VNG en met subsidie van VROM, ook om de mensen te helpen. Of het nu een aanjaagteam, een ondersteunend team dan wel een netwerk heet, in ieder geval hebben wij in de geest van uw vraag allerlei zaken in gang gezet.

Mevrouw Van Gent heeft nog gesproken over het particulier opdrachtgeverschap, een motie en het voor lagere inkomens mogelijk maken van dit soort ontwikkelingen. Voor lagere inkomens is collectief particulier opdrachtgeverschap vaak goed te bereiken. Met de afdeling Grondexploitatie ingevolge de Wro kan een gemeente dit ook opleggen, als zij niet de eigenaar van de grond is.

Mevrouw Linhard en de heer Van Heugten hebben gevraagd wat ik ga doen om het particulier opdrachtgeverschap te bevorderen, waarover ik spreek in de zesde voortgangsbrief. Het antwoord is dat dit jaar mijn collega Van der Laan het collectief particulier opdrachtgeverschap opnieuw bij de gemeenten en de burgers onder de aandacht brengt. Het particulier opdrachtgeverschap komt dit jaar weer aan de orde op een nationale beurs. Het Informatie Centrum Eigen Bouw krijgt van WWI opnieuw een financiële impuls.

Ik heb nog een vraag over staatssteun van de heer Van Heugten. Recentelijk is ter zake ophef ontstaan: grondtransacties niet laten toetsen door onafhankelijke taxateurs, zodat het risico van staatssteun ontstaat. Men wil hierover graag mijn mening vernemen. Welnu, de gemeenten lopen juridische en financiële risico's, als zij bij grondtransacties geen onafhankelijke taxatie vragen. Zeker bij transacties van enige omvang vind ik een onafhankelijke taxatie zeer aan te bevelen. Ze kunnen best wel wat aansporing gebruiken om zich te houden aan de Europese regels voor staatssteun. In die zin maak ik mij er ook zorgen over.

De heer Van Heugten heeft een vraag gesteld over openbare biedprocedures voor grondverkoop. Die zijn ongewenst in het kader van staatssteunregeling. De gemeente heeft in dat verband de keuze uit een open-

bare biedprocedure en een taxatie door een onafhankelijke deskundige. Een openbare biedprocedure is dus niet verplicht. Dit zeg ik voor de duidelijkheid.

Mevrouw Van Gent heeft over leegstaande kantoren een vraag gesteld. Minister Van der Laan komt dit jaar met een reactie op de notitie over leegstaande kantoren. Het antwoord is: ja.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat was de vraag niet.

Minister **Cramer**: Sorry.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Kantoren zijn toch een beetje mijn passie, vooral dat die niet meer leeg staan en dat er wat mee gebeurt. Ik heb daar een notitie over geschreven en die is ook weer onderwerp van discussie bij de behandeling van de kraakwet. De vraag is: wat doen wij met de leegstand? Dat is een structureel probleem en daar wordt te weinig aan gedaan; ook is er een aantal obstakels. U als minister van onder andere ruimtelijke ordening hebt er ook belang bij dat daar wat nauwkeuriger naar gekeken wordt. Mede omdat anderen erover begonnen, onder anderen mevrouw Linhard, is mijn vraag om dit punt eens met minister Van der Laan kort te sluiten. Als minister van ruimtelijke ordening hebt u er wel degelijk belang bij dat de leegstaande kantoren beter gebruikt worden.

Minister **Cramer**: Het antwoord is: ja, dat zal ik zeker doen. In het kader van leegstand en antikraak komt al dit soort punten binnenkort weer aan de orde in de Kamer. Dit is dus wel degelijk een punt.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben er blij om dat u dat gaat doen. Ik zou ook graag willen dat ik er iets over terug hoor vanuit uw verantwoordelijkheid. Ik wil dus graag weten hoe u tegen deze zaak aankijkt. Het heeft namelijk direct een link met ruimtelijke ordening. Natuurlijk spreekt u minister Van der Laan wel eens. Ik wil echter ook van u horen hoe u dat verband ziet. Nog liever wil ik dat u net zo enthousiast bent of wordt als mevrouw Linhard en ik om deze leegstand aan te pakken.

Minister **Cramer**: Ik ben het met mevrouw Van Gent eens dat leegstand een groot probleem is. Ik ben van mening dat ook de heer Van der Laan hard bezig is om daarvoor samen met de gemeenten naar goede oplossingen te zoeken. Die zijn namelijk in eerste instantie verantwoordelijk. Ik wil daar zeker aan bijdragen, maar mijn collega Van der Laan is hierover even bezorgd als ik. Het loopt toch weer via hem dat de Kamer geïnformeerd wordt over vervolgacties die het kabinet onderneemt. Ik ben zeker bereid om daarover zeer specifiek met collega Van der Laan contact op te nemen. Dat is geen enkel probleem, want ik deel uw zorg.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben blij om dit te horen. Ik heb wel eens de interessante suggestie gedaan over de SER-ladder voor kantoren. Ik wil graag dat u daar inhoudelijk nader op ingaat. Als dat nu niet kan, begrijp ik dat. Wellicht kan het wel schriftelijk op een ander moment.

Minister **Cramer**: Ik was juist van plan in te gaan op de vraag van mevrouw Linhard. In eerste instantie stelde zij de vraag over het instellen van kantoorquota. Haar vraag was of ik het een goede gedachte zou vinden om dat per regio in te voeren. Op dit moment heb ik daar zo mijn twijfel over, niet omdat ik niet bezorgd ben over die leegstand, want die zorg deel ik met u, maar omdat het punt is hoe de SER-ladder op het ogenblik functioneert. De reden dat wij de SER-ladder hebben ingesteld, is dat wij wilden zorgen dat gemeenten, als zij nieuwe bedrijventerreinen gingen aanleggen, niet meteen een vlucht naar voren zouden maken om

weer nieuwe gronden buiten de stad aan te kopen. Die zijn weliswaar goedkoper, maar voor je het weet, heb je heel veel verpauperde gebieden in de stad. Die gebieden moeten opgeknapt worden; je moet dus niet zo maar een vlucht naar voren maken. Daar zitten ook heel veel kantoorcomplexen bij. Wij hebben de SER-ladder vooral bedoeld voor die situaties waarbij het gaat om bedrijventerreinen, inclusief kantoorterreinen. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden naar de mogelijkheden om binnen de stad de vernieuwing tot stand te brengen. De SER-ladder gaat niet zozeer over enkelvoudige kantoren. Ik ben het wel met mevrouw Van Gent eens, dat wij moeten zorgen dat de eigenstandige, alleenstaande kantoorgebouwen die nu leeg staan, zo snel mogelijk benut worden. Dat probleem los ik echter niet op met een SER-ladder. Ik snap wel waar u naartoe werkt, maar om als oplossing kantoorquota in te stellen ... Het is toch aan een gemeente om te bepalen hoeveel kantoorruimte nodig is. Het is niet altijd 1:1 dat een kantoorgebouw dat leeg staat, weer goed te gebruiken is voor een kantoorfunctie van een ander bedrijf. Misschien heeft dat bedrijf namelijk een heel andere behoefte aan kantoorruimte. Ik kan daarom nu niet zo maar zeggen: wij gaan kantoorquota instellen. Elke gemeente heeft er belang bij dat er zo min mogelijk kantoorruimte leeg staat. Dit geldt natuurlijk ook voor het bedrijfsleven, tenzij de kantoorruimte is afgeschreven. Dan kan het bedrijfsleven denken: laat maar staan; daar verdienen wij toch niets meer aan. Ook dit gebeurt natuurlijk.

Ik begrijp naar welke combinatie u zoekt. Ik begrijp uw punt ook, maar ik heb eerder de neiging om samen met collega Van der Laan verder te gaan zoeken naar mogelijkheden in de sfeer van de Leegstandwet dan om dit verder via de SER-ladder te regelen. Het gaat immers eerder om leegstand dan om het principe waarvoor de SER-ladder in het leven is geroepen. Er komt ook een wijziging van de Wro om omzetting van kantoren in woningen te vergemakkelijken. Die zal binnen drie maanden gereed zijn. De heer Van Heugten heeft gesproken over de Wvg-termijn, die loopt totdat het bestemmingsplan is vastgesteld. Zijn vraag was om die termijn met minstens een jaar te verlengen. De termijn voor vaststelling is nu maximaal zes jaar en drie maanden. Dat lijkt mij lang genoeg om de zaken te regelen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit geldt zeker, wanneer een gemeente kan kiezen voor een globaal, nog uit te werken bestemmingsplan. Dat moet binnen de genoemde termijn toch wel te regelen zijn. In het algemeen wil men snel handelen. Ik was dan ook even in het ongewisse waarom er nog meer tijd aan vastgeplakt zou moeten worden.

De heer **Van Heugten** (CDA): De vraag was: ingevolge de Wvg moet de gemeente binnen een jaar een bestemmingsplan in procedure brengen. Wij hebben eerder gesproken over de enorme onderzoekslast, voordat een bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden. Dat is het ter inzage leggen van het voorontwerp van het bestemmingsplan. De vraag is of die termijn van een jaar niet tot bijvoorbeeld twee jaar opgerekt kan worden. U hebt gelijk met de termijn van ruim zes jaar, maar die geldt voor de vaststelling.

Minister **Cramer**: De heer Van Heugten heeft gelijk: bij de termijn van zes jaar en drie maanden gaat het om de vaststelling. De termijn van een jaar geldt voor een globaal uitgewerkt bestemmingsplan. Als wij willen dat alles een beetje in tempo verloopt, lijkt mij dat toch wel mogelijk binnen een jaar. Ik heb uit het land of anderszins geen signalen gekregen dat dit een probleem is.

De heer **Van Heugten** (CDA): Ja maar; nou ja ...

Minister **Cramer**: Een andere vraag was: waar blijft de nota van wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten? Die zal voor het eind van het jaar ingediend worden.

Een vraag van mevrouw Van Gent ging over het erfpachtsysteem die zou kunnen dienen als oplossing voor de crisis. Het erfpachtsysteem is een instrument waarvan de gemeenten gebruik kunnen maken bij hun ruimtelijk beleid. Enkele grote gemeenten, zoals Amsterdam, hebben veel grond in eigendom. Dit is bekend. Als de overheid de grond nog niet in handen heeft, is de verwerving erg kostbaar. Dit blijft altijd een decentrale afweging. Als een gemeente het wil, kan zij er gewoon toe overgaan. Wij gaan dit dus niet centraal regelen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**: Van drie leden is een vraag nog niet beantwoord. Wij hebben het volgende bedacht. Aangezien na dit overleg nog acht of negen brieven naar de Kamer komen dan wel dat er toezeggingen zijn gedaan, zullen wij een vervolgoverleg over dit onderwerp inplannen.

De heer **Van Heugten** (CDA): Voorzitter. Ik wil graag een voorstel van orde doen. Wij hebben dit overleg in eerste instantie uitgesteld vanwege een reactie op het rapport «Nederland boven water». Het zou mij heel wat waard zijn, als de volgende keer die reactie gelijk meegenomen kon worden.

De **voorzitter**: De minister heeft al «ja» gezegd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het antwoord is «ja»?

De **voorzitter**: Het antwoord is «ja».

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Voorzitter. Volgens mij is mijn vraag over de sectorale wensen (aanbeveling 5 van de VROM-raad) onvoldoende beantwoord. Het is weliswaar een kwestie van onderhandelen, maar mijn probleem is dat juist het groen daarbij een heel lastige positie heeft.

In eerste termijn heeft de minister gezegd dat zij misschien een voorstel gaat doen om de wet aan te passen, als het om de verevening gaat. Ik kondig alvast aan dat ik de behoefte heb om op dit punt een motie in te dienen, waarin hierover een scherp verzoek aan de minister wordt gericht. Ik vraag met het oog daarop om een VAO.

De **voorzitter**: Wij hebben zojuist wel een afspraak gemaakt. U kunt trouwens elk verzoek doen; ik denk alleen mee.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Ik ben zeer gevoelig voor de orde, maar hierbij gaat het om een lopend onderzoek. In dat kader is toegezegd: er komt een uitkomst. Juist daar het onderzoek loopt, wil ik heel gericht een verzoek aan de minister richten. De minister zei dat er misschien een voorstel komt om de wet aan te passen. Het gaat mij om het woord «misschien». Ik wil door middel van een motie heel duidelijk maken wat wij straks graag als resultaat van dat onderzoek willen zien in de zin van vormgeving van de dingen.

De **voorzitter**: Als u dat nu gewoon zegt, kan de minister daarop antwoord geven. U kunt nu door middel van vragen aangeven wat u opgenomen wilt hebben. Dat is het handigst.

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Ja, maar de minister zegt dat zij misschien met een voorstel komt om de wet aan te

passen. Daarin zit een beetje ruimte in die zin dat even wordt gekeken wat de jurisprudentie gaat opleveren. Op dit moment zeg ik echter: er is een onduidelijkheid in de Wet ruimtelijke ordening en die zal eruit moeten.

De **voorzitter**: Om welke onduidelijkheid gaat het en welke richting wilt u de minister meegeven?

Mevrouw **Wiegman-van Meppelen Scheppink** (ChristenUnie): Het gaat om een verplichte vorm van verevening. In dat traject zegt zij toe, naar aanleiding van de motie-Cramer/Jacobi over verevening met betrekking tot landschap, dat dit breder kan. Ik wil graag dat zij dit ook betreft op de betekenis van het gebruik van de Wet ruimtelijke ordening. Ik doel op het daadwerkelijk gebruik bij de verplichte verevening.

De **voorzitter**: Heeft de heer Van Leeuwen nog een onbeantwoorde vraag?

De heer **Van Leeuwen** (SP): De minister zou nog ingaan op het zelf-realisatierecht.

Minister **Cramer**: Daar heb ik op geantwoord.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Dan is mij dat ontgaan. Ik heb nog een vraag en daar is helemaal geen onderzoek van het Kadaster voor nodig. Het gaat over het snelle geld verdienen door de heer Van Sisseren, de speculant. Is de minister eruit wat daaraan gedaan wordt? Daar hebben wij het Kadaster niet voor nodig. Het is volkomen legaal wat er gebeurt. Is daar dus al een gedachte over om dat eens onderuit te halen, dus om ervoor te zorgen dat het niet meer gebeurt? Daar zou de minister nog op ingaan.

De heer **Van Heugten** (CDA): Voorzitter. Er zijn nog twee vragen van mij niet door de minister beantwoord. Het wetsvoorstel inzake vereenvoudiging Wet voorkeursrecht gemeenten komt binnenkort naar de Kamer, aldus de minister. Dat schreef zij al in april, maar dat voorstel is er nog steeds niet. Wanneer komt dat nu echt?

Minister **Cramer**: Ik heb daarop geantwoord: dit jaar.

De heer **Van Heugten** (CDA): Oké. Mijn andere vraag is: mag je een sociale woningbouwkavel onder de marktprijs verkopen? Is dat niet in strijd met dezelfde Reiswijzer die u hebt uitgegeven, waarin staat dat je voor de grond de marktprijs moet vragen?

De **voorzitter**: De vragen zijn helder. Het woord is aan de minister.

Minister **Cramer**: Voorzitter. Ik vind het ook vervelend dat er nog geen reactie is op het Habiforum-rapport. Het heeft ermee te maken dat wij dat onderling moeten afstemmen en dat er veel gegevens boven tafel zijn gekomen. Ik zeg toe dat wij dit zo snel mogelijk echt gereed hebben. In eerste termijn heb ik heel duidelijk aan het adres van mevrouw Wiegman opgemerkt dat groen en landschap in de analyse van verevening meegenomen worden. De vragen welke vorm die verevening krijgt en wat het vrijwillige en/of verplichtende karakter daarvan moet zijn, worden ook onderdeel van de uitkomst van wat wij gaan doen. Daar kom ik dus absoluut op terug, maar op voorhand kan ik daarover geen uitsluitsel geven, domweg omdat ik zelf de gegevens niet heb. Dan is er nog de vraag van de heer Van Leeuwen over de snelle speculanten. Als zij legaal handelen, hebben wij een probleem. Ik begrijp uw

punt heel goed, hoor, daar gaat het niet om, maar na afloop van dit overleg wil ik graag wat suggesties van u horen. Dat doen wij dus later wel.

De heer **Van Leeuwen** (SP): Ik wil die suggesties wel doen, maar niet na afloop van dit overleg. Ik wil die graag in het openbaar doen in de volgende bijeenkomst. Het lijkt mij namelijk zinnig om daar in de openbaarheid over te praten en niet in de wandelgangen.

De **voorzitter**: Dat lijkt mij ook beter.

Minister **Cramer**: Dan hebben wij de volgende keer in ieder geval een interessant onderwerp, waar de heer Van Leeuwen op terugkomt. De heer Van Heugten heeft nog een vraag gesteld over een sociaal woningbouwkavel: is verkoop van grond onder de marktprijs toegestaan? Nee, de overheid moet de gronden voor de marktprijs verkopen. Bij sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed mag wel rekening gehouden worden met de onrendabele vastgoedexploitatie.

De **voorzitter**: Hiermee zijn wij gekomen aan het einde van dit overleg. De volgende toezeggingen zijn gedaan.

- De minister heeft toegezegd de conceptregeling plankosten binnen twee maanden naar de Kamer te sturen.
- Eind van dit jaar wordt het onderzoek naar economische eigendom op twee locaties afgerond en naar de Kamer gestuurd. Daarbij wordt overigens ook aangegeven wat dit onderzoek heeft gekost.
- De minister zal met haar collega van Justitie in contact te treden om te onderzoeken hoe inzicht verkregen kan worden in frauduleuze praktijken op de grondmarkt. De Kamer wordt over het resultaat geïnformeerd.
- De minister zal een onderzoek naar mogelijkheden voor verevening laten verrichten. Hierbij wordt onderzocht of ook binnenstedelijk bouwen en herstructureringen van bedrijventerreinen kunnen worden meegenomen. Voor het eind van dit jaar wordt een kabinetsreactie hierop naar de Kamer gestuurd.
- Er wordt een wetsaanpassing verevening in de Wet ruimtelijke ordening – naar aanleiding van een uitspraak van de rechter – naar de Kamer gestuurd.
- Een proef met gebiedsconcessies loopt. De Kamer wordt daarover geïnformeerd. Binnen een week laat de minister weten wanneer de resultaten naar de Kamer komen. Dit betreft de commissie-Dekker.
- De resultaten van onderzoek van de heer Jorritsma over de verevening worden voor de begrotingsbehandeling aan de Kamer gestuurd.
- De minister zal overleggen met haar collega van WWI over de notitie van mevrouw Van Gent ...

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Neen, het is een reactie op een notitie van mij. Die gaat minister Van der Laan geven. Ik wil het wat breder trekken in die zin dat ook de minister van Ruimtelijke Ordening zich daarmee bemoeit.

De **voorzitter**: Het klopt dan toch?

- Er komt dus een overleg met de minister van WWI over die notitie over leegstaande kantoren, gevolgd door een gezamenlijke reactie van het kabinet aan de Kamer.
- De Kamer wordt binnen drie maanden geïnformeerd over de aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening inzake omzetting kantoren naar woningen.
- De nota naar aanleiding van het verslag met betrekking tot de Wvg zal voor het eind van dit jaar worden ingediend.

Hoewel het geen officiële procedurevergadering was, heeft de commissie zojuist aangegeven dat zij waarschijnlijk een vervolgoverleg over dit alles organiseert.
De minister, haar ambtenaren, ondersteuning, publiek en de Kamerleden, bedankt!