

eind van mijn eerste termijn aangegeven, maar ook aan het begin, dat het doel van het wetsvoorstel, zoals dat oorspronkelijk onder de verantwoordelijkheid van mijn voorganger en de toenmalige staatssecretaris van Sociale Zaken was ingediend, wel degelijk wordt gerealiseerd door het wetsvoorstel in geamendeerde vorm. De amendering in de Tweede Kamer had ongetwijfeld de bedoeling op het punt van het imperatieve voorschrift van de goede trouw gedurende de periode van vijf jaar uitdrukkelijk een opening te maken voor de situatie dat een bepaalde opvatting van de rules, misschien wat al te hard en al te fast, in de richting van degenen die zich op een niet verantwoorde manier, wetend dat de schulden niet meer mochten worden gemaakt, en als onderdeel van een verslavingsproblematiek, in de schulden zijn blijven steken, niet afspringt op het goedetrouwvereiste. Natuurlijk kun je argumenteren dat in een bepaalde opvatting van het goedetrouwvereiste dit lid niet nodig was geweest. Ik zei in eerste termijn al – dat bevestig ik graag – dat het inderdaad gaat om een codificatie van wat wij in de jurisprudentie kunnen terugvinden, van een Recofarichtlijn. Dat betekent tegelijkertijd dat duidelijk is hoe wij dit derde lid mogen verstaan, ook als het gaat om de opnemings ervan in het wetsvoorstel. Dat is niet de systeembreuk waarvoor de heer Wagemakers vreesde. Wetend dat dit aansluit bij de jurisprudentie, dat het in zekere zin een beperkte nuance van het goedetrouwvereiste is, en dat wij in een andere context ook wel zeggen dat bij verslavingsproblemen de verwijtbaarheid ontbreekt, denk ik dat het zinnig is om hierover te kunnen beschikken, inderdaad als een onderstreping van het sociale aspect van deze regeling. Zo kan in ieder geval worden voorkomen dat artikel 288 wordt toegepast als gebleken is dat therapie heeft geleid tot een herordening van het leven. Ik hoop dat ik hiermee de zorgen op dit punt voldoende heb kunnen wegnemen.

Het andere hoofdpunt van de heer Wagemakers, het ontbreken van de eigen verklaring. Hij confronteerde mij in tweede termijn met twee ambtsvoorgangers; van de een vertelde hij een anekdote, van de ander haalde hij de memorie van toelichting aan. Inderdaad bevind ik mij nu in een situatie waarin ik steeds meer ambtsvoorgangers verzamel, maar indachtig de anekdote zou ik op de vraag over de tweede ambtsvoorganger uitdrukkelijk willen antwoorden dat ik natuurlijk een goed oogmerk had om de eigen verklaring in het wetsvoorstel op te nemen. Maar nu die er niet meer in voorkomt, denk ik, wetend dat er documentatie zal kunnen worden gevraagd en dat die moet worden gegeven in de vorm van een schuldenstaat, de bijlage die moet worden overgelegd, dat wij op een andere manier heel dicht bij die doelstelling komen. Ik hoop dat ook de fractie van de heer Wagemakers dit wil meewegen. Met de toepassing die ons voor ogen staat, komen wij er heel dicht bij. En gelet op de reactie van de rechters die wij hierbij nog hebben geraadpleegd, weten wij dat de toepassing in goede handen is.

Ten slotte de imperatief geformuleerde bepaling over de instellingen die hierbij een rol mogen spelen. Ik denk dat iedereen onderkent dat dit beter niet zo strikt had kunnen worden geformuleerd, en ik heb ook al gezegd dat ik in samenspraak met de Tweede Kamer een weg zal zoeken om de wetgeving op dit punt te corrigeren. Maar ik behoor voorzichtig te zijn met de toezeggingen die ik hierbij doe – de heer Wagemakers toonde hier ook begrip voor – want wij hebben anders dan in andere

parlementaire stelsels in West-Europa geen bemiddelingscommissies als de twee Kamers verschillende richtingen kiezen. Een overmoedige toezegging over iets wat via een amendement in het wetsvoorstel terechtgekomen is, zal ik dus niet doen, maar het lijkt mij ook veel beter om het probleem uitdrukkelijk te bespreken, ook aan de hand van voorbeelden. Daarbij kunnen wij meewegen wat wij wellicht nog mogen vernemen van degenen die met de wet gaan werken. Zo kunnen wij met een veegwet naar een oplossing van het probleem streven.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

---

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake grondexploitatie (30218).**

De beraadslaging wordt hervat.

□

De heer **Van den Oosten** (VVD): Mevrouw de voorzitter. Graag dank ik de minister voor de antwoorden die zij heeft gegeven. Zij zal gemerkt hebben dat ik in de bijdrage van onze fractie relatief veel aandacht heb geschonken aan het belangrijke punt van het betrekken van de kostensoortenlijst bij het privaatrechtelijke spoor als er sprake is van onderhandelingen tussen grondeigenaar en gemeente, dus in gevallen waarin de gemeente niet zelf de eigenaar van de grond is. De minister heeft in de memorie van antwoord geschreven: "De kostensoortenlijst en de wettelijke criteria zullen ook bij onderhandelingen een belangrijke rol spelen en een veilig kader bieden voor overeenkomsten. Indien de gemeente kiest voor faciliterend grondbeleid en zich beperkt tot de kostensoortenlijst, verwacht ik eerder een versnelling dan vertraging van het ontwikkelingsproces." Dit kan toch niets anders betekenen dan dat de minister de criteria en de kostensoortenlijst ook als een belangrijk instrument, als een leidraad wil zien, ook bij de onderhandelingen bij het private spoor, juist om de doelstelling van de wet – versnelling van het ontwikkelingsproces – te bereiken. En aan de andere kant – de minister gebruikt de term "een veilig kader" – gaat het dus om een borging voor enerzijds de gemeente en anderzijds de particuliere grondeigenaar. Ook de wetsgeschiedenis telt mee en wij denken dat deze leidraad een belangrijk aspect is. De minister zal hier ongetwijfeld nog nader op ingaan.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): U spreekt van een leidraad, maar ik kan me toch niet voorstellen dat u dit als een kader ziet. Het is namelijk een minimumpakket. De kostensoortenlijst is bij privaatrechtelijke overeenkomsten het minimum, maar de essentie van deze wet is dat het toegestaan is om hieraan andere afspraken toe te voegen met het oog op de ruimtelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling. Ik kan me niet voorstellen dat u hier tegen zou zijn, anders is uw punt ook eigenlijk helemaal weg.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Ja, maar als de heer

## Van den Oosten

Van der Lans gelijk heeft, hadden wij deze wet niet nodig. Het loopt in dat spoor onvoldoende. De nadelen die het heeft, zijn vanmiddag uitgebreid geschetst. De minister heeft gezegd dat het eerder kan leiden tot een versnelling van het ontwikkelingsproces dan tot een vertraging. De andere zaak heb ik vanmiddag uitvoerig genoemd. Ik denk dus dat het een waardevolle verbetering is van de onderhandelingen in het privaatrechtelijke spoor, als wij, dat wat wij beschouwen als een goede zaak in het publiekrechtelijke spoor, ook in het private spoor meenemen. Dat is juist die borging of veiligheid. Ik weet dat u er anders over denkt, maar dat is onze opvatting.

Het trof ons vanmiddag toen de minister opnieuw sprak – ik las het namelijk al in Het Financieel Dagblad van 3 april 2007 – over de kwestie van de bedrijventerreinen. De gemeente legt een bedrijventerrein aan in een open gebied. Zou het geen goede zaak zijn om in de toekomst, als dit weer gebeurt, een soort heffing op de grondkosten te leggen ten behoeve van de herinrichting of reconstructie van bestaande bedrijventerreinen? En laat er geen misverstand over bestaan: de VVD-fractie vindt het erg belangrijk dat bestaande bedrijventerreinen worden geherstructureerd. Dat doet namelijk minder beroep op de open ruimte. Die lijn delen wij. Als wij nu de Grondexploitatiewet behandelen, moeten wij ons toch op z'n minst – ook de minister zelf – daar nu al aan houden. Maar hoe komt het nu in de wereld? Volgens het artikel in Het Financieel Dagblad gaat het erom – ik vat het kort samen – dat de Stichting Natuur en Milieu en de provinciale milieufederaties gedurende drie maanden een soort actie hebben gehouden onder de Nederlandse bevolking om voorbeelden te horen van wat zij noemen verkwisting van de open ruimte. In die drie maanden waren er slechts 1000 reacties, waarvan er 500 gingen over de bedrijventerreinen. De minister zegt dan dat men de spijker op zijn kop slaat. En dat begrijpen wij niet. Hoe komen die bedrijventerreinen er dan? Is er geen streekplan geweest, waarbij ook het ministerie betrokken was? Is er geen uitgebreide inspraak over geweest? Is er dan geen bestemmingsplan tot stand gekomen, waar via de PPC ook het ministerie bij betrokken is en waartegen mensen beroep en bezwaar kunnen aantekenen? Zij kunnen zelfs nog tegen verleende bouwvergunningen bezwaar maken. Na zo'n procedure is vervolgens een bedrijventerrein ontstaan. Wij wilden bedrijventerreinen, omdat wij werkgelegenheid wilden dicht bij de plek waar de mensen wonen. Het ging om kortere afstanden naar kantoorterreinen. Dat was belangrijk voor herintredende vrouwen in de buurt. Daarvoor moest werkgelegenheid komen. Daar deden wij het voor. Kijk maar wat op dit punt in streekplannen staat. En dan zegt de minister dat men de spijker op zijn kop slaat, als de milieufederaties die kennelijk in eerste aanleg hun gelijk niet hebben gehaald, daartegen bezwaar maken. Ik roep de minister op om met dit soort uitspraken voorzichtiger te zijn. Mijn vraag is hoe zo'n fonds in relatie gebracht kan worden tot de Grondexploitatiewet die wij nu behandelen?

Het laatste punt betreft de uitvoering, waaraan wij vanmiddag ook aandacht hebben geschonken. De minister verwacht dat er in het privaatrechtelijke deel niet zoveel problemen zullen zijn. Zij heeft zelf aangegeven dat in 95% van de gevallen – zij hoopt en wij hopen dat met haar – in de privaatrechtelijke sfeer de contracten tot stand komen. Deze wet is complex, zoals ook de Raad van State zegt, en kan leiden tot heel veel nieuwe

procedures. Dan is er meer nodig dan alleen de opmerking dat het op het ogenblik eigenlijk ook wel goed loopt. De feiten zijn dat het op het ogenblik helemaal niet zo goed loopt; anders hadden wij deze wet niet nodig. Onze zorg is of middelgrote gemeenten het aan kunnen. Ik heb vanmiddag wat voorbeelden genoemd. Nu al loopt het om een aantal redenen vaak vast. Het gaat om 95% van de gevallen, bijna alle contracten. Wij maken ons zorgen daarover en onze zorgen zijn door de minister niet weggenomen. Ik denk dat dit blijvende aandacht van de minister verdient.

□

De heer **Wagemakers** (CDA): Mevrouw de voorzitter. Ik zal deze keer trachten binnen de vijf minuten te blijven, door een zekere bescheiden rol te kiezen bij de verdere voortgang van dit debat. Die bescheidenheid is mede geïndiceerd door het feit dat ik, zoals in eerste termijn gememoreerd, het betoog van een ander heb voorgelezen. Ik ben een soort preeklezer geweest van het betoog van een ander, in dit geval de heer Van de Beeten, pagina 1 tot en met 5.

De bescheiden beperkte doelstelling die wij in dit debat hadden, was om vast te leggen dat wij geen rechtsgrond zien om geheel los van het kostenverhaal waardestijging bij eigenaren van grond af te romen. Wij zien voorts alle aanleiding om te komen tot een vorm van normering van optreden van gemeenten bij onderhandelingen over een exploitatieovereenkomst. Die normering menen wij te vinden in de bepalingen die weliswaar zijn geschreven voor het publiekrechtelijke kostenverhaal, maar die toch via een reflexwerking en voor zover nodig via artikel 3:14 BW van toepassing zouden zijn op dit civielrechtelijke optreden van de gemeenten. Ik markeer dit punt nogmaals, omdat de minister in haar beantwoording zei dat zij dit niet met ons eens is. Dat was al uit de stukken gebleken. Zij etaleerde dat ook als "de uitdrukkelijke bedoeling van de wetgever". Het ging mijn fractie vooral om dat laatste punt. De minister heeft het ene standpunt betoogd. In deze Kamer zijn, voor zover ik het kan overzien, met name de VVD en het CDA nu voor het tegendeel. In deze Kamer is dat een meerderheid, terwijl in de Tweede Kamer het punt in deze vorm niet of nauwelijks aan de orde is geweest. Voorlopig is het naar mijn mening dus 1-1, met één onthouding, daar waar de formele wetgever uit regering, Tweede en Eerste Kamer bestaat. De zaak ligt dus open. De rechter moet dus maar zien hoe hij verder zijn spoor in dezen vindt. In elk geval is weersproken wat de regering in dit debat heeft voorgehouden.

Bescheidenheid ten slotte ook, mevrouw de voorzitter, omdat door deze tweede termijn bij dit wetsvoorstel dit tevens de laatste woorden van mij zullen zijn die de Handelingen van deze Kamer bereiken, nadat de woordenstroom is aangevangen in december 1983. Het was een eer en een genoegen!

□

De heer **Van den Berg** (SGP): Mevrouw de voorzitter. Het gaat natuurlijk niet om de preeklezer, maar om de inhoud van de preek. Ik vond dat die goed was, om de collega nog even recht te doen.

De minister heeft gezegd dat de procedure niet de schoonheidsprijs verdient. Ik zeg het maar in eigen

## Van den Berg

woorden. Zij zal temporiseren totdat deze wet is aangenomen. Ik had liever dat de minister had gezegd dat het fout was en dat het nooit meer gebeurt. Dat is dan voor de toekomst helder. Ik verzoek alsnog om zo'n uitspraak. Hoe gaat het tenslotte bij de overheid? Ambtenaren willen ook vooruit en kijken naar procedures. Dan gebeuren zulke foutjes wel eens. Ik zou graag horen dat het eens, maar nooit weer is.

De vraag is of de wet een effectieve stok achter de deur is. De minister vindt van wel. Ik denk dat de wet inderdaad een goed instrument voor gemeentebesturen is om mee aan het werk te kunnen gaan. De minister heeft in antwoord op onze vragen ook gezegd dat het moet gaan om duurzame ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit, dat dat zeker moet voor de toekomst. Daar zijn wij blij mee. Zij heeft ook gezegd dat de wet aan gemeentebesturen de mogelijkheid biedt om de kwaliteit ook af te dwingen. Wij hebben daar goede nota van genomen.

De minister heeft ook toegezegd dat er onderzoek zal worden gedaan. Wij stellen dat op prijs. Dat kan nooit kwaad. Als je onderzoek laat doen, moet je de mensen die het onderzoek gaan doen, met een heldere boodschap het onderzoek in sturen. Ik wil daar wat meer over weten, anders blijft het voor onze fracties wat vaag. Ik neem aan dat de minister daar nog op zal ingaan.

Wij hebben wel zorgen over de uitvoerbaarheid. Ik heb de Vereniging van Gemeentesecretarissen nog eens geciteerd, maar de minister is er niet op ingegaan. Zij komt met het handboek van de VNG. Dat is natuurlijk prima, maar de mensen uit het veld die het ambtelijk apparaat van de gemeente moeten aansturen, hebben toch zorgen. De minister heeft gezegd dat het kabinet de gemeenten tegemoet zal komen met voorlichting, maar dan moet er ook heel concreet iets aan gebeuren. Kan zij er nog wat dieper op ingaan? Ik vind het van wezenlijk belang dat de gemeenten die ondersteuning krijgen. Waar bestaat die ondersteuning dan precies uit?

Ik maak mij wat zorgen over de laatste termijn, waarin de minister nog een heleboel vragen moet beantwoorden. Mijn ervaring is dat het altijd wat moeilijk wordt. Je kunt nog een interruptie plegen of je moet de termijn weer verlengen. Ik begrijp dat wij op dit moment niet anders kunnen, maar ik vind het geen goede zaak dat in die laatste termijn nog zo veel moet worden beantwoord. Het zij zo. Wij zullen aandachtig luisteren en ik wens de minister veel succes bij die beantwoording.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter. Ook ik zeg de minister hartelijk dank voor haar beantwoording. Ik moet constateren dat het grondbeleid en de grondbeleid een buitengemeen ingewikkelde vraagstuk vormen en dat over de wijze waarop je daarmee omgaat, ook in deze wet, het laatste woord nog lang niet is gezegd.

In eerste termijn is een groot aantal vragen gesteld door ieder van ons en de minister heeft een aantal antwoorden gegeven, maar ik heb de indruk dat het debat ook na vanavond nog niet afgelopen is. Misschien is het verstandig dat wij in het komend halfjaar, na de zomer weer met elkaar van gedachten wisselen over het grondbeleid en over de grondpolitiek. Mogelijkerwijs is een aantal vragen die nu niet uitputtend aan de orde komen dan opnieuw aan de orde.

Een eerste keer zullen wij hierover spreken, wanneer de voorhangprocedure van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde is. In het ontwerpbesluit wordt een aantal zaken naar voren gebracht die in de Grondexploitatiewet staan. Mogelijkerwijs kunnen wij er dan verder over discussiëren. Ik kan nu alvast aankondigen dat wij van de voorhang gebruik willen maken om daarop te reageren.

De minister stelt voor om de voorhang nu te laten plaatsvinden en niet te wachten totdat de Invoeringswet ruimtelijke ordening bij de Eerste Kamer is. In onze beleving is het onjuist dat de Invoeringswet ruimtelijke ordening technisch is, zoals wij ook al ambtelijk hebben gehoord. Bij de behandeling van de fundamentele herziening van de Wet op de ruimtelijke ordening, eind oktober vorig jaar, heeft minister Winsemius uitdrukkelijk gezegd dat hij van mening was dat bij de invoeringswet op een aantal zaken inhoudelijk teruggekomen zou moeten worden. Wij zullen in ieder geval beoordelen of de inhoudelijke zaken die toen door hem minimaal zijn gesuggereerd in de invoeringswet terugkomen. In zoverre beschouwen wij de invoeringswet niet als technisch, maar als een inhoudelijke uitwerking en doorwerking van een aantal vraagstukken. Ik hoef die thema's nu niet precies te noemen; dan zou ik de Handelingen erbij moeten pakken.

Ik heb er nog wel enig begrip voor als de minister nu alvast het besluit hier aanhangig wil maken, voordat wij de invoeringswet hebben behandeld. Wel moet worden vastgesteld dat het niet aan ons heeft gelegen dat de afhandeling zo lang heeft geduurd. Het heeft ook niet aan ons gelegen dat de beantwoording van de vragenronde over de Grondexploitatiewet zo lang heeft geduurd. Ik vind dan ook niet dat wij nu in de dwangbuis moeten worden gestopt dat de procedures sneller moeten worden afgehandeld. Maar ik heb er begrip voor dat de minister graag wil dat het gebeurt op 1 januari, omdat het anders 1 juli wordt. Het is trouwens geen ramp als het 1 juli wordt. Dat is een halfjaar later, dus dat valt best mee en het geeft ook wat lucht. Maar zij wil graag dat het 1 januari wordt. Wij willen daar best aan meewerken, maar ik hoop ook zij er enig begrip voor heeft dat de Kamer van samenstelling wisselt en dat een aantal van de huidige woordvoerders er straks niet meer zal zijn. Ik ben ervan overtuigd dat ook andere fracties dan de onze dan de voorhang willen gebruiken. Ik vraag de minister dan ook om enig respijt te bieden, zodat ook de nieuwe leden van de Kamer zich kunnen inwerken in dit beleidsveld. Ik stel voor dat dit tot 1 september kan, zodat wij het besluit in de maand september hier kunnen behandelen. Dan hebben wij in ieder geval de zomer nog.

Wat de Grondexploitatiewet zelf betreft, denken wij dat de publiekrechtelijke stok achter de deur van groot belang is om ervoor te zorgen dat een versnelling van procedures plaatsvindt. In die paar gevallen dat het niet gebeurt en deze wet van toepassing wordt verklaard, zal dat ongetwijfeld leiden tot juridische uitwerkingen. Ik heb ook begrepen dat het juridisch ingewikkeld is, als de Vereniging voor bouwrecht zo'n dik rapport maakt. Maar aangezien die wet er is als stok achter de deur, denkt ook mijn fractie dat die van groot belang is voor de versnelling van de procedures. Is dat niet het geval, dan moet dat maar tot iets leiden. Maar dat leidt niet bij voorbaat tot een lagere bouwproductie.

## Meindertsma

Wij maken ons zorgen over de stijging van de grondprijzen en menen dat deze Grondexploitatiewet een stuk is op de goede weg waar naartoe wij opnieuw met elkaar van gedachten moeten wisselen over het grondbeleid en de grondpolitiek. De grondprijs blijft stijgen in relatie tot de verwachtingswaarde van de grond. De minister heeft gelukkig aangegeven dat zij erover wil nadenken hoe iets van de verwachtingswaarde van de grond en van de investeringen van de overheid in ontwikkelingen niet alleen door de overheid, maar ook door grondeigenaren mee gedragen kan worden.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Versta ik mevrouw Meindertsma goed dat zij het heeft over waarde-stijgingen na het gereedkomen van het object?

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Nee. Ik heb het al in eerste instantie gezegd en wil dat opnieuw doen: het lijkt mij een buitengewoon boeiend onderwerp dat wij aan de orde zouden moeten stellen bij de herstructurering van de wijken. Het gaat niet over heel kleine projecten, maar over gebiedsontwikkelingen van behoorlijke omvang. Dan heb je meerdere eigenaren. Dan heb je soms een heleboel goedwillende eigenaren en een paar onwillige eigenaren. Hoe ga je daarmee om? Als je het hebt over de herstructurering van gebieden, heb je het wat mij betreft ook over bedrijventerreinen. U hebt zo-even gezegd dat die zo belangrijk zijn voor al die herintredende vrouwen, dat daar helemaal geen sprake is van verrommeling en dat ze er allemaal prachtig uitzien, quod non. Als u erlangs rijdt, kunt u zien dat het helemaal niet zo prachtig is en dat het daarom heel belangrijk is dat er een minister zit die zegt dat zij daar aandacht aan wil besteden. Het is fijn dat zij dat heeft gezegd en dat mag zij wat ons betreft weer zeggen.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Mevrouw Meindertsma kan zich er niet zo gemakkelijk van afmaken. Zij geeft geen antwoord op mijn vraag en bovendien komen die bedrijventerreinen niet zomaar tot stand. Ik heb de geschiedenis ervan geschetst. Ik vind het wat gemakkelijk om schamper te zeggen dat je al die bedrijventerreinen ziet staan als je erlangs rijdt, alsof ze niet van grote betekenis zijn voor de werkgelegenheid en alsof er zomaar morgen even bedrijventerreinen kunnen worden aangelegd. Daar zit ook het ministerie bij.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Daar zit inderdaad het ministerie bij. Ik ben heel blij dat marktpartijen en overheden het van belang vinden dat het aanzien van bedrijventerreinen wordt vergroot. Het is niet alleen de minister die dat net weer heeft gezegd, ook projectontwikkelaars hebben dat gezegd. Ik ben daar zoals gezegd erg blij mee.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Daar vinden wij elkaar, maar ik wil even terug naar mijn vraag. Bedoelt mevrouw Meindertsma met haar opmerking dat de waarde-stijging ten goede moet komen aan de publieke middelen, dat dat voor of na de realisatie van het object moet zijn?

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik heb de minister gevraagd, te onderzoeken in hoeverre je bijvoorbeeld in de 40 probleemwijken waar je als overheid bereid bent financiële middelen in te stoppen, aan de vastgoed-

eigenaren in die wijken wilt vragen of zij een deel van de waarde-stijging van dat vastgoed in de planontwikkeling meenemen. Bij privaatrechtelijke overeenkomsten wordt dit soort afspraken vaak gemaakt. Het lijkt mij interessant om bij de kostensoorten te kijken of iets van de investeringen in de sociale infrastructuur mee kan wegen in het geheel. Dat is dus vóór de realisatie van het object.

De heer **Van den Oosten** (VVD): In de herstructurering van bedrijventerreinen hebben de gemeenten een taak. De minister heeft al gereageerd op de mogelijkheid van waarde-stijging waarvan de gemeenten meeprofiteren – ik ben benieuwd of zij dat vanavond wil herhalen – namelijk dat dit met name zit in de stijging van de OZB.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijn vraag in eerste termijn ging vooral over de herstructurering van woongebieden. Ik heb aangegeven dat dat minder zit in de relatie tussen grondprijs en bedrijventerreinen, en meer in de relatie tussen grondprijs en wonen. In de woongebieden kan wel degelijk op basis van de publieke investeringen private rijkdom ontstaan, waarover best wel eens mag worden nagedacht, in navolging van andere landen.

Ik kom toe aan de transparantie en de dubbele petten van de gemeente. Ik verwijs naar de memorie van toelichting, waarin staat: "De transparantie van de grondmarkt en het inzicht in het gemeentelijk beleid ten aanzien van de grondexploitatie laat te wensen over. In de Nota grondbeleid werd mede om dit te verbeteren gekozen voor een generieke exploitatievergunning. Nu het privaatrechtelijke spoor gecontinueerd wordt, doet zich de kwestie van de transparantie wederom gevoelen. Op zich vallen exploitatieovereenkomsten en exploitatie-opzetten onder de Wet openbaarheid van bestuur, maar in de praktijk zijn gemeenten op dit punt zeer terughoudend met openbaarheid." In de memorie van toelichting van de minister! Vervolgens zijn in artikel 6.23 voorschriften opgenomen, zonder dat zij vervolgens in de wet van procesvereisten zijn voorzien en/of ingevuld in de verordening. Dat moet aan gemeenten zelf worden overgelaten, terwijl het misschien beter zou zijn om dat niet te doen.

De heer **Van der Lans** begon over het rijksontwikkelingsbedrijf, en over de gronden die daarin zouden kunnen zitten. Ik moest denken aan een nog niet nagekomen toezegging van voormalig minister Veerman bij het integrale beleidsdebat op dit punt. Hij heeft mij toen toegezegd te bekijken of de Dienst Domeinen de gronden bij Almere niet heeft verkocht, maar heeft gewacht tot de woningbouwplannen van Almere daadwerkelijk gestalte kregen.

□

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Voorzitter. Ik begin met een excuus. Ik schoot zo-even wat uit mijn slof, toen het ging over de transparantie van de woningmarkt. Dat was eigenlijk niet de bedoeling, maar als ik met een kluitje in het riet word gestuurd, na acht naar soebatten over dit onderwerp, kan dat soms gebeuren. De minister moet dit niet verkeerd opvatten.

Ik was een beetje in verwarring na de repliek van de minister. Ik heb de indruk dat zij het op heel veel punten met ons eens is, maar een beetje met deze wet in haar

## Van der Lans

maag zit. Zij had misschien wel meer gewild, maar zij zit met een erfenis van het vorige kabinet. Eigenlijk had ik het mooi gevonden als de minister dat op de een of andere manier had aangegeven. Nu had ik af en toe de indruk dat zij zich vastbeet in de wet, die niet helemaal de hare is, maar misschien zie ik dat verkeerd. De minister zegt bijvoorbeeld dat deze wet gaat over duurzame ontwikkeling. Dat mogen wij hopen: de wet gaat de facto over kostenverhaal, niet meer en niet minder. De discussie gaat juist over de vraag, of de wet kan worden gebruikt voor duurzame ontwikkeling, wat wij nog maar moeten afwachten. Als de wet wordt geschreven vanuit het perspectief van duurzame ontwikkeling, vrees ik dat de minister met andere categorieën had moeten komen.

Ik denk dat wij hier te maken hebben met een nieuw soort free riders. De wet maakt de oude free riders onmogelijk, maar introduceert een nieuw type, de kostensoort-free riders. Ik kom terug op dat voorbeeld van acht partijen die wel willen, en twee niet. De minister zegt dat deze wet helaas niet het instrumentarium biedt om die afspraken algemeen verbindend te verklaren voor het betrokken gebied. Ik krijg graag in tweede termijn de politieke uitspraak van de minister dat zij dat heel nauwlettend gaat volgen. Als zij signalen krijgt dat in de praktijk het kostensoort-freeridersdom bestaat, hoor ik graag dat zij dat gaat corrigeren. Verder heeft de minister gezegd, het denken in termen van waardecreatie sympathiek te vinden, zij het nu even niet. Ik zou dan van de minister willen horen wat zij er wel mee kan en hoe zij dit gedachtegoed in de toekomst wil ontwikkelen. Ik wijs bijvoorbeeld op een groep die zich "de koplopers" noemt – dat zijn een aantal corporaties, maar ook projectontwikkelaars en beleggingsmaatschappijen – en die dit denken probeert te stimuleren in projecten en plangebieden. Het zou heel goed zijn als de minister daar een soort alliantie mee maakt en dat dus nadrukkelijk stimuleert.

Dat brengt mij bij de kostensoortenlijst. De minister zei in haar antwoord dat zij begreep wat ik bedoelde, namelijk dat een ruimere en misschien zelfs speelsere invulling van de lijst mogelijk zou moeten zijn, maar zij zei ook dat kunst wel degelijk in de lijst staat. Dat staat inderdaad in artikel 6.2.5, lid f. Daar staat: "straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte". De minister begrijpt wel dat dat een tamelijk eenvoudige reductie is van het verhaal dat ik probeerde te vertellen, namelijk dat wij een andere vorm van denken willen introduceren waarbij elementen van cultuurpolitiek en sociale infrastructuur een plaats kunnen krijgen in de ontwikkeling van dat gebied, omdat zij uiteindelijk tot waardecreatie leiden. Je kunt inderdaad zeggen dat je, als je een beeld neerzet, de kosten daarvan kunt berekenen. Dat is echter natuurlijk een versimpeling van mijn verhaal en van mijn intenties.

Er zijn nog heel veel punten blijven liggen. Ik stel voor dat de minister mijn vragen over het gemeenschappelijk ontwikkelingsbedrijf schriftelijk afhandelt, want dat scheelt weer tijd. Dat stukje tekst had ik ingelast en stond dus niet in de oorspronkelijke tekst die bij het ministerie verspreid is. Dat is ongetwijfeld de reden waarom de minister er geen woord aan vuil heeft gemaakt.

Mijn grootste ergernis betreft de kwestie van de transparante grondmarkt, de grondposities en het onderzoek daarnaar, waar ik nu al geruime tijd naar

hengel. Dat gaat – dat zeg ik ook maar even in de richting van de heer Van den Oosten – niet alleen over beleggingsmaatschappijen of dubieuze tussenhandelaars, maar ook over woningcorporaties. Woningcorporaties nemen in de grondmarkt in toenemende mate posities in en leggen daar dus heel veel maatschappelijk kapitaal in. Ik hoor zelfs wel eens dat hun activiteiten op dit gebied een extra opwaarderende druk op de prijs hebben en dus niet in alle opzichten positieve effecten hebben. Het gaat daarbij dus om maatschappelijk kapitaal dat in die markt wordt omgezet. Ik denk dat het heel erg redelijk is als daar openbaarheid en transparantie over ontstaan. Dat betekent dat je dat goed moet onderzoeken. In dat kader dien ik de volgende motie in.

---

### Motie

---

De **voorzitter**: Door de leden Van der Lans, Meindertsma, Slagter-Roukema, Schouw en Linthorst wordt de volgende motie voorgesteld:

De Kamer,

gehoord de beraadslaging over de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie,

overwegende dat het innemen van grondposities door allerhande partijen een steeds grotere invloed heeft gekregen op de ruimtelijke ordeningspraktijk van Nederland;

overwegende dat het voor het voeren van een effectief grondbeleid door overheden van belang is dat de transparantie van de grondmarkt wordt geoptimaliseerd;

overwegende dat de bij de verschillende overheden beschikbare kennis over de spelers op de grondmarkt en de wijze waarop zij in heel Nederland grondposities hebben verworven, ernstige hiaten vertoont;

verzoekt de regering om systematisch onderzoek mogelijk te maken dat zo nauwkeurig en concreet mogelijk inzicht biedt in de activiteiten en verworven rechten van partijen op de grondmarkt en de grondposities die deze inmiddels in Nederland hebben opgenomen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt I (30218).

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Daarmee ben ik gekomen aan het eind van mijn verhaal. Net als collega Wagemakers realiseer ik mij dat dit de laatste keer is dat ik achter dit prachtige kathedraal heb plaatsgenomen. Dat heb ik altijd met veel genoegen gedaan. Ik hoop dat de collega's dat ook enigszins gewaardeerd hebben.

□

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Voorzitter. Ook ik dank de minister voor haar beantwoording in eerste termijn of in ieder geval voor haar poging tot beantwoording. Wij

## Slagter-Roukema

waren immers nog lang niet tevreden en ik heb begrepen dat er nog meer komt. Mijn vader zei altijd dat ook het pogen schoon is. Ik benadrukte al een beetje dat er een rijdende trein is en dat al eerder dingen zijn gezegd over thema's die wij vandaag ook aan de orde hadden. Daardoor hebben wij wat dat betreft een ander geheugen dan deze minister.

Ik sluit mij grotendeels aan bij wat mijn collega's Van der Lans en Meindertsma al hebben gezegd. Ik denk dat het heel goed is om het debat over de grondexploitatie na de zomer voort te zetten. De minister heeft het een paar keer gehad over de evaluatie en over onderwerpen. Ik zou het prettig vinden als zij aangeeft welke onderwerpen onderwerp van evaluatie zijn. Zij heeft in ieder geval toegezegd dat de juridisering of de mate van juridisering onderwerp van evaluatie zou zijn, maar er zijn vast meer onderwerpen. Misschien kan zij die voor mij op een rijtje zetten.

Ik constateer dat een aantal van mijn meer juridische vragen niet echt heel duidelijk beantwoord zijn. Ik vraag mij af of dat schriftelijk zou kunnen. Ik doel daarbij met name op het stuk over "anderszins verzekerd", waarbij ik ook toelichtingen heb gegeven. Daaronder stond ook een vraag over het aanhouden van bouwaanvragen. Misschien kan ook die vraag schriftelijk worden beantwoord. Omdat ik de toelichting van de minister op de beperkte reikwijdte van het amendement-Irrgang vrij ingewikkeld vond, zou ik het op prijs stellen als ook die toelichting op schrift wordt gesteld, met de artikelen erbij. Dan begrijp ik het wat beter.

Dit wetsvoorstel was bedoeld om de transparantie te verbeteren. Daar zijn nogal wat vraagtekens bij geplaatst. Dat geldt met name voor het stukje over de positie van de burger en het beroep op de WOB. Daar zullen wij het straks misschien nog over hebben of anders komt dat in latere debatten terug, maar het verzoek aan de minister om dat serieuzer te nemen dan tot nu is gebeurd, is mij uit het hart gegrepen. Dat is ook een van de redenen waarom de SP-fractie van de motie-Van der Lans c.s. steunt.

Ik realiseer mij dat het bijna Pinksteren is. Ik heb de minister gevraagd hoe bevlogen zij is. Ik denk dat de nieuwe wind nog een beetje moet blijken, maar ik wens haar met Pinksteren veel bevolegheid toe.

□

Minister **Cramer**: Mevrouw de voorzitter. Er zijn veel vragen gesteld. Ik zal proberen ze kort en adequaat te beantwoorden.

Ik begin bij de vragen van de heer Van den Oosten. Hij sprak over de kostensoortenlijst die inderdaad ook goed voor het private spoor kan worden gebruikt als een vorm van borging, maar ook als een soort minimumeisenpakket, zoals de heer Van der Lans zei. Juist bij private onderhandelingen zou je een stapje verder kunnen gaan. Het is wel de bedoeling dat er door die kostensoortenlijst een versnelling in het ontwikkelingsproces tot stand komt.

Wij proberen de oorzaken van situaties waarin de ontwikkeling van bedrijventerreinen heeft geleid tot verrommeling, te achterhalen. In dit kader zijn er al gesprekken gevoerd met provincies en gemeenten. Uit die gesprekken kan worden afgeleid dat de zaken om verschillende redenen niet zo goed verlopen. Een van die redenen is dat herstructurering binnen de bestaande bebouwde kom en met name het opknappen van

bestaande bedrijventerreinen, financieel minder aantrekkelijk is dan het uitwijken naar uitleglocaties. Wij zoeken nu naar een antwoord op de vraag hoe hierin verandering kan worden gebracht. Wij hebben verschillende varianten in voorbereiding, maar wij zijn er nog niet uit welke de beste is. De variant waarbij de mogelijkheden op basis van de Grondexploitatiewet worden verruimd, kan een optie zijn. Ik zeg hiermee niet dat wij die mogelijkheid al als optie hebben aangemerkt, maar wij willen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn. Wij willen in een combinatie van verschillende instrumenten met elkaar ervoor zorgen dat het aantal oorzaken dat leidt tot verrommeling, wordt teruggedrongen.

De heer Van den Oosten sprak over de 1000 reacties op de oproep van de Stichting Natuur en Milieu. Ik heb daar nota van genomen. Ik heb informeel een bezoek gebracht aan bedrijventerreinen die in het pakket waren opgenomen om met eigen ogen te zien waar het over gaat. Ik heb mij afgevraagd of betrokkenen zich wel aan de zogenaamde SER-ladder houden. Die gaat eerst uit van de vraag naar nut en noodzaak, vervolgens wordt bezien of een bedrijventerrein door een gemeente of gezamenlijk, regionaal moet worden ontwikkeld en waar het bedrijventerrein moet worden geplaatst. Hierna wordt nagegaan wat in aanmerking komt voor herstructurering en opknappen en wordt bezien wat er nog mogelijk is door een multifunctionele aanpak waardoor de kosten kunnen worden verevend. Pas dan kan er worden uitgeweken naar een uitleglocatie. Als die spelregels strikter zouden worden gevolgd, ook door de gemeenten, zou een aantal van de locaties die nu worden bekritiseerd, anders zijn ontwikkeld in het verleden.

Die spelregels van de SER-ladder zouden heel goed kunnen worden meegenomen in een combinatie van varianten die wij willen inzetten om verrommeling te voorkomen en terug te dringen en zodoende de kwaliteit van het landschap en de openbare ruimte te verbeteren.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): De minister zegt dat er onderzoek zal worden gedaan. Is dit een project van haar ministerie of wordt er een werkgroep of een instituut ingeschakeld? Is er een opdracht geformuleerd met een doelstelling en dat soort zaken? Ik zou dit graag iets concreter willen zien.

Minister **Cramer**: Ik ging hier op in in antwoord op de vragen van de heer Van den Oosten. Daardoor ging ik misschien wat snel voorbij aan het punt van het onderzoek. Ik kom hier nog op terug in mijn antwoord op de vragen van mevrouw Meindertsma.

De heer Van den Oosten vroeg om blijvende aandacht voor de publiekrechtelijke procesvoering. Hij vraagt zich af of die procesvoering niet te veel vertraging oplevert en of de gemeenteambtenaren dit wel aankunnen. Wij zullen dit punt meenemen in de evaluatie en in de pilots. Ik zal een lijstje opstellen van de punten waarop wij in de evaluatie terug willen komen. Ik heb in eerste termijn al een aantal onderwerpen genoemd en ik zal die nog eens duidelijk op een rijtje zetten om mijn antwoord niet te lang te maken. Dit lijstje zal bij de eerder toegezegde schriftelijke antwoorden worden gevoegd.

De heer Wagemakers heeft nogmaals gesproken over artikel 3.14 BW. Ik zou in herhaling vallen als ik weer hetzelfde verhaal zou vertellen. Ik hoop dat hij genoeg

## Cramer

neemt met het antwoord dat ik in eerste termijn heb gegeven.

De heer **Wagemakers** (CDA): Het ging op dit punt tot slot om het feit dat de door de minister gekozen woorden, namelijk dat de wetgever uitdrukkelijk een bepaalde bedoeling zou hebben gehad die door haar namens de regering is voorgedragen, gerelativeerd worden door de constatering dat daar ook anders over wordt gedacht, bijvoorbeeld in deze Kamer, zodat het niet zozeer de formele wetgever is die dit heeft uitgesproken, zijnde een optelling van twee Kamers en de regering, maar alleen de regering zelf. Punt! Kortom: niet meer en niet minder.

Minister **Cramer**: Akkoord.

In antwoord op de vraag van de heer Van den Berg over de vierwekenprocedure zeg ik dat wij een fout hebben gemaakt. Dit zal niet meer gebeuren. Overigens stel ik voor dat de procedure pas in werking treedt nadat de Grondexploitatiewet hier is aangenomen. Ik kom hier nog op terug.

Hij heeft verder om een toelichting gevraagd op de zaken die al met de VNG zijn aangepakt. Begin 2006 is al een flinke hoeveelheid acties in gang gezet om de invoering te begeleiden. Die acties variëren van presentaties tot informatiebijeenkomsten. Dit zijn vaak provinciale bijeenkomsten, maar er zijn ook gemeenten en wetenschappers bij betrokken. Bovendien zijn er kleinschaliger bijeenkomsten georganiseerd om mensen gedetailleerder te kunnen informeren. Er is dus al in 2006 een traject in gang gezet en nu wordt er gewerkt aan een brochure voor de burger, opdat die ook geïnformeerd is. Verder is er veel informatie opgenomen op de VROM-website zowel over de WRO als over de Grondexploitatiewet en het overige grondbeleid dat daarmee te maken heeft. Op de website is bovendien een uitgebreide vraag- en antwoordlijst opgenomen.

Mevrouw Meindertsma sprak over de manier waarop wordt omgegaan met de procedure. Ik heb al gezegd over die vier weken dat dat gewoon fout was. Dat mag niet meer gebeuren. Ik heb in eerste termijn al aangegeven hoe de procedure tussen de WRO en de Bro, de voorhang, geregeld is. Mevrouw Meindertsma constateerde dat het mogelijk leek om de voorhangprocedure te starten op het moment dat het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer is ingediend, maar ik wijs erop dat het moet zijn aangenomen door de Tweede Kamer. De voorhangprocedure mag vanaf dat moment gestart worden.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik verzoek u om dit wetstechnische en staatsrechtelijke punt nog eens opnieuw te bezien. Ik heb inmiddels in de wandelgangen met iemand gesproken die zei dat het pas kan als een wetsvoorstel is aangenomen. Een wetsvoorstel is echt pas aangenomen als het in beide Kamers der Staten-Generaal is behandeld.

Minister **Cramer**: Er ontstaat nu een tweede discussie over wanneer de voorhang georganiseerd kan worden. Eerst was er discussie over de vraag of afhandeling van de WRO en de Grondexploitatiewet door de Eerste Kamer voldoende is of dat ook de invoeringswet behandeld moet zijn. Nu ontstaat discussie over in hoeverre in die invoeringswet zaken staan die inhoudelijk

van aard zijn omdat die zouden kunnen botsen met de twee reeds besproken trajecten. Mevrouw Meindertsma deed een concreet voorstel dat ik op zich prima vind. Zij stelde voor om in ieder geval te zorgen voor gelegenheid om over een aantal grondpolitieke zaken nog goed met elkaar te spreken in september en niet te hard van stapel te lopen. Het kan besproken worden in het kader van de WRO. Ik stel voor om het traject van de BRO in te zetten zodat de zaak niet al te veel vertraging oploopt. De invoeringswet zou dan parallel lopen aan de behandeling in september. Dat heeft geen consequenties omdat de procedure van de BRO het langste duurt. Mevrouw Slagter vroeg hoe lang die procedure duurt. Het gereedkomen van de voorhang duurt ongeveer nog een maand, waarna de reacties erop worden verwerkt. Vervolgens brengt de Raad van State advies uit, hetgeen drie maanden duurt. De verwerking daarvan duurt ongeveer twee tot vier weken en daarna volgt de termijn van drie maanden in relatie tot het Staatsblad. Alles bij elkaar duurt die procedure dus gemakkelijk zeven tot acht maanden. Om die reden stel ik voor om in september de BRO inhoudelijk te behandelen en vervolgens de procedure bij de Raad van State te starten.

Ik kom te spreken over de andere vragen. Zowel mevrouw Meindertsma als de heer Van der Lans vroegen om meer transparantie ten aanzien van grondposities. De heer Van der Lans vroeg naar mijn positie in het algemeen met betrekking tot het wetsvoorstel grondexploitatie. Ik heb niet meegewerkt aan de ontwikkeling van dit wetsvoorstel. Ik wil de zaak niet trainen maar heb wel op een aantal punten een iets andere positie. Ik ga graag in op de punten die voor de heer Van der Lans van belang zijn, zoals dat van de grondposities. Ik ben het met de heer Van der Lans eens dat de zaak op dat punt niet transparant is. De vraag is evenwel wat daaraan kan worden gedaan. Voor de behandeling in de Eerste Kamer heb ik hierover met de ambtenaren gesproken en hen gevraagd wat in 2003 gedaan is. In 2003 zijn de geregistreerde opties onderzocht. Dat onderzoek zou herhaald kunnen worden, maar dat zou weinig opleveren voor de discussie die de heer Van der Lans, mevrouw Meindertsma en mevrouw Slagter willen voeren. Wat is dan wel transparant te maken? Op dit moment is alleen transparant wat in eigendom is want dan vindt registratie plaats. Het is mogelijk om alles wat leidt tot vervreemding te registreren, maar daarmee wordt heel wat overhoop gehaald en dat brengt veel administratieve lasten met zich mee. Ik kan op dit moment niet overzien wat zinvol zou zijn om te doen en wat werkelijk zou bijdragen aan het doel dat met de motie wordt beoogd. Ik stel voor om mij te beraden over een wijze waarop die grondposities inzichtelijk te maken zijn. Ik wil dat doen in samenwerking met het Kadaster en het RPB. Op grond van een analyse wil ik nagaan welke mogelijkheden echt leiden tot meer transparantie zonder dat de administratieve lastendruk toeneemt. Ik heb namelijk ook een taakstelling voor vermindering van de administratieve lastendruk met 25%. Ik heb geen bezwaar tegen hetgeen in de motie naar voren wordt gebracht als ik ervan uit mag gaan dat het gaat om beschikbare informatie. Uitvoering van de motie mag echter niet leiden tot enorme administratieve lastenverzwaren.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Ik begrijp uit uw woorden dat u het doel steunt.

## Cramer

Minister **Cramer**: Ja, het doel steun ik. Ik moet alleen zoeken naar een efficiënte en rationele manier van uitvoering. Het is niet de bedoeling om allerlei dingen te registreren als dat niet bijdraagt aan het beoogde doel.

De heer **Wagemakers** (CDA): In de wet – de Kadasterwet en het Burgerlijk Wetboek – is vastgelegd wat openbare informatie is in relatie tot grondposities, namelijk goede rechtelijke verhoudingen. Het was niet de keuze van ons wetstelsel om ook obligatoire aanspraken vast te leggen. Nadrukkelijk is ervoor gekozen om overeenkomsten tussen partijen in de obligatoire sfeer, zoals koop-overeenkomsten en opties en dergelijke, niet te publiceren. Ik hoor graag wat de bedoeling is van het onderzoek dat de minister in een bepaalde vorm wil toestaan. Wil zij informatie die volgens de huidige wetgeving niet openbaar is, openbaar doen zijn of op dat punt afwijken van de keuze die in het huidige wetstelsel is gemaakt?

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Even ter correctie. De wijziging van de Wvg die wij een aantal jaar geleden hebben besproken – het is een voordeel als je hier al wat langer rondloopt – kwam er juist op neer dat die opties niet geregistreerd hoefden te worden bij het kadaster. Het zou echter heel onverstandig zijn om dat niet te doen, want dan zou je er, indien de Wvg op de grond wordt toegepast, geen aanspraak op kunnen maken. In dat licht denk ik dat er geen enkele grondpositie wordt ingenomen zonder dat die geregistreerd wordt in het kadaster.

Ik moet de minister nageven dat je niet iets kunt onderzoeken wat niet bekend is. Zij moet mij echter nageven dat wij nu heel weinig weten over de grondposities in Nederland. Het intekenen van de kaart van Nederland met geregistreerde grondposities kan meer inzicht geven in de systematiek, het aantal partijen en het soort partijen. Dit is nuttige informatie die goed kan worden onderzocht.

De heer **Wagemakers** (CDA): Het is in de wet zodanig geregeld dat precies is aangegeven wat voor registratie vatbare juridische feiten zijn. Er is een limitatieve categorie van zaken die überhaupt in het kadaster kunnen worden gezet. Bepaalde zaken moeten in het kadaster staan, maar voor de rest is het aan de betrokkene. Iemand kan ervoor kiezen om een koop-overeenkomst te doen registreren omdat dit een bepaald effect heeft, namelijk voorkomen dat anderen te goeder trouw dezelfde lap grond kopen. Veel informatie staat dus niet in het kadaster omdat de wetgever ervoor heeft gekozen om het zo te regelen. Waarom zouden wij zaken gaan vastleggen terwijl al de keuze is gemaakt in ons wetstelsel om die informatie niet openbaar te laten zijn?

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Wij weten nog niet eens wat er allemaal in staat. De enige vraag is om wat er wel bekend is, goed te inventariseren zodat de kaart van Nederland verder kan worden ingetekend. Ik erken dat die niet gelijk volledig zal zijn. Er zullen nog heel veel transacties en overeenkomsten zijn die niet zijn geregistreerd. Indien wij echter noteren wat wij wel weten, zullen wij al een heel veel informatie op de kaart van Nederland kunnen intekenen.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Vanmiddag heb ik het

kadaster en het openbare register ook al genoemd. Naar aanleiding van het antwoord van de minister ben ik benieuwd welk redelijk nut dit zou kunnen dienen. Zij gaat onderzoek doen naar beschikbare informatie. Dan hoeft er niet zoveel te worden onderzocht, want beschikbare informatie is gemakkelijk te verkrijgen. Welk redelijk nut dient het als de rijksoverheid dit gaat doen? Gemeenten die daaraan behoefte hebben, kunnen al naar het kadaster gaan en doen dat ook. Als particuliere grondeigenaren willen weten wie de eigenaar is van de grond ernaast, kunnen zij ook naar het kadaster gaan. Lokaal weet men het erg goed, dus ik begrijp de toegevoegde waarde niet.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Nu breekt mijn klomp. Ik acht de VVD hoog om haar streven naar transparante markten. Het is belangrijk om te weten wat de posities en verhoudingen zijn, zodat wij kunnen beoordelen wat er aan de hand is. Als de VVD al geen behoefte heeft aan die transparantie, dan valt er echt iets te onderzoeken.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Dat heb ik vanmiddag niet gezegd en zeg ik nu ook niet. Ik zeg alleen dat die informatie er al is. Men kan in het kadaster zien wie de eigenaar is van gronden, punt uit.

Minister **Cramer**: De punten die naar voren worden gebracht, maken duidelijk hoe moeilijk het is om te bepalen wat je meer transparant kan krijgen. In het kader van het grondbeleid is transparantie van grondposities van belang. In de eerste termijn heb ik laten weten dat de informatie nu zeer beperkt is. Ik heb geen idee of wij die transparantie kunnen vergroten. In 2003 zijn de geregistreerde opties al eens op een rij gezet. Ik heb begrepen – in dit soort details moet ik mij echter nog inwerken – dat het niet zoveel heeft bijgedragen aan de inzichtelijkheid. Of dat moet worden herhaald, moeten wij dus eerst bekijken.

In september praat deze Kamer opnieuw over het grondbeleid. Ik stel voor dat ik op dat moment tracht een antwoord te geven op basis van het onderzoek dat ik nu door het ministerie in gang laat zetten. Dan kan ik de Kamer meer helderheid geven over wat er meer kan dan er nu is. Het kan zijn dat het blijft bij wat het nu is. Voorlopig stel ik dus voor om het te onderzoeken en er in september op terug te komen.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): In september zal ik er niet bij zijn, wat erg treurig is. Het zou een anticlimax in mijn politieke carrière betekenen. Ik ben dan ook niet bereid om de motie nu al tot dat moment aan te houden, al was het maar omdat ik er dan zelf niet over kan besluiten. Er zijn echter goede collega's die dat van mij kunnen overnemen.

De minister zegt dat het onderzoek uit 2003 niet zo heel veel heeft opgeleverd. Er is gebleken dat de grondposities in het Noorden zeven keer zijn overtekend! De bouwproductie kon zeven keer worden gehaald. Dat is tamelijk belangrijke informatie. De mogelijke bouwlocaties waren bijna geheel vergeven. Bepaalde posities zijn niet onderzocht, andere posities niet voor een bepaalde datum, een aantal vaste posities is niet onderzocht. Het kan dus beter worden gedaan. Het ging bovendien om een steekproef, die breder kan worden uitgevoerd. Dat onderzoek was al tamelijk alarmerend.



## Cramer

Mijn vraag is om het door te trekken en de markt transparant te maken. Ik stel volgens mij niet zo'n heel vreemde vraag.

De heer **Van den Oosten** (VVD): Ik begrijp de heer Van der Lans niet. Vanmiddag sprak hij ook over de grondposities in het Noorden. Grondposities bepalen niet waar en welke woningen worden gebouwd, dat bepaalt het streekplan. Ik heb al uitgelegd dat dit een zeer uitvoerige procedure ondergaat en ook nog gekoppeld moet zijn aan bestemmingsplannen. Ik doe altijd mijn best om de heer Van der Lans te begrijpen, maar in dit geval lukt dat echt niet.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Het niveau zakt! Ik moet nu blijkbaar het zelfrealisatieprincipe aan de heer Van den Oosten gaan uitleggen. Dat vind ik wel heel erg treurig.

De heer **Wagemakers** (CDA): In dit debat wordt volgens mij gesproken over twee soorten onderzoek. In de motie gaat het om "systematisch onderzoek". Het onderzoek waarover de minister sprak, waarvan het resultaat eventueel in september zou komen, ging volgens mij om een onderzoek naar de vraag of het überhaupt zin heeft en mogelijk is om een onderzoek zoals in de motie is omschreven, te laten uitvoeren.

Minister **Cramer**: Dat is juist. Ik heb nu gesproken over transparantie. Een tweede punt waaraan ik hecht, dat misschien een andere nadruk krijgt dan in het verleden, is de participatie van de burger. Hoe dat moet worden ingepast in de Grondexploitatiewet, weet ik eerlijk gezegd ook niet meteen. Er zijn verschillende mogelijkheden. Op het ministerie zijn wij bezig met verschillende zaken om de burgerparticipatie te garanderen, ook als er veel meer marktgerelateerde activiteiten zijn. Marktpartijen nemen initiatieven en parallel daaraan, of juist niet, lopen de democratische besluitvormingsprocedures. Mevrouw Meindertsma heeft gerefereerd aan de knelpunten die dit oplevert.

Het ministerie van VROM is bezig met de inspraak nieuwe stijl. Een van de manieren om burgerparticipatie te garanderen is om de ervaringen op rijksniveau te vertalen naar medeoverheden. Dit wil ik bespreken met VNG en IPO, om te bepalen of dit een goede lijn is. Een andere mogelijkheid is om een meldingsplicht in te voeren. Dit speelt in het kader van de invoeringswet. Mijn voorstel zou zijn dat ik de Kamer 1 september beide mogelijkheden presenteer. Daarbij zal ik ook mijn eigen voorkeur presenteren voor een mogelijke versterking van de burgerparticipatie waar het gaat om de WRO, de Grondexploitatiewet en alles wat daarmee samenhangt.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik zeg de minister hartelijk dank voor haar toezegging. Wat mij betreft hoeft dat punt niet per se in september te worden behandeld bij het grondbeleid. Het mag ook worden betrokken bij de invoeringswet. Minister Winsemius heeft een beetje toegezegd dat wij het daarover in het kader van de invoeringswet zouden hebben. Dat was een van de punten waarvan wij zeiden dat het niet alleen technisch was. Een invoeringswet is niet alleen technisch, maar geeft ook politiek inhoudelijk iets aan. Hartelijk dank voor de toezegging en wij spreken elkaar daarover.

Minister **Cramer**: Ik heb het ten eerste gehad over transparantie, ten tweede over burgerparticipatie en ik kom nu op mijn derde punt. In het kader van de bespreking van de Grondexploitatiewet wil ik in de toekomst extra accent leggen op de vraag hoe wij kunnen proberen om gerealiseerde waardevermeerdering in te zetten voor een bredere aanpak, bijvoorbeeld herstructurering, groen of sociale en culturele infrastructuur. Dit heeft ook betrekking op de motie-Irrgang. Ik weet niet hoe breed het moet worden, maar ik wil onderzoeken hoe gepoogd kan worden om een vereveningsstructuur te verzinnen die iets verder gaat dan hetgeen nu in de Grondexploitatiewet staat. Dit ook in het kader van verrommeling. Wij moeten dan kijken of wij dat nog moeten inbrengen in de Grondexploitatiewet of dat het in een later stadium moet worden geïntroduceerd als wijziging van de wet op het moment dat alle besluitvormingsprocedures daar omheen zijn voltooid. Ik denk dat het laatste beter is dan er nu gehaast nog iets in te zetten. Het is mijn intentie om in ieder geval in de geest van het amendement-Irrgang te bekijken hoe je de mogelijkheden kunt verruimen om te zorgen dat er meer verevend kan worden dan op dit moment in de kostensoortenlijst.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Ik dank de minister hartelijk voor deze toezegging. Verbindt zij hier ook een termijn aan? Kunnen wij daarover iets afspreken?

Minister **Cramer**: In september kan ik een eerste reactie geven op de lijn die wij daarin gaan uitzetten. Ik weet niet of het dan al helemaal uitgewerkt is.

Mevrouw **Slagter-Roukema** (SP): Dat hoeft ook helemaal niet. Ik wil de voortgang alleen enigszins bewaken.

Minister **Cramer**: September lijkt mij haalbaar. Ik moet het punt maken dat de drie criteria die nu in de Grondexploitatiewet staan, wel leidend zijn. Het gaat om de interpretatie van die drie criteria. Die kun je wat anders zien dan de kostensoortenlijst nu reflecteert. Ik kom er graag in september op terug.

Mij rest nog een punt dat de heer Van der Lans inbracht, namelijk met betrekking tot de situatie dat nog niet alle partijen in de contracten willen meewerken aan de afspraken die gemaakt worden in het kader van een private contractering. Dat is bijvoorbeeld aan de hand geweest bij het Groningse Meerstad. Het is een mogelijkheid om voor degenen die niet willen meewerken aan die vereveningsactiviteiten, ontmoediging te realiseren door ze bijvoorbeeld het laatst in de rij te zetten bij mogelijkheden om te ontwikkelen. De termijn wordt dan zo gesteld dat het ook heel onaantrekkelijk wordt. Uiteindelijk betekent het dat je die partij door de manier waarop ze betrokken raken op zo'n lager plan zet dat deze daardoor in een achterstandspositie terecht komt. Ze worden dus niet buitengesloten. Dat is een manier zonder dat je iets hoeft te veranderen aan de huidige Grondexploitatiewet.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): En dat is uw antwoord op mijn vraag?

Minister **Cramer**: Ja.

## Cramer

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Dat is toch een beetje mager, als ik zo vrij mag zijn. Dat vind ik om de doodeenvoudige reden dat ik van u een andere uitspraak zou willen. Als er een nieuw soort free riders ontstaan – ik doel op de kostensoort-free riders die op basis van de kostensoortenlijst wel willen participeren als ontwikkelaar, maar niet in plusprojecten – dan wil ik u horen zeggen: dat is niet de bedoeling en ik ga mij bezinnen op wettelijke instrumenten om die praktijk opnieuw te bemoeilijken. Anders verschuiven wij het freeridersprobleem steeds naar een hoger niveau en uiteindelijk is het de bedoeling dat de free riders van het toneel verdwijnen. Dat acht ik een uitspraak die gunstig kan zijn om dit soort praktijken politiek te ontmoedigen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter. Ik zou toch willen vragen om de minister geen toezeggingen te ontlokken voordat de wet überhaupt in werking is getreden. De minister heeft al toegezegd dat zij de monitoring ter hand wil nemen, dus laten wij even afwachten hoe de wet werkt voordat wij hier verdere toezeggingen vragen.

Minister **Cramer**: Voorzitter. Ik had precies hetzelfde antwoord willen geven. In het kader van de monitoring en evaluatie komen deze punten ook terug. Dus ik zou in antwoord op mevrouw Slagter ervoor zorgen dat dit wel meegenomen wordt en dat wij wel in de gaten houden hoe dit loopt.

Dan liggen er nog een paar vragen van mevrouw Slagter. Zij wil even op een rij gezet hebben welke aspecten in de evaluatie en de monitoring worden meegenomen. Dat zullen wij doen. Haar tweede punt is of wij het "anderszins verzekerd" nog even op schrift willen zetten en uitleggen. Ook de bouwvragen wil zij nog even goed toegelicht hebben. Over het amendement-Irrgang heb ik al het een en ander gezegd. Ik neem aan dat dit niet weer op schrift hoeft te komen. Dat wordt in september besproken in het kader van de bespreking van het grondbeleid en de voorhangprocedure, samen met de punten die ik eerder heb genoemd.

Ik meen hiermee alle vragen beantwoord te hebben en ook aangegeven te hebben in welk opzicht ik vanuit het nieuwe kabinet een aantal accenten verleg die ik noodzakelijk acht om een aantal zaken te verbeteren: naast meer burgerparticipatie en transparantie wil ik er ook voor zorgen dat wij in staat zijn om de verrommeling van het landschap te verminderen en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren, misschien – en ik zeg: misschien – wel mede met behulp van deze instrumenten.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Ik had in eerste en tweede termijn wat vragen gesteld over het gemeenschappelijk ontwikkelingsbedrijf. Ik wil daar geen derde termijn over openen, maar ik zou het op prijs stellen als die vragen ooit beantwoord werden.

Minister **Cramer**: Ik zeg toe dat ik het antwoord op die vragen ook op schrift stel, voor zover het openbare informatie betreft. Ik kan niet helemaal overzien in hoeverre de gevraagde informatie openbaar is, maar ik neem aan dat de heer Van der Lans daarmee akkoord gaat.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Zeker, maar mijn verzoek om transparantie van de grondmarkt betreft dus ook het optreden van de rijksoverheid in dezen.

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik had aan het eind van mijn tweede termijn willen zeggen – en dat ben ik helemaal vergeten – dat ik het bijzonder betreurt dat sommige woordvoerders in deze Kamer niet meer terugkomen wanneer wij in september en nog later over dit thema spreken. In het bijzonder zal ik de heer Van der Lans oprecht missen.

(Geroffel op de bankjes)

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

De **voorzitter**: Ik stel voor, over de motie te stemmen in de eerstvolgende vergadering van de Kamer, te weten op 5 juni.

Daartoe wordt besloten.

Sluiting 22.45 uur

## Besluiten en ingekomen stukken

### Lijst van besluiten

De voorzitter heeft na overleg met het College van Senioren besloten om:

a. de plenaire behandeling van de volgende (wets)voorstellen te doen plaatsvinden op:  
22 mei 2007

Wijziging van de Wet aansprakelijkheidsverzekering motorrijtuigen en de Wet op het financieel toezicht ter implementatie van de vijfde richtlijn motorrijtuigenverzekering (30860);

Wijziging van onder meer de Wet studiefinanciering 2000 in verband met uitbreiding van de mogelijkheid met studiefinanciering in het buitenland te studeren en invoering van het collegegeldkrediet (30933);  
5 juni 2007 (i.p.v. 22 mei 2007, onder voorbehoud van afronding schriftelijke voorbereiding):

Wijziging van de Leerplichtwet 1969 met betrekking tot criteria voor scholen als bedoeld in artikel 1, onderdeel b, subonderdeel 3, van die wet (30652);

b. het voorbereidend onderzoek van het volgende wetsvoorstel te doen plaatsvinden door de vaste commissies voor Cultuur op 22 mei 2007:

Wijziging van de Wet op het specifiek cultuurbeleid in verband met wijzigingen in de inrichting van de Raad voor cultuur en met invoering van een gedifferentieerd systeem van subsidieverstrekking ten behoeve van cultuuruitingen (30847).

### Lijst van ingekomen stukken, met de door de Voorzitter ter zake gedane voorstellen:

1. de volgende regeringsmissives:

een, van de ministers van Buitenlandse Zaken en van Defensie en de staatssecretaris voor Europese Zaken, ten geleide van de geannoteerde agenda van de Raad