

## Grondeigendom Omgevingswet

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Omgevingswet en enkele andere wetten vanwege opname in de Omgevingswet van regels over het vestigen van een voorkeursrecht, regels over onteigening, bijzondere regels voor het inrichten van gebieden en, met het oog op verschillende typen gebiedsontwikkelingen, een verdere aanpassing van de regels over kostenverhaal (Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet) ( 35133 ).**

**De voorzitter:**

Aan de orde is de Wijziging van de Omgevingswet en enkele andere wetten vanwege opname in de Omgevingswet van regels over het vestigen van een voorkeursrecht, regels over onteigening, bijzondere regels voor het inrichten van gebieden en, met het oog op verschillende typen gebiedsontwikkelingen, een verdere aanpassing van de regels over kostenverhaal. Het is de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, 35133. Een hele mondvul. Ik heet de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken van harte welkom. Hij vervangt de minister, die afwezig is in verband met ziekte. Ik heet de Kamerleden van harte welkom, evenals de mensen op de publieke tribune en de kijkers thuis.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

**De voorzitter:**

Ik geef allereerst het woord aan mevrouw Regterschot. Het is haar maidenspeech vandaag. We hebben hier de informele regel dat ze dan niet geïnterrupteerd mag worden. Dat is het enige moment dat het niet mag. Ik zou zeggen: geniet ervan. Het moet volgens mij heel goed voelen dat achter u bijna de hele tribune vol is. Dat is al heel mooi. De VVD heeft er in ieder geval heel veel zin in. Aan u het woord. U mag het openen vandaag.

□

**Mevrouw Regterschot (VVD):**

Dank u wel, voorzitter. Dit is een bijzonder moment. Hier sta ik dan, midden in de landelijke politieke arena. Dit had ik zelf tot twee jaar terug nog niet durven bedenken. We schrijven 1994, het einde van mijn middelbareschooltijd, toen een klasgenoot van mij mij een toekomst in de politiek voorspelde. Helemaal gek was die voorspelling overigens niet. Ik had altijd al een mening over zaken die in de maatschappij speelden. En bij het vormen van die mening werd het mij ook steeds duidelijker dat deze vaak liberaal van aard was.

Toch was ik bij aanvang van mijn studietijd niet op zoek naar een podium om mijn mening te ventileren, laat staan dat ik erover nadacht om later in de politiek te gaan. Ik studeerde in zowel Nijmegen als Utrecht. Ik werd lid van een vrouwelijke studentenvereniging. Ik ging werken en wonen in Den Haag en vervolgens weer aan de slag in Roermond, nadat ik met mijn gezin terugverhuisd was naar Limburg. Daar en toen kwam ik toch in aanraking met de politiek, de provinciale politiek wel te verstaan. Een aantal jaar later ging ik in mijn eigen gemeente Landgraaf als wethouder

aan de slag. En wie kwam ik daar toen in mijn werk weer tegen? Inderdaad, diezelfde klasgenoot van toen, hij nu ook in de rol van wethouder, maar dan in de gemeente Heerlen. Exact na twintig jaar had hij gelijk gekregen: ik was toch in die politiek beland, zoals hij dat al voorspeld had.

Voorzitter. De politiek levert je mooie momenten en soms ook fikse kleerscheuren op. Dat heb ik al mogen ervaren. Maar op dat podium je mening kunnen uitspreken en het debat erover aangaan is absoluut een voorrecht, en uiteindelijk het prachtige gevolg van de keuzes die ik gemaakt heb. Politiek is voor mij het gezamenlijk toewerken naar het juiste compromis, om zaken voor elkaar te krijgen waar de meesten mensen in Nederland mee vooruitkunnen. Het delen van standpunten, hoe uiteenlopend ook, is noodzakelijk om de samenleving te begrijpen en om er met z'n allen het beste van te maken. Ik zal me hier altijd voor blijven inzetten, zoals ik dat in het verleden ook al gedaan heb. Je kunt nog zo overtuigd zijn van je gelijk, maar dat betekent niet altijd dat je je eigen zin kunt krijgen. Juist politiek is een kwestie van geven en nemen. En gelukkig maar, het is vaak niet anders dan thuis.

Voor mij is thuis Limburg, maar net zo goed Den Haag. Ik ben weer terug na een aantal jaren afwezigheid, nu als volksvertegenwoordiger. Ik geniet hier van de hectiek van de stad, zoals ik daar kan genieten van de rust. Daar en hier voel ik mij thuis. Oftewel, in het Limburgs: doa en heij veul ich mich heim. Een belangrijk compromis voor mezelf, waar mijn gezin en mijn familie mij de ruimte voor geven. Voor mij komt op deze manier het bronsgroen eikenhout van Limburg samen met die mooie stad achter de duinen, hier in Den Haag, waardoor ik het beste uit mezelf kan halen.

Voorzitter. Hoe mooi is het dan ook dat ik vandaag mijn maidenspeech mag houden, gekoppeld aan een debat over een van de meest fundamentele rechten van mensen in Nederland, namelijk het recht op eigendom. Het is een wezenlijk onderwerp, gezien het feit dat in maart 1977 het kabinet-Den Uyl erover gevallen is. Voor mij persoonlijk, als sociaal-geograaf en, zoals gezegd, voormalig wethouder in het fysieke domein, is het een wezenlijk onderwerp.

Vandaag spreken we hier met elkaar over de Aanvullingswet grondeigendom. Die gaat opgenomen worden in de Omgevingswet. Met deze aanvullingswet worden regels toegevoegd voor instrumenten die ingrijpen op het eigendom van de grond.

Grond is een schaars goed, zeker in Nederland. Ons land is relatief klein in oppervlakte, maar zeer dichtbevolkt. Daarbij is ongeveer elke vierkante centimeter in Nederland voorzien van een bestemming. Dat biedt mogelijkheden, maar het legt eigenaren en gebruikers ook beperkingen op. Schaarste van de grond beïnvloedt de prijs, want zo werkt de wet van vraag en aanbod. Instrumenten binnen deze aanvullingswet kunnen worden ingezet om initiatieven te ontwikkelen en/of te stimuleren, maar de positie van de eigenaar mag nadrukkelijk niet uit het oog verloren worden. De Omgevingswet heeft ten doel de wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening te versimpelen en waar mogelijk te versnellen. Dit doel past geheel in de lijn van de VVD. De Aanvullingswet grondeigendom die nu voorligt, scoort hier op verschillende onderdelen dan ook goed op.

Ten aanzien van het onderdeel "onteigening" is de VVD-fractie van mening dat de nieuwe regeling leesbaarder en daarmee begrijpelijker is geworden. De versnelling van de procedure via de bestuursrechter is in onze ogen een verbetering.

Het instrument "landinrichting" wordt gebruikt voor het inrichten van gebieden. Daar vallen instrumenten als "vrijwillige kavelruil" en "herverkaveling" onder. De VVD mist in dit gedeelte van de wet de mogelijkheid van een hybride variant, namelijk de variant waarbij de mogelijkheid gecreëerd wordt om te starten met een traject van vrijwillige kavelruil, waarbij er, als er om bepaalde redenen een meer dwingend traject nodig zou zijn, kan worden overgegaan tot de meer sturende variant van herverkaveling. Kan de staatssecretaris zijn visie op deze variant duiden? Kan hij ook aangeven waarom deze variant niet is opgenomen in de wet?

De VVD is zeer te spreken over de twee toegevoegde mogelijkheden in de wet ten aanzien van enerzijds de stedelijke kavelruil en anderzijds de mogelijkheid van kavelruil tussen landelijk en stedelijk gebied. Een verplichtende variant van stedelijke kavelruil heeft zeker niet de voorkeur van de VVD. Daarom zijn we verheugd dat deze niet in de wet is opgenomen. In de ogen van de VVD zou daarmee een veel te grote ingreep in het eigendomsrecht worden gecreëerd.

Ik wil nog wel de aandacht van de staatssecretaris vragen voor het feit dat kavelruil een inbreuk kan veroorzaken op het landschap. Het is voor de VVD van belang het landschap zo min mogelijk te verstoren en ons daar dan ook bewust van te zijn bij het gebruik van deze instrumenten. Kan de staatssecretaris aangeven of hij mogelijkheden ziet om deze wens van de VVD te borgen in de uitwerking van de wet?

Voor gebiedsontwikkeling maken gemeenten kosten. Het is gerechtvaardigd om de kosten niet ten laste van de algemene middelen te brengen, maar deze te verhalen op ontwikkelaars. De regeling die hiervoor in de wet wordt opgenomen, moet geschikt zijn voor alle soorten gebiedsopgaven. In de ogen van de VVD biedt de voorgestelde regeling meer flexibiliteit en ruimte voor maatwerk.

Ten aanzien van het afkomen van de planbaten heeft de VVD, door tegen de motie-Nijboer te stemmen, een duidelijk signaal afgegeven.

Tot slot de regeling ten aanzien van het voorkeursrecht. Tevreden is de fractie met de nieuwe uitzondering in de wet op de aanbiedingsplicht vanwege de mogelijkheid van zelfrealisatie. Hierdoor wordt een huidige eigenaar in de gelegenheid gesteld om de grond te kunnen verkopen aan een andere partij dan de overheid, wanneer hij kan aantonen dat de nieuwe eigenaar de nieuw voorziene functie zelf gaat verwezenlijken.

De VVD is echter een stuk minder te spreken over de vervaltermijn van tien jaar in het geval van vestiging van een voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan. Tien jaar aaneengesloten is een lange periode om een eigenaar het voorkeursrecht op te leggen. Daar moet een overheid zich dus ook rekenschap van geven. De VVD stelt voor een termijn van vijf jaar te hanteren, met de mogelijkheid tot verlenging van die termijn voor wederom een periode van vijf jaar. Hiermee wordt volgens de VVD een natuurlijk moment

van heroverweging ingebouwd in die lange periode van tien jaar: een moment van bewustwording ten aanzien van het gevestigde voorkeursrecht en een afweging voor het overheidsorgaan of het nog steeds noodzakelijk is om dat recht op te leggen. Heeft de overheid de termijn van in totaal tien jaar toch nodig, dan zal dit bij de heroverweging ten aanzien van de verlenging de grondslag zijn voor een nieuw besluit. Zo niet, dan kan het voorkeursrecht reeds na vijf jaar vervallen. Op deze manier wordt de intentie van tien jaar overeind gehouden, maar is er ook een stok achter de deur voor overheden om bewustwording te creëren en een eigenaar niet onnodig te belasten met het gevestigde voorkeursrecht.

Ik heb de daad reeds bij het woord gevoegd en een amendement ingediend over de vijf-plus-vijfjaarstermijn.

Voorzitter. Hiermee kom ik dan ook aan het einde van mijn eerste termijn, maar niet voordat ik mijn collega-woordvoerders heb gedankt voor het feit dat ik vandaag een keer mocht voorkruipen met spreken.

Dank jullie wel.

(Geroffel op de bankjes)

**De voorzitter:**

Dank u wel, en gefeliciteerd met uw maidenspeech. Ik schors de vergadering voor een enkel moment, zodat u de felicitaties in ontvangst kunt nemen.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**De voorzitter:**

Na deze mooie maidenspeech wil ik het woord geven aan de heer Van Gerven van de SP. Omdat het een wetsbehandeling is, wil ik niet al te streng zijn met het aantal interrupties, maar houdt u ze kort. Ik denk dat iedereen daar voldoende profijt van zal hebben. Het woord is aan de heer Van Gerven.

**De heer Van Gerven (SP):**

Voorzitter. Ik heb met genoegen geluisterd naar de bijdrage van mevrouw Regterschot. Het viel me op dat ze in haar speech over Limburg sprak. Natuurlijk, als je daar geboren bent, dan moet het daarover gaan; dat kan niet anders. Maar ze zei ook: we werken toe naar een gezamenlijk compromis. Dat bleek eruit te bestaan dat ze Den Haag ook geweldig vindt. Zowel Den Haag als Limburg is dus geweldig. Dat is toch al een behoorlijk compromis, want ik weet niet of iedereen in zowel Den Haag als Limburg die mening is toegeedaan, maar goed, dat even terzijde.

Het viel me ook op dat ze toch niet erg zenuwachtig hier stond. Ze heeft dus al de nodige ervaring opgedaan in het spreken in het politieke domein, om het zo maar eens te zeggen.

Tot slot viel me ook de echte VVD'er in haar op, toen ze dreigende woorden sprak over een motie van het lid Nijboer, waar de VVD tegen had gestemd. Dat is in ieder geval ook een voorwaarde voor het debat. Het gaat vast goedkomen met dat debat, dus succes verder.

Dan de Omgevingswet, waar we het vanavond over hebben. Het is duidelijk dat er met de invoering van die wet veel gaat veranderen. Dat is ook weer het geval bij de behandeling van de Aanvullingswet grondeigendom. Kern van het debat is voor ons de vraag of het algemeen belang goed geborgd wordt in deze liberaliseringswet. Ik zie dat de SP daarin niet alleen staat, want ook bijvoorbeeld het CDA heeft daar de nodige vragen over. Houdt de lokale overheid voldoende instrumenten in handen om ervoor te zorgen dat gebeurt wat men wenselijk acht?

We zien wat er kan gebeuren of gebeurt als de regie van de overheid wegvalt. Ik maak even een uitstapje naar de gezondheidszorg. We zien dat ziekenhuizen failliet gaan en dat er zorgcowboys bestaan die de zorg leegtrekken. Ook bij grond en vastgoed gaat het om grote belangen. Daarbij is winstmaximalisatie een giftige drug waardoor het algemeen belang in het geding is of kan zijn. Ik noem als voorbeeld de ontwikkeling van windmolenparken in Nederland. Aan de ene kant zien we dat ontwikkelaars en boeren goud geld verdienen of kunnen verdienen met behulp van subsidie van de overheid, maar aan de andere kant worden we geconfronteerd met een vervuild landschap en gezondheids- en welzijnsschade voor burger en overheid. Privaat de lusten en collectief de lasten: dat is niet wat de SP voor ogen staat. Dat moeten we dus zien te voorkomen. Er is ook een gigantisch tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. Wat gebeurt er als we het particulier initiatief ruim baan geven? Dan kan die maatschappelijke opgave in de knel komen, want hoe goedkoper een woning, des te lager de kans op rendement- en winstmaximalisatie.

Als het gaat om de inrichting van ons land speelt de overheid als democratisch gelegitimeerd orgaan een cruciale rol. De ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur is daar een mooi voorbeeld van. We hadden een langjarige visie met de benodigde financiën om die ecologische hoofdstructuur met zijn verbindingszones te realiseren, totdat sloper Bleker kwam, gesteund door het dramatische verbond in de vorm van een VVD/CDA-kabinet met gedoogsteun van de PVV. Dat betekende het einde van die ecologische hoofdstructuur met zijn prachtige verbindingszones, honderden miljoenen bezuinigingen en weg landelijke visie. Nu zijn we min of meer overgeleverd aan wat de provincies willen en aan hoe rijk deze zijn.

Herinnert u zich nog de schets van het Oostvaarderswold uit 2008? Ik citeer een interview met projectleider Van der Werff. "Over een jaar of tien zal het Horsterwold een veel drukker bezocht natuur- en recreatiegebied zijn. Met veel 'doe-natuur'. Dat weet Van der Werff omdat hij in Flevoland leider is van het meest ambitieuze natuurproject van Nederland, het Oostvaarders Wold. Met de aanleg van deze 'ecologische verbindingzone' tussen de Oostvaardersplassen en het Horsterwold moet een van de grootste aaneengesloten natuurgebieden (15.000 ha) van Nederland ontstaan. Werktitel voor dat gebied: Oostvaardersland." Er is niets van terechtgekomen, nogmaals, met dank aan dat rampzalige kabinet-Rutte I.

Ik schets dit om aan te geven hoe belangrijk het is om een visie te hebben, om die langjarig voort te zetten en om een krachtig instrumentarium en een krachtige overheid te hebben om dat te realiseren. Dat is dan ook wat wij met deze wet voor ogen hebben. Hoe kunnen wij realiseren wat we allemaal belangrijk vinden? Dat is met name een belangrijke vraag omdat we in een land leven dat ontzettend

dichtbevolkt is. Alles wat je doet, heeft dus vrijwel direct gevolgen voor de naaste buur.

In deze wet wordt grote waarde gehecht aan zelfrealisatie en de goeie wil van de grondeigenaar c.q. projectontwikkelaar. De gemeenten, die uiteindelijk over de gronduitgiften gaan, hebben grote invloed op wat een grondeigenaar kan doen en wat een projectontwikkelaar kan bouwen. Maar blijft dat zo? Dat is de vraag, aangezien zelfrealisatie door de grondeigenaar zo pregnant vooropstaat. Welke afspraken kan de gemeente nog maken als er veel beloofd, maar weinig gedaan wordt door de grondeigenaar? Ik zou daar graag een reactie van de staatssecretaris op horen. Welke dwingende maatregelen kunnen gemeenten straks nog nemen om ervoor te zorgen dat we niet te maken krijgen met voor lange tijd braakliggende grond waar ook woonhuizen hadden kunnen staan of waar natuur had kunnen worden ontwikkeld.

Dat onteigening mogelijk blijft onder deze aanvullingswet, vindt mijn fractie een goeie zaak, maar met een beroep op zelfrealisatie zonder heldere verplichtingen blijft bij de SP de vrees bestaan dat er onvoldoende stimulans is of dwang bestaat om de voorgestelde plannen ook werkelijk te realiseren. Ik dank de heer Smeulders voor het amendement dat hij heeft ingediend, waarmee er na een periode van drie jaar toch een voorkeursrecht kan worden gevestigd om tot onteigening over te gaan. Ik heb zelf voor nog een andere weg gekozen en een amendement ingediend waarmee met een dwangsom een stimulans ontstaat voor een grondeigenaar die niet op tijd overgaat tot die zelfrealisatie. Ik denk dat we op die manier kunnen voorkomen dat zelfrealisatie synoniem wordt voor braakliggende grond of leegstaande, verkrottende gebouwen terwijl we midden in een wooncrisis zitten.

Een ander, toch niet onbelangrijk onderwerp is de sociale koop. Op vragen in de schriftelijke ronde, voorafgaand aan dit debat, over het verdwijnen van deze woningbouwcategorie uit de wetgeving antwoordde de staatssecretaris dat er nog een onderzoek gedaan wordt naar het gebruik van deze categorie en de behoefte daaraan bij gemeenten. Ik heb ook begrepen dat de systematiek van sociale koop niet altijd goed werkt. Ik vraag de staatssecretaris of hij als dat mocht blijken uit onderzoek met een alternatief komt om dat toch mogelijk te maken, om als het ware een nieuw systeem te ontwerpen waardoor dat mogelijk is.

We zien nu soms dat rijtjeshuizen voor rond de 1 miljoen over de toonbank gaan. Als we deze realiteit zien, moeten we toch constateren dat dat niet de bedoeling kan zijn. Degenen die zo'n rijtjeshuis kopen, doen dat niet zomaar en dat speculeren moeten we zien te voorkomen. De vraag is hoe wij de jonge kopers die niet zo veel geld hebben toch een kans kunnen geven. Als zo'n speculant een woning gekocht heeft, zou het kunnen dat hij die gaat verhuren voor bijvoorbeeld €1.500 aan jonge gezinnen. Ik denk dat dat iets is wat wij met zijn allen niet willen. Een manier om het voor deze jonge mensen toch mogelijk maken om te kopen, is dringend noodzakelijk. Wat gaat de staatssecretaris op dit vlak doen?

Dan een volgend punt. De staatssecretaris wil — dat is wel een compliment waard — de mogelijkheid opnemen om privaatrechtelijk te komen tot bijdragen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals dat in ruimtelijke-orderingsterminologie heet. Ik begrijp dat het dan gaat om

natuur of maatschappelijke voorzieningen voor nieuwe wijken, maar ook om bijdragen — ik wil weten of dat klopt — om het aandeel sociale huur in een nieuw aan te leggen woonwijk te vergroten. Een dergelijke systematiek zorgt er in mijn ogen voor dat de lasten voor dit soort ruimtelijke projecten niet alleen bij de gemeenschap terecht komen. De projectontwikkelaars verdienen immers ook flink aan de bouw van nieuwe woonwijken. Ik hecht er grote waarde aan dat zij ook een eerlijke bijdrage leveren. De organisatie voor projectontwikkelaars heeft hierover bij deze commissie aan de bel getrokken. Ik zou haast zeggen dat het wel een goede wet moet zijn als zij steigeren, maar ik weet niet of iedereen die gedachte deelt.

Ik heb ook nog contact gehad met gemeenten. Zij zien deze privaatrechtelijke methode als een goede aanvulling, maar zij missen eigenlijk toch een publiekrechtelijke mogelijkheid om de zogeheten vereveningsbijdrage af te dwingen. Dat komt opnieuw neer op de mate van afdwingbaarheid. Vandaar ook mijn amendement op dit vlak, om ervoor te zorgen dat in een fonds voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen daadwerkelijk geld zit.

Dat was het in eerste termijn, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Ronnes van het CDA.



**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Allereerst felicitaties aan collega Regterschot met haar maidenspeech. Het is altijd mooi om de motivatie van iemand te horen om als volksvertegenwoordiger actief te zijn. Gefeliciteerd.

Voorzitter. Ik begin met mijn inbreng. Het nieuwe stelsel van omgevingsrecht krijgt steeds meer vorm. Stap voor stap hebben we de afgelopen jaren de Omgevingswet ingevuld met onderdelen. Nu gaan we de Aanvullingswet grondeigendom behandelen. Dat is een belangrijke aanvullingswet, want het gaat om eigendom. De regulering van eigendom is een van de meest fundamentele onderdelen van onze maatschappelijke ordening, omdat zij economische verhoudingen bepaalt. Mijn inbreng zal zich toespitsen op drie onderdelen, te weten onteigening, voorkeursrecht en het kostenverhaal.

Allereerst de onteigening. Op het eigendomsrecht kan de overheid een inbreuk maken door te onteigenen. Het mag duidelijk zijn dat dat niet zomaar gaat. Onteigening kan kort samengevat alleen plaatsvinden als het nodig is in het algemeen belang, als minnelijke schikking niet gaat en als de eigenaar niet zelf kan realiseren. De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur wijst ons erop dat er geen sanctiemogelijkheid is als een eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie, waardoor onteigening niet mogelijk is, maar vervolgens de realisatie uitblijft. Het zou toch wenselijk zijn dat in dat geval de gemeente alsnog versneld tot onteigening over kan gaan. De minister, hier vertegenwoordigd door de staatssecretaris, is dat met ons eens, zo heeft ze aangegeven. Maar waar is de verwachting op gebaseerd dat die procedure in dat geval ook sneller zal worden doorlopen in de praktijk? Kan de staatssecretaris hierop reageren?

Dan kom ik op de drie kritiekpunten van de Raad van State: de keuze voor de rechtsbescherming bij de bestuursrechter in twee instanties, de wijze van toetsing door de bestuursrechter van de onteigeningsbeschikking en de derdenbenoeming. Allereerst de rechtsbescherming bij de bestuursrechter in twee instanties. De regering voert mijn met de VVD ingediende motie uit, waarin verzocht werd te borgen dat onder de toekomstige regelgeving omtrent onteigening de positie en de bescherming van de eigenaar op zijn minst gelijkwaardig zou blijven aan de huidige situatie en waar mogelijk verstevigd zou worden. Deze motie voert de regering netjes uit, en zo hoort het volgens mij ook. Ik waardeer het dat er zelfs sprake is van een verbetering van de positie van de eigenaar. Door het bieden van rechtsbescherming in twee instanties tegen de onteigeningsbeschikking verbetert de rechtsbescherming ten opzichte van het huidige recht, omdat de bestuursrechter in tegenstelling tot de civiele rechter in de huidige situatie in de voorgestelde procedure ambtshalve in alle gevallen toetst of aan de eisen voor de onteigening is voldaan. Wij steunen daarom de regering in haar eigenzinnige opstelling ten opzichte van het advies van de Raad van State.

Ten aanzien van het tweede punt van kritiek van de Raad van State zouden wij een andere uitleg willen. De Raad van State adviseert om in het wetsvoorstel op te nemen op welke wijze de bestuursrechter de onteigeningsbeschikking moet toetsen. Ondanks die kritische vragen herhaalt de regering dat de rechter de bevoegdheid heeft om zelfs een toetsingsmoment te bepalen en veranderingen mee te wegen. Kan de staatssecretaris aangeven waarom zij hier niet met het advies van de Raad van State wil meegaan? Wat zijn de bezwaren tegen het opnemen van de wijze waarop de bestuursrechter de onteigeningsbeschikking moet toetsen?

Tot slot stelt de Raad van State dat de huidige Onteigeningswet in de mogelijkheid voorziet om, als de eigenaar is overleden of in het buitenland woont, de procedure te voeren tegen een door de rechtbank benoemde derde die de belangen van de eigenaar behartigt. Dat is de zogenaamde derdenbenoeming. Dit wetsvoorstel kent deze mogelijkheid niet. Graag ook hier een nadere motivering, want in de schadeloosstellingsprocedure is het onder de nieuwe regeling wel mogelijk een derde te benoemen. Daarom vinden wij het opmerkelijk dat het kabinet daar niet aan wil als het gaat om de toetsing van de onteigeningsbeschikking door de bestuursrechter.

Dan kom ik bij het tweede onderdeel, het voorkeursrecht. We hebben eerder vragen gesteld over de termijn waarbinnen niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd. Die wordt volgens de huidige plannen drie jaar; nu is die termijn twee jaar. De motivatie van het kabinet is dat een onroerende zaak niet langer dan nodig belast mag blijven met een voorkeursrecht. Vanuit de gedachte de bescherming van de eigenaar te verbeteren is om die reden de termijn verlengd waarbinnen herbevestiging niet kan plaatsvinden op grond van hetzelfde besluit. Het kabinet komt hiermee op voor de grondeigenaar. Is daar reden toe? Want zijn er in de afgelopen jaren problemen op dat gebied geweest? En welk probleem wordt hier dan eigenlijk mee opgelost?

Rondom het voorkeursrecht zien wij wel een ander probleem, en dat is dat na vernietiging van het omgevingsplan het voorkeursrecht nog één jaar geldt, zodat het plan

ondertussen kan worden hersteld. Die termijn is in de praktijk soms te kort, omdat er soms aanvullend onderzoek moet worden gedaan door gemeente of provincie. Een gemeente of provincie moet alle zeilen bijzetten om in één jaar een nieuw omgevingsplan helemaal rond te hebben. Het gaat vaak om grote belangen waarbij de gemeente heel terecht vanwege publieke belangen bepaalde grond wil verwerven. Als dat door tijdsdruk niet lukt, dan is de gemeente overgeleverd aan de projectontwikkelaars die in de regel een ander belang voor ogen hebben. Volgens onze fractie zou het dus ook twee jaar kunnen zijn. De gemeente krijgt de kans om geconstateerde gebreken te herstellen en alsnog een deugdelijk besluit te nemen. Wij zijn het met het kabinet eens dat de gevolgen van een onjuist besluit van de overheid voor derden zo beperkt mogelijk moeten blijven. Graag willen wij een compromis aan de staatssecretaris voorleggen. Is het denkbaar dat de termijn van één jaar in de wet wordt opgenomen, maar dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in uitzonderlijke gevallen die termijn kan verlengen tot twee jaar? Graag een reactie.

We waren heel verbaasd om te lezen dat de regering wil dat de gemeente moet beslissen dat het voorkeursrecht niet van toepassing is wanneer een eigenaar in staat is de gewenste functie zelf te realiseren. Wij zijn ervan overtuigd dat de gemeente op die wijze een instrument uit handen wordt genomen om bijvoorbeeld woningbouw te versnellen en op te treden tegen eigenaren die handelen tegen het maatschappelijke belang en alleen hun eigen belang dienen. De Wet voorkeursrecht gemeenten is destijds tot stand gekomen om de gemeente duidelijke regie te kunnen laten voeren over gebiedsontwikkelingen en om speculatie en freeridgedrag tegen te gaan. De regering wil nu dat de eigenaren van de grond tamelijk makkelijk een beroep op zelfrealisatie kunnen doen. Dat kan de gemeentelijke en overigens ook de provinciale ontwikkelingsstrategie doorkruisen. Op die manier wordt de gemeente in een faciliterende rol gedwongen. Dat kan niet de bedoeling zijn. Bovendien is die regelgeving niet beleidsneutraal overgezet, terwijl het uitgangspunt eigenlijk wel was dat we de regelgeving beleidsneutraal zouden overzetten naar de nieuwe wetgeving. Kan de staatssecretaris dat bevestigen?

**De voorzitter:**

Er is een interruptie van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik ben blij met dit pleidooi van de heer Ronnes van het CDA. Ik heb ook een amendement ingediend op dit punt. Gaat u dit amendement steunen?

**De heer Ronnes (CDA):**

U voelt waar wij naartoe willen. Wij willen de positie van de lokale overheid zo insteken dat die de regie kan pakken als dat nodig is. Dat is ook de reden dat ik de staatssecretaris nog eens vraag of mijn conclusie over hoe het nu in de wet staat, juist is. Als dat zo is, dan wil ik zeker overwegen om te kijken naar uw amendement. Maar ik heb dat nog niet in detail doorgenomen, dus ik kan nog geen eindconclusie daarover geven.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Het amendement is heel simpel. Daarin wordt de uitzondering die het kabinet toevoegt, geschrapt. We regelen daarmee dat iemand niet onder het mom van zelfrealisatie bij wijze van spreken niks doet en zijn persoonlijke belang dient en niet het maatschappelijke belang. Maar ik ben blij met het antwoord van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Maar het kan misschien ook wel een middenweg zijn als je zegt: we brengen die gemeente in positie en we geven die ontwikkelaar zelf ook een kans, maar wel tegen hele strikte voorwaarden. Ik hoop van de staatssecretaris te horen hoe daarnaar gekeken wordt. "Sanctie" is misschien niet het goede woord, maar wat zou volgens de staatssecretaris het moment kunnen zijn dat de gemeente het gewoon weer terug kan pakken?

**De voorzitter:**

De heer Smeulders, afrondend.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Nog één opmerking daarover. Ik lees het zo dat het gewoon een soort vrijbrief voor projectontwikkelaars is. Als de heer Ronnes dat beeld deelt, zou ik het ontzettend fijn vinden als hij voor het amendement wil stemmen.

**De voorzitter:**

Ik dacht inderdaad dat dat de boodschap was. De heer Ronnes gaat erover nadenken. Ik geef het woord aan mevrouw Van Eijs voor een interruptie.

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

De heer Ronnes stelt vragen over de mogelijkheid van zelfrealisatie, maar ik vraag me het volgende af. Een grondeigenaar wordt hier nu meteen weggezet als projectontwikkelaar, maar het kan ook gewoon een individu zijn met land dat al generaties lang in eigendom is. Ziet de heer Ronnes de meerwaarde ervan dat die grondeigenaar toch ook een kans krijgt om in zijn eigen tempo gewoon hetzelfde te realiseren als de gemeente voor ogen heeft en beschreven heeft in het omgevingsplan?

**De heer Ronnes (CDA):**

In deze vraag beschrijft u eigenlijk de worsteling die wij doormaken: hoe kun je een regeling treffen waarmee je niet helemaal de vrije hand geeft zodat je als overheid de regie wel terug kunt pakken, maar waarmee je ook weer voldoende ruimte geeft aan de individuen en de projectontwikkelaars die het wel kunnen? Daarom heb ik nogmaals aan de staatssecretaris gevraagd: leg nu eens uit hoe die zelfrealisatie bedoeld is en op welke wijze die zelfrealisatie een halt kan worden toegevoerd als daar gewoon helemaal niets van terecht komt? Hoe wil men dat gaan doen?

**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Ik deel die zorg, want uiteindelijk wil je natuurlijk gewoon dat het maatschappelijke doel dat in het omgevingsplan beschreven is, gerealiseerd wordt. Maar de gemeente heeft

misschien wel de beleidsvrijheid om in de ene situatie wel heel strikt te omschrijven wat ze precies wil zien van die eigenaar en om in een andere situatie meer ruimte te geven voor eigen initiatief, want dat hebben we in Nederland natuurlijk ook voldoende van onderop.

De heer **Ronnes** (CDA):

Daar kan ik alleen maar ja op antwoorden. Maar dan nog blijft de vraag: wanneer kun je weer ingrijpen als gebeurt wat je had verwacht dat zou gebeuren?

Voorzitter. Ik vervolg mijn betoog. Als de gemeente besluit de uitzondering op de aanbiedingsplicht van zelfrealisatie niet toe te staan, dan kunnen belanghebbenden daartegen bezwaar maken en beroep en hoger beroep instellen. De regering verwacht niet dat deze rechtsbescherming leidt tot grote vertraging en financiële schade. Dat vind ik wel wonderlijk, want grondeigenaren zullen toch hun positie pakken. De kernvraag is: waarom regel je dit zo? Waarom wil de regering gemeenten hier een slechte uitgangspositie geven ten opzichte van de grondeigenaren? Welk probleem wil de regering hier oplossen?

Dan kom ik toe aan het laatste onderdeel van mijn betoog: het kostenverhaal. Wij vinden dat de gemeenten ook in deze nieuwe wetgeving de mogelijkheid moeten hebben om bovenwijks te verevenen, dus om kosten die de gemeente maakt buiten het nieuwbouwproject enigszins te kunnen verhalen. Wij willen dat de winsten die door projectontwikkelaars gemaakt worden, goed terecht komen. Natuurlijk mag de projectontwikkelaar zijn fair share hebben, want hij loopt ten slotte ook het risico. Maar hij moet er vaak veel voor investeren en krijgt soms dingen voor elkaar die de betrokken gemeenten niet voor elkaar zouden krijgen. Veel gemeenten hebben projectontwikkelaars gewoon hard nodig, maar wat we niet willen, is dat projectontwikkelaars grote winsten opstrijken en de gemeenten achterblijven met de rekeningen van de publieke kosten. Tussen gemeenten en ontwikkelaars zullen dus afspraken gemaakt moeten worden. Wat ons betreft zal dat zowel in de vorm van een privaatrechtelijke overeenkomst als ook met een publiekrechtelijke achtervang kunnen gebeuren. Alleen privaatrechtelijk is in onze ogen onvoldoende. Gemeenten hebben juist expliciet behoefte aan de publiekrechtelijke regeling, die kan dienen als vangnet en achtervang in het geval dat niet tot een overeenkomst wordt gekomen.

Het CDA heeft daarover een amendement ingediend, samen met een aantal partijen. Ik wil met dit amendement bewerkstelligen dat het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen zodanig is dat de kosten in ieder geval een functionele samenhang kennen met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

Bevoegde gezagen, in de regel gemeenten, maar ook provincies en waterschappen, dienen de wettelijke mogelijkheid te krijgen om in specifieke en uitzonderlijke situaties bijdragen publiekrechtelijk af te dwingen. Te denken valt aan bijvoorbeeld kwalitatieve verbetering van het landschap, natuur, water, de aanleg en aanpassing van wegen, de aanleg van een park of een recreatiegebied, de realisatie van sociale woningen buiten het plangebied indien binnen het plangebied minder sociale woningbouw wordt gerealiseerd dan op grond van gemeentelijk beleid wenselijk wordt

geacht, een bijdrage aan sloop van woningen indien dat bijvoorbeeld wegens krimp gewenst is of sloop van verouderde stallen bij realisatie van nieuwe stallen elders in het bevoegd gezag.

Ik rond af, voorzitter. Ik heb in de toelichting op het amendement duidelijk aangegeven dat de batenaframing niet ongelimiteerd mag zijn. Gemeenten, provincies of waterschappen moeten niet achteroverleunen en de gehele winst van de projectontwikkelaar weg kunnen graaien. We hebben de projectontwikkelaars hard nodig om de noodzakelijke woningen te bouwen, waar in Nederland een schrijnend tekort aan is.

Dank u wel, voorzitter. Dit was mijn eerste termijn.

De **voorzitter**:

Dank u wel, meneer Ronnes. Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer van de PvdA.

□

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ga er maar aan staan als staatssecretaris: de minister vervangen bij de behandeling van een niet al te eenvoudige wet, een invoeringswet. Gelukkig werd hij direct bij aanvang van dit debat getraakteerd op een maidenspeech van iemand uit zijn geliefde Limburg. Wederom heeft de staatssecretaris er zichtbaar plezier in dat ook mensen uit zijn regio Kamerlid zijn en het volk tegenwoordigen. Ik wil mevrouw Regterschot vanuit Grunn veul plezaaier toewensen in 't werk. Mocht het een keer tegenzitten: kop d'r veur! Zoals u weet, voorzitter, vind ik het goed dat we hier vanuit alle regio's vertegenwoordigd zijn. Dat kan wat mij betreft nooit te veel zijn. Heel veel succes gewenst. Dank voor de mooie maidenspeech.

Voorzitter. Ik heb één amendement mee ondertekend. De heer Ronnes heeft dat zojuist in zijn laatste blok toegelicht. Daar sluit ik gemakshalve bij aan. Het gaat over gemeentes de mogelijkheid geven om kosten te verhalen bij projecten. Daar ben ik het mee eens.

Voorzitter. Ik zou in dit debat drie hoofdpunten naar voren willen brengen. Dit is een beetje een invoeringswet. Het is allemaal hartstikke ingewikkeld. Allerlei wetten worden samengevoegd, er worden een paar titels veranderd en weet ik wat niet. Maar fundamentele veranderingen worden niet echt uitgewerkt in deze wet. Ik zou toch wel drie fundamentele veranderingen met betrekking tot grond en grondpolitiek — daar zijn hele kabinetten over gevallen — willen voorstellen en onder de aandacht willen brengen.

Allereerst: als er planschade is, krijgen mensen een vergoeding. Als er iets wordt gebouwd of iets wordt toegestaan wat mensen niet verwachten, dan wordt dat vergoed. Dat vind ik ook redelijk. Als er planbaten zijn, zijn die altijd voor de private eigenaar, of dat nou een boer is of een speculant. De vraag is in hoeverre dat nou redelijk is. Moeten we niet een stelsel bedenken waarin we, als we bijvoorbeeld van landbouwgrond bouwgrond maken, waardoor de prijzen vervijf-, vertien- of vertwintigvoudigen, of misschien nog wel meer, een deel daarvan aanwenden voor het collectief, voor collectieve voorzieningen, en die winst ook een beetje aan de maatschappij laten toekomen? Dat is een hele fun-

damentele vraag. Ik heb een motie over planbaten ingediend; mevrouw Regterschot had het er al even over. Die wordt nu uitgewerkt. Maar het was natuurlijk het mooiste geweest als in deze wet al een voorstel daartoe was gedaan. Ik roep het kabinet dan ook op om snel met de uitwerking van die motie te komen en daar ook voorstellen voor te doen. Is het daartoe bereid? En wanneer kan de Kamer dat tegemoetzien?

Voorzitter. Dat is één kant van de private winsten die gemaakt kunnen worden op grondbezit. Een andere kant is dat waarde heel erg kan stijgen mede door publieke investeringen. Het bekendste voorbeeld is natuurlijk een groot station in de buurt; daardoor zie je echt waardeinstijgingen van 30% of 40%. Maar het kan ook komen doordat je gebieden bezit waaromheen heel veel gebeurt, waardoor ze interessanter worden, ook voor speculanten. Het is niet zo heel makkelijk om dat publiek af te romen; dat geef ik onmiddellijk mee. Maar als er ergens heel veel publieke investeringen zijn gedaan om iets te bereiken, om een stad leefbaar te maken of om een land of een gebied mooier te maken — dat kan van alles zijn, bijvoorbeeld de aanleg van natuur of goede verbindingen — is er toch best wel veel voor te zeggen om een deel daarvan ten goede te laten komen aan het collectief. Ik vraag het kabinet om daarop in te gaan. Ik weet wel in hoeverre dat nu gerealiseerd wordt. Het antwoord op die vraag is: niks. Maar zou het niet toch goed zijn als dat wel zou kunnen? Zou er niet toch meer moeten gebeuren? Zou dat niet een goede zaak zijn als je fundamenteel naar de grond en grondpolitiek kijkt?

Voorzitter. Mijn derde en laatste punt gaat over zelfrealisatie. Dat is een groot recht. Als je grond bezit, mag je daar zelf een huis op bouwen als je daar een vergunning voor hebt. Maar de ellende is dat je daar tot sint-juttemis over mag doen. En er is woningnood; de heer Ronnes wees daar ook op. In Groningen, waar ik woon, ken ik ook plekken waar hele velden die waren bedoeld voor uitbreiding van de stad zeker tien, misschien wel twaalf jaar braak lagen. Die velden waren in het bezit van de Twentse bouwers, een groot bedrijf. Dat wou graag bouwen, maar ook graag zo veel mogelijk geld verdienen. Die velden lagen gewoon braak. De hele stad moest eromheen bouwen. Het zag er niet uit. Iedereen moest verder reizen. Het was helemaal niks. En de overheid — het gemeentebestuur was best links; dat wou best optreden — kon er niks aan doen, behalve het braak laten liggen. Zou je aan zo'n zelfrealisatierecht dus niet ook een bouwplicht moeten koppelen? Je mag het dan weliswaar zelf doen. Ik zag dat zojuist ook al in het amendement van de heer Van Gerven, als ik het goed heb begrepen. Daarin stond: het moet binnen twee jaar. Over de termijn kun je altijd spreken; misschien kan dat drie jaar worden. Maar zou je, als je dat recht hebt en zegt "ik maak daar gebruik van", op enig moment niet ook verplicht moeten zijn om er wat mee te doen? Want waar blijft anders de leiding van de gemeente, van onze gekozen volksvertegenwoordigers, bij het oplossen van maatschappelijke problemen?

**De voorzitter:**

Was u aan het einde gekomen van uw inbreng?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, hoor.

**De voorzitter:**

Ik wil u niet onderbreken, maar dan is dit een mooi natuurlijk punt voor een interruptie.

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ik ben aan het einde. Het punt was gemaakt.

**De voorzitter:**

Oké. Dan is er een interruptie van de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik begrijp die laatste oproep van de heer Nijboer, dat er een instrument moet zijn waarmee je kunt dwingen. Er kunnen natuurlijk ook redenen zijn waarom eigenaren gewoon niet kunnen ontwikkelen. Dat kan bijvoorbeeld een financiële situatie zijn. Maar overheden hebben toch al de bevoegdheid om bestemmingen in te nemen en die ergens anders in te zetten, zodat ze op andere plekken woningbouw kunnen realiseren, of om met onteigeningsprocedures aan de slag te gaan?

**De heer Nijboer (PvdA):**

Ja, dat hebben ze natuurlijk. Je kunt het wel elders doen, maar dit geldt zeker nu, want er moeten 1 miljoen huizen bij komen. U kent de problemen net zo goed als ik of beter dan ik. In Groningen is er iets meer ruimte, maar in Utrecht, Amsterdam en heel veel andere steden is het best wel lastig om plekken te vinden. Die gronden zijn deels in handen van speculanten die daar de hoofdprijs voor willen hebben. Die geef je de macht als je eigenlijk zegt: "Dat kunt u als gemeente wel willen, maar dan gaat u het maar ergens anders bouwen". En dat nog los van wat het betekent voor een woonwijk, voor de woonkwaliteit van een stad, voor de infrastructurele voorzieningen en voor het draagvlak voor winkels en scholen als je weilanden vol hebt waar je dan even niks op doet. Dat vind ik ongewenst. Natuurlijk zijn er wel instrumenten om daaromheen te werken, maar ik zou willen zeggen: als je daar een grote kavel hebt en als daar honderd huizen op kunnen, ga dat dan doen; je hebt het recht, maar als je het niet doet, dan houdt het ook een keer op. Dat is mijn voorstel.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Smeulders van GroenLinks.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dank u wel, voorzitter. Ook ik wil graag beginnen met het feliciteren van mevrouw Regterschot, die zojuist namens de VVD-fractie haar maidenspeech heeft gegeven. Welkom in de Kamer en welkom ook in deze commissie. Het doet mij ontzettend deugd dat we als zuiderlingen inmiddels de meerderheid hebben. Welkom bij het Brabantse blok: vier Brabanders, een Limburger erbij en een Limburgse staatssecretaris. We kunnen vanavond samen allemaal revolutionaire beslissingen nemen, denk ik. Welkom hier. Ik zie echt uit naar de samenwerking.

"Eenvoudig beter" was en is de slogan van de Omgevingswet. Het idee was dat veel wetten en regelingen op een overzichtelijke manier zouden worden omgezet naar één nieuwe wet en dat het op die manier voor overheden, bedrijven en inwoners beter en eenvoudiger zou worden. Wie is daar nou eigenlijk tegen? Maar nu we nog iets meer dan een jaar te gaan hebben tot de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2021, is het maar de vraag of het allemaal wel eenvoudiger gaat worden. De afgelopen week heb ik, ook in de aanloop naar dit debat, natuurlijk veel experts gesproken. Heel eerlijk gezegd geven ook zij aan dat het in hun ogen zeer de vraag is of het wel echt simpeler wordt. Aan de ene kant snap ik dat, want er komt een nieuw systeem. Iedereen is gewend aan het oude systeem. Je moet dus aan het nieuwe systeem gaan wennen, maar ik vond het verbazingwekkend — "schokkend" is zo'n grote term — dat een aantal experts echt zeiden dat zij eigenlijk nu al, met al die nieuwe regels, door de bomen het bos niet meer zien. Hoe moet dat dan zijn voor burgers of voor bedrijven, die niet dagelijks met deze materie te maken hebben? Ik zou graag een reflectie van de staatssecretaris daarop hebben. Ik snap dat dat niet helemaal eerlijk is, want de minister is verantwoordelijk en de staatssecretaris vervangt haar, maar ik heb alle vertrouwen in zijn kennis en kunde om daar, ook met de ambtelijke ondersteuning, antwoord op te geven.

Het zou dus eenvoudiger worden en het is in onze ogen dus de vraag of dat gaat lukken, maar het zou ook beter worden. Ik heb ook al in eerdere debatten aangegeven dat we er als GroenLinks nooit van overtuigd zijn geweest dat het echt beter wordt met de Omgevingswet. Wij zien dit toch vooral als een dereguleringsoperatie: minder regels, meer ruimte voor ondernemers, meer privaat belang en minder publiek belang. In het vandaag voorliggende wetsvoorstel staan daar helaas ook weer een aantal voorbeelden van. Het zou inderdaad beleidsneutraal worden overgezet, zoals de heer Ronnes van het CDA aangaf, maar dat is met de vandaag voorliggende wet niet helemaal het geval. We hebben dus een aantal amendementen ingediend, zeven maar liefst. Ik zal die straks toelichten. Ik ben ijverig geweest en heb veel politiek handwerk gedaan om deze wet in ieder geval beter te maken.

Voorzitter. Ik zou niet cynisch of negatief willen worden, maar ik vraag me echt af in hoeverre het verstandig is om deze wet op 1 januari 2021 in te laten gaan. Ik zou de staatssecretaris ook om een reflectie op dat standpunt willen vragen en ik vraag hem ook of dit haalbaar is. Het ene punt is dus meer ideologisch — moeten we dit wel willen? — en het andere punt is of dit nog haalbaar is. Gaat die datum gehaald worden, met alles wat er nog moet gaan gebeuren?

Dan het specifieke wetsvoorstel dat nu voorligt. Ik heb één vraag en dan ga ik de amendementen toelichten. Mijn vraag is eigenlijk heel erg simpel. Er is vaak een politieke discussie over wel of niet onteigenen voor natuurontwikkeling. Als GroenLinks zijn we daar voorstander van. In het verleden was de meerderheid van de Kamer dat niet, alleen we zitten nu met de PAS-uitspraak. Daardoor ligt heel Nederland, of vrijwel heel Nederland, plat. Dit geldt ook voor alle bouwprojecten en dus ook voor de bouwprojecten waar wij als GroenLinks groot voorstander van zijn. Volgens mij is de conclusie van die PAS-uitspraak dat we beter voor de natuur moeten gaan zorgen. Om daar stappen in te kunnen zetten, lijkt het ons best logisch om te kijken of je dat onteigeningsinstrument meer voor natuurontwikkeling moet gaan

inzetten. Zou de staatssecretaris kunnen reageren op de vraag of het niet goed zou zijn om dat meteen in deze wet ook mogelijk te maken?

Dan kom ik op de amendementen die we hebben ingediend. Ik loop ze af in de volgorde van de nummers. Het eerste amendement is het amendement op stuk nr. 9, over het niet opnieuw vestigen van een voorkeursrecht binnen twee jaar. Het kabinet stelt voor dat de termijn waarbinnen niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd, drie jaar wordt. De termijn is nu twee jaar. Wij zien daar gewoon het maatschappelijk belang niet van in. Waarom zou je er drie jaar van maken? Wat is er op dit moment mis met twee jaar? Welk probleem lossen we op? Graag de reactie van de staatssecretaris. De heer Ronnes stelde net eigenlijk dezelfde vraag.

Dan het amendement op stuk nr. 10, over het twee jaar laten voortduren van het voorkeursrecht na vernietiging van het omgevingsplan. Daarover is net ook al iets gezegd door andere sprekers. Vergeef me, maar het gaat over wetten, dus ik noem allerlei artikelen. In artikel 9.4, derde lid, staat dat na vernietiging van het omgevingsplan het voorkeursrecht nog een jaar geldt, zodat het plan ondertussen kan worden hersteld. Zojuist werd ook al terecht aangegeven dat een jaar heel erg kort is als je omgevingsplan vernietigd is. Ga je dat wel halen binnen dat jaar? Is het niet heel erg logisch om daar twee jaar de tijd voor te nemen? Graag de reactie van de staatssecretaris op dat amendement. Het lijkt ons echt zorgvuldiger om daar twee jaar van te maken.

Ik kom op het amendement op stuk nr. 11, over het schrappen van een uitzondering op het voorkeursrecht, zoals dat nu in het wetsvoorstel is geregeld. Daarover had ik net een interruptiedebatje met de heer Ronnes. Mijn fractie is het niet eens met de toevoeging: het bevoegde gezag beslist dat het voorkeursrecht niet van toepassing is wanneer een beoogde verkrijger in staat is de gewenste functie zelf te realiseren. Wij vinden dat gemeenten dat wel moeten kunnen. Dit leest in onze ogen echt als een vrijbrief voor projectontwikkelaars. Aan de ene kant klinkt zelfrealisatie ongelofelijk sympathiek. Ik denk dat we over zelfrealisatie allemaal denken: dat moeten we doen. We voelen ook allemaal wat voor het voorbeeld dat mevrouw Van Eijs noemde over land dat jarenlang van een familie is en over de mogelijkheid om er misschien toch zelf een paar woningen te gaan ontwikkelen. Maar waar zijn we mee bezig als dit de mogelijkheid is om een stuk grond, waarop een gemeente bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk of een nieuw industrieterrein wil ontwikkelen, even snel door te verpatsen aan een projectontwikkelaar, die vervolgens met een beroep op zelfrealisatie jarenlang niks doet en maar wacht tot die grond nog schaarser en nog duurder wordt en hij er nog meer voor kan vangen? Waarom kiezen we er op dit vlak voor om het publieke belang te ondermijnen? Ik snap dat echt niet en ik zou graag een reactie van de staatssecretaris willen op dat punt.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik kan me ook wel wat voorstellen bij de situatie die de heer Smeulders schetst en die ook door de heer Nijboer werd geschetst, van een terrein dat jarenlang braak ligt en waar iedereen zich aan ergert: waar blijft die mooie woonwijk nou? Maar geldt zijn bezwaar wel de zelfrealisatie? Want als het project uiteindelijk zo wordt gerealiseerd als de



gemeente voor ogen had, zijn we volgens mij allemaal blij. Is zijn bezwaar niet meer gericht tegen het feit dat het zo lang mag duren en er dus heel lang getraineed kan worden?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dat is een terecht punt van mevrouw Van Eijs. Ik denk eigenlijk dat mijn bezwaar op allebei de punten zit.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dan zou ik graag van de heer Smeulders willen weten waarom het zo veel beter is als het wordt gerealiseerd door gemeentes. Gemeentes bouwen over het algemeen sowieso eigenlijk nooit helemaal zelf — ambtenaren staan niet te metselen — dus het wordt uiteindelijk altijd door een bouwende partij gebouwd. Waarom is het dan zo problematisch als de grondeigenaar de grond ontwikkelt, als dat even snel of bijna even snel gebeurt als wanneer de gemeente dat had gedaan?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dan ga ik nu een iets langer antwoord geven. Ik ben hiervoor wethouder grondzaken geweest. Wij gingen in Helmond een woonwijk ontwikkelen, Brandevoort. Wij zijn er samen op werkbezoek geweest, de heer Ronnes, mevrouw Van Eijs en ik. Daar speelde het volgende probleem. De gemeente had daar vrijwel alle boeren uitgekocht, behalve op één stukje, want dat hadden we toen nog niet nodig. Dat stukje is uiteindelijk gekocht door een projectontwikkelaar, die dat in 100 stukjes heeft doorverkocht, met als gevolg dat de gemeente daar die wijk eigenlijk niet meer kon gaan ontwikkelen. Je kan namelijk niet met 100 verschillende mensen gaan onderhandelen over wat daar moet gaan gebeuren. En die 100 mensen kunnen daar ook niet met z'n honderden 50 woningen gaan bouwen. Dat lukt ze ook niet. Daarmee werd het publieke belang dus niet gediend, en het private belang van de projectontwikkelaar, die vastgoedspeculant, wel. Al die mensen die daar die stukjes grond hebben gekocht, zijn nu superpissig, want die dachten dat ze bouwgrond kochten, maar ze krijgen het met elkaar niet voor elkaar om zelfrealisatie toe te passen. Het gevolg is dat er een stuk woonwijk niet ontwikkeld wordt, wat slecht is voor de gemeente, dat er minder woningen komen, wat slecht is voor de mensen die er willen wonen, dat de mensen die het gekocht hebben allemaal bloedchagrijnig zijn en dat er maar één winnaar is, namelijk de grondspeculant. Dat moeten we volgens mij zien te voorkomen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik zit te denken: volgens mij heb ik zelf ook weleens schriftelijke vragen gesteld over dat soort situaties met enorm extreme versnippering waar uiteindelijk een businessmodel achter zit. Maar wederom, het probleem zit dan niet zozeer in het feit dat iemand dat zelf realiseert, maar in het feit dat er toch blijkbaar allerlei andere effecten optreden. Dat is dan toch mijn interpretatie. Het ligt niet zozeer aan het feit dat iemand het zelf kan ontwikkelen, precies zoals de gemeente bedacht heeft.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Volgens mij is de vraag meer wat je het belangrijkste vindt en in wie je meer vertrouwen hebt. Ik heb over het algemeen meer vertrouwen in gemeentes omdat die democratisch gelegitimeerd zijn en hoe dan ook het publieke belang dienen. "Over het algemeen", zeg ik, want er zijn ook ontwikkelaars die juist heel goed zijn, maar ik denk dat gemeentes eerder voor het goede gaan dan projectontwikkelaars. Er zitten ongetwijfeld een aantal goede bij, maar we kennen ook veel te veel voorbeelden van mensen die het vooral doen om veel geld te verdienen. En dat is niet het belang dat ik hier verdedig.

De **voorzitter**:

De eerste interruptie van mevrouw Regterschot.

Mevrouw **Regterschot** (VVD):

Ik voel me toch uitgenodigd door dat mooie voorbeeld van Helmond dat genoemd wordt. Ik heb een tegenovergesteld voorbeeld van de gemeente Heerlen. Daar is een stuk grond, of eigenlijk een gebouw, aangekocht door de gemeente. Het gebouw is gesloopt en de planontwikkeling moet op gang komen. Er is nogal wat gesteggel over wat er zou moeten komen. In een krimpgebied is het ook altijd de vraag of je wel zo veel kunt neerzetten en of dat wel gewenst is. Al die afwegingen moeten worden gemaakt. Er wordt samengewerkt met een ontwikkelaar die heel graag wil om een plan te maken. Een gedeelte van de grond is van de belegger of in ieder geval van de eigenaar. We hebben het al gauw over speculanten, maar de grond is vaak van mensen die uiteindelijk gewoon bezit hebben vergaard. Het gedeelte van de gemeente en de planontwikkeling komt niet van de grond omdat men elkaar in de weg zit. Het zou toch mooi zijn als het een kwestie was van geven en nemen om het samen op te pakken en samen die ontwikkeling te zien? Ik zei het in mijn speech ook al. Want wat is er op dit moment aan de hand? We maken er een stadspark van omdat we geen andere keuze hebben.

De **voorzitter**:

En uw vraag is?

Mevrouw **Regterschot** (VVD):

De vraag is: ziet u die kansen niet? Het zijn niet alleen maar speculanten. Het is niet alleen maar dat. De ontwikkeling kan ook op gang komen door zelfrealisatie.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Allereerst is het een eer om de eerste interruptie van u te krijgen. Ten tweede: de uitkomst van een stadspark klinkt voor mij prachtig. Ik zie het probleem dus eigenlijk niet meteen. Maar om iets serieuzer op uw vraag in te gaan: ja, ik denk dat zelfrealisatie veel kansen biedt. Wat ik verwacht, en wat ik heb meegemaakt in mijn tijd als wethouder, is dat ze er wel een mouw aan passen als er een eigenaar is die echt graag iets wil. Dan vraag je hoe ze het willen doen en ga je met de gemeente overleggen. Dan is het ook in het belang van de gemeente dat die mensen gewoon gaan ontwikkelen. Dus volgens mij sta je dat met deze aanpassing helemaal niet in de weg.

**Mevrouw Regterschot (VVD):**

Dan toch nog even een korte vraag. Mevrouw Van Eijs noemde het net ook, en ook in mijn oren klinkt het eerder alsof het niet gaat over de vraag of je het anderen zou willen laten doen, maar dat het meer gaat over het tempo waarin het gebeurt. Daar zou je dan dus het liefst afspraken over willen maken, als ik u goed begrijp.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Wat ik het liefst wil, is dat de gemeente gewoon de regiefunctie houdt. De standaard zou moeten zijn dat de gemeente de mogelijkheid geeft, tenzij er een projectontwikkelaar of wie dan ook is die een beter plan heeft. Dan kan de gemeente zeggen: wat goed; u mag het doen, want dan weten we dat het sneller gerealiseerd is dan wanneer we het zelf doen. Alleen wordt het in dit geval omgedraaid en leg je het initiatief bij private partijen neer. Dat kan goed gaan. Daar hebben we gelukkig voorbeelden van. Maar we hebben ook heel veel voorbeelden waarbij het niet goed gaat. Dan heb ik toch liever dat het democratisch gelegitimeerde gemeentebestuur het stuur in handen heeft dan de commerciële projectontwikkelaars.

**De voorzitter:**

Ik zou niet willen zeggen dat mevrouw Regterschot tevreden is, maar ze heeft geen behoefte aan een vervolgvraag. U vervolgt uw betoog.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik ga verder met het amendement op stuk nr. 21. Dat gaat over onteigening als de eigenaar niet overgaat tot zelfrealisatie. Mijn fractie is van mening dat een sanctiemogelijkheid ontbreekt indien een eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie, waardoor onteigening niet mogelijk is, maar de realisatie volgens de lijn gaat waarover we net discussie hadden. Ook de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur gaat in zijn advies Grond voor gebiedsontwikkeling daarop in. Wij doen een voorstel om alsnog tot onteigening over te kunnen gaan als dat niet zo gaat. Ik hoor heel graag de reactie van de staatssecretaris op dat amendement.

Vervolgens kom ik op het amendement op stuk nr. 22, over het clusteren van de eindafrekening. Veel technisch gaat het vandaag niet worden, dat beloof ik. Na vijf jaar kan op verzoek van een belanghebbende een eindafrekening van de gemeente worden gevraagd. Gemeenten vragen nadrukkelijk om slechts eenmaal per jaar een afrekening te mogen maken in het jaar dat een verzoek tot eindafrekening wordt gedaan. Dat is om allerlei verschillende ankermomenten voor verschillende aanvragers te voorkomen. Dit is eigenlijk bedoeld om de bureaucratie bij gemeentes tegen te gaan. Dat lijkt een klein punt, maar de Vereniging van Nederlandse Gemeenten staat hier heel erg op, dus ik hoop dat de staatssecretaris een positief advies geeft op dit amendement.

Dan ga ik door naar het amendement op stuk nr. 24. Dat gaat over het weigeren van de omgevingsvergunning vanwege ontoereikende waardevermeerdering. Dat is trouwens een prachtig scrabblewoord. Uit het wetsvoorstel blijkt dat het kostenverhaal niet hoger mag zijn dan de waardevermeerdering. Het kan echter ook zo zijn dat de waardevermeerdering zo laag is dat de gemeente alsnog met een

tekort komt te zitten. In onze ogen is dat onwenselijk, bijvoorbeeld als er heel hoge kosten zijn voor sloop of sanering die worden afgetrokken van de waardevermeerdering. GroenLinks stelt daarom voor om een bepaling op te nemen waarmee de omgevingsvergunning kan worden geweigerd in geval van die ontoereikende waardevermeerdering.

Last but not least kom ik op het amendement van de heer Ronnes, die nu opstaat.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik vind dat toch wel heel vreemd van GroenLinks. GroenLinks is een partij die volgens mij ook voor kwaliteitsverbetering is. Het gaat erom dat de doelen die je in zo'n gebied met elkaar hebt, gerealiseerd worden. Je kunt zo'n ontwikkeling zien als een soort pinautomaat. Op het moment dat er niet voldoende geld in zit, kun je er toch ook bijvoorbeeld nog een bijdrage van een gemeente bij doen? Waar staat u voor? Staat u puur voor de pinfunctie of staat u voor kwaliteitsverbetering en het realiseren van dingen die goed zijn voor de samenleving?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik sta zeker voor dingen die goed zijn voor de samenleving. Wij dienen dit amendement in, omdat het in onze ogen niet zo kan zijn dat de private partij enorme winst maakt op het project, maar de gemeente er zo veel bij moet lappen, dat het eigenlijk niet uit kan qua kosten. Dat de gemeente heel veel kosten moet maken, is het probleem dat wij hiermee proberen aan te kaarten. De gemeente moet bijvoorbeeld de openbare ruimte en het groen aanleggen. Als dat niet uit kan, dan vind ik dat het mogelijk moet zijn dat de gemeente zegt: dit kan gewoon niet, wij zullen hier maatschappelijk geld bij moeten leggen en wij maken dus een andere afweging. Ik vind dat gemeentes dan moeten zeggen: wij doen dit niet.

**De heer Ronnes (CDA):**

Gaat GroenLinks ervan uit dat alle projecten fors in de plus eindigen? Volgens mij zijn er voorbeelden genoeg van een gat in de ene exploitatie dat gevuld wordt met een winst van ergens anders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Volgens mij zijn de heer Ronnes en ik het met elkaar eens. Wij willen gemeentebesturen de mogelijkheid geven om het te weigeren. Je kunt als gemeentebestuur ook gewoon zeggen: dit is het ons waard, want uiteindelijk is dit goed voor de ontwikkeling van de stad, dus wij vinden het niet erg dat hier publiek geld bij gaat. Even goede vrienden. Alleen vinden wij dat het niet zo kan zijn dat gemeentes eigenlijk gedwongen worden om het te doen, terwijl ze een dik gat in hun grondexploitatie hebben en het maatschappelijke belang zo niet wordt gediend. Er is dus een keus. Vertrouw erop dat de gemeentebesturen daar een goede keuze in maken.

Dan wilde ik nog iets zeggen over het amendement op stuk nr. 29, dat de heer Ronnes heeft ingediend mede namens ons. Dat gaat over het deels verhalen van de kosten die veroorzaakt worden door een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De heer Ronnes heeft er een fantastisch verhaal over

gehouden. Volgens mij wordt dit amendement breed ondersteund, dus ik hoop dat het wordt aangenomen. Ik zou het eerlijk gezegd raar vinden als het niet wordt aangenomen, want op dit moment kan het. Er zijn heel weinig gemeentes die er gebruik van maken en het amendement is zo opgeschreven dat het eigenlijk heel veel uitzonderingen kent of eigenlijk veel meer beperkt dan nu mogelijk is. Ik zie dus ook niet direct waar het mogelijke misbruik daarvan zou zitten. Volgens mij dienen we daarmee de publieke belangen en dat is in onze ogen altijd goed.

Dat was het, voorzitter. Ik zie uit naar de beantwoording van de staatssecretaris en naar de reactie op onze amendementen en mijn vraag. Ik moet nog één ding zeggen voor de Handelingen. We hebben een amendement op stuk nr. 18 ingediend, maar bij nader inzien willen we dat intrekken. Dat doe ik hierbij.

**De voorzitter:**

Het amendement-Smeulders (stuk nr. 18) is ingetrokken.

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Kops van de PVV.



**De heer Kops (PVV):**

Dank u wel, voorzitter. Ik feliciteer mevrouw Regterschot nogmaals met haar maidenspeech. Dat is toch altijd een feestelijk moment.

Voorzitter. De Omgevingswet is in 2015 aanvaard. Daarmee werden bestaande wetten in één wet gebundeld. De oorspronkelijke bedoeling was om ruimtelijke projecten en de bijbehorende procedures te vereenvoudigen en te versnellen. Dat klinkt allemaal prima. Wie is daar nou op tegen?

Dan hebben we het nu over de Aanvullingswet grondeigendom. Wie die Aanvullingswet en ook de memorie van toelichting goed leest, komt tot de conclusie dat de klimaatwaan zin helaas ook het omgevingsrecht heeft bereikt. Ik heb de andere sprekers daar nog niet over gehoord. Ik citeer: "Het klimaat verandert. Het wordt warmer, er valt meer neerslag en de zeespiegel stijgt. Daardoor is er onder andere meer ruimte nodig voor waterkeringen, waterberging en klimaatneutrale opwekking van energie, zoals zonnepanelen en windenergie. (...) De opgaven zijn fors en nog niet exact te bepalen. Ze vragen om een overheid die flexibel kan inspelen op deze veranderingen."

Voorzitter. "Een overheid die flexibel kan inspelen." Ten eerste, welke waterkeringen worden er dan bedoeld? Is het kabinet misschien van plan om een heel nieuw Deltaplan of wat dan ook op te tuigen? Hoe ziet het kabinet dit voor zich? Het is toch wel opvallend. Afgelopen zaterdag stond er een interessant interview in De Telegraaf met Deltacommissaris Peter Glas. Hij zei letterlijk: "Er is geen versnelde stijging van de zeespiegel." Dit in tegenstelling tot wat er in de memorie staat. Verder zei hij: "Er is geen reden voor paniek." Moeten we ons zorgen maken? Nee. Zijn we veilig? Ja, Nederland is goed beschermd. Dus nogmaals de vraag: over welke waterkeringen en projecten heeft het kabinet het dan?

Voorzitter. En dan ten tweede, terug naar de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Volgens de minister — excuus, volgens de staatssecretaris — is er dus meer ruimte nodig voor de klimaatneutrale opwekking van energie en moet de overheid daar flexibel op kunnen inspelen. Dat betekent het volgende. Dan citeer ik uit de memorie van toelichting: "Wanneer oplossingen niet op vrijwillige basis worden bereikt, kan het voor de verwezenlijking van het beleid soms noodzakelijk zijn dat de overheid ingrijpt in eigendomsrechten, zakelijke en persoonlijke rechten op onroerende zaken." Oftewel, onteigening, een instrument dat met deze Aanvullingswet aan de Omgevingswet wordt toegevoegd. Oftewel, wilt u uw grond niet afstaan voor windmolens en dergelijke, terwijl de overheid ruimte tekortkomt, dan zult u er uiteindelijk toch aan moeten geloven. Kan de staatssecretaris daarop reageren? De PVV vindt het echt een heel slechte combinatie: onteigening van grond en meer ruimte nodig hebben voor windmolens en zonnepanelen. Kan de staatssecretaris toezeggen dat er geen centimeter grond onteigend zal worden voor de plaatsing van die vreselijke windmolens en/of zonnepanelen? Graag een reactie.

Voorzitter. Dan het kostenverhaal. Met dit instrument betalen ontwikkelaars, bouwers en beleggers per plan geld aan bijvoorbeeld gemeenten ten behoeve van publieke voorzieningen, zoals infrastructuur, groenvoorziening en ambtelijke kosten. Die kosten zijn momenteel bij AMvB geregeld, aangewezen, en zullen ook in de Omgevingswet worden overgenomen. Maar die lijst zal, aldus het kabinet, worden aangevuld met — schrik niet — kostensoorten die verband houden met klimaatadaptatie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten, wat dat dan ook moge zijn. Kan de staatssecretaris dat uitleggen? Welke kostensoorten zijn dat dan? Waar moeten we aan denken? Hoe hoog zullen die zijn? Betekent dat dan — ik zeg het even heel kort door de bocht — dat ontwikkelaars, bouwers en beleggers ook kunnen gaan betalen voor al die klimaatwaan zin? Graag een reactie.

Hoe zal die lijst worden aangevuld? Ook per AMvB, of anderszins? Daarover stond enige tijd geleden een interessant artikel in het Nederlands Juristenblad. Daarin staat: "De normering verschuift van de formele wetgever, oftewel de Tweede en Eerste Kamer, naar de uitvoerende macht, oftewel de regering". Die juristen spreken over "een gebrek aan democratische legitimatie". Dit is in een eerder debat over de Omgevingswet ook al aan de orde gekomen.

De Omgevingswet is een zogeheten "kaderstellende wet", waarin materiele normen grotendeels ontbreken. Invulling van die normen wordt later geregeld per AMvB. Natuurlijk, ik geef toe dat die AMvB's moeten worden voorgehangen bij de Kamers. Dat is allemaal prima. Maar wat is dat dan in de praktijk waard? Kan de staatssecretaris daarop reageren? Het recht van amendement ontbreekt. Natuurlijk, we kunnen hier debatten voeren en moties indienen, maar daar is dan ook alles mee gezegd, want verder kunnen we niet zoveel.

Dan kom ik terug op die kostensoorten die verband houden met klimaatadaptatie, energietransitie en "nieuwe mobiliteitsconcepten" — whatever it may be. Graag een toelichting van de staatssecretaris.

Tot zover in de eerste termijn, voorzitter. Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Bisschop van de SGP.



**De heer Bisschop (SGP):**

Voorzitter, dank u wel. Ik voeg mij graag bij de collega's die mevrouw Regterschot feliciteerden met haar mooie maiden-speech. Daarin werd een beetje een inkijkje gegeven in de motivatie — fantastisch! En ik wil ook de collega's bezuiden de grote rivieren van harte feliciteren met hun meerderheid van vanavond. Maar reken je niet rijk, want ik kom uit Staphorst. Dat is voldoende tegenwicht, lijkt me zo!

Voorzitter. Naar aanleiding van deze aanvullingswet wil ik een aantal punten bespreken.

Allereerst het punt van de onteigening. De SGP hecht aan zorgvuldige onteigeningsprocedures. Het is ingrijpend als je grond of je huis afgenomen wordt door de overheid, ook al is het in het algemeen belang. Het eigendomsrecht staat niet voor niets hoog aangeschreven in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Al doet het voor mij als historicus wel een beetje pijn dat een wet uit 1851 op de schop genomen wordt, ik kan het wel billijken.

Je proeft bij juristen wel grote vraagtekens bij het voorstel om de route via de civiele rechter te verleggen naar de bestuursrechter. Het blijft in dat opzicht een beetje een vreemde eend in de bijt. De Algemene wet bestuursrecht wordt gelukkig niet een-op-een gevolgd. Tegelijkertijd wordt de onteigeningsprocedure nu losgekoppeld van de schade-loosstellingsprocedure. Die blijft namelijk via de civiele rechter lopen. De minister veronderstelt tijdwinst, maar experts waarschuwen dat het eerder andersom zal zijn. De drempel om in cassatie te gaan is hoger dan de drempel voor het aantekenen van hoger beroep. Er zal ook in het bestuursrechtelijke spoor tijd nodig zijn om een dossier compleet te krijgen, voordat het ter inzage gelegd kan worden. Graag een reactie van de staatssecretaris op deze kritiek.

De minister kiest voor rechtsbescherming in twee instanties en laat de omvang van de toetsing over aan de rechter. De Raad van State adviseert om te kiezen voor rechtsbescherming in één instantie, namelijk bij de Raad van State, en de gewenste volle toetsing in de wet vast te leggen. Dat zorgt voor snellere procedures en geeft eerder duidelijkheid. De inhoudelijke expertise kan zich dan ook concentreren bij één rechtbank, waardoor betere toetsing mogelijk is. Wij vernemen van juristen overigens dezelfde opmerkingen en commentaren. Verder doet volle toetsing recht aan de waarde van het eigendomsrecht. Maar de minister wil dat niet, want dat zou afwijken van de procedure van de Algemene wet bestuursrecht. Ons pleidooi is: kies voor de inhoud. De vraag aan de staatssecretaris is: waarom kiest de minister daar niet voor?

De SGP vindt dat we te allen tijde moeten voorkomen dat iemand onteigend wordt zonder dat hij of zij het zelf door heeft, bijvoorbeeld doordat hij of zij in het buitenland verblijft. Het wetsvoorstel biedt hiervoor minder waarborgen dan de huidige Onteigeningswet. De deurwaarder wordt ingewisseld voor brievenbuspost. Is de minister bereid om te kijken hoe ervoor gezorgd kan worden dat de huidige

waarborgen voor tijdige in kennisstelling gehandhaafd blijven? Op dit punt hebben wij één amendement ingediend.

Dan het volgende punt: de grondexploitatie. De SGP heeft nog wat vragen over de nota van wijziging, waarmee een bepaling is toegevoegd om financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling expliciet mogelijk te maken. Een belangrijk principe in het omgevingsrecht is dat de kosten van bijvoorbeeld de aanleg van infrastructuur of andere bovenwijkse voorzieningen verhaald kunnen worden op een projectontwikkelaar in zoverre die kosten terug te voeren zijn op het project en het project er baat bij heeft. Daarnaast kan een projectontwikkelaar een financiële bijdrage leveren aan andere ruimtelijke ontwikkelingen, maar dat is dan altijd op vrijwillige basis, formeel. Het is niet de bedoeling dat dat afgedwongen kan worden, maar in de praktijk zien we dat wel gebeuren.

In het oorspronkelijke wetsvoorstel had de minister de bepaling met betrekking tot de financiële bijdrage weggelaten, omdat onderzoek leerde dat die geen toegevoegde waarde heeft. Wij constateren dat via de nota van wijziging de bepaling alsnog wordt opgenomen, volgens de toelichting om de huidige praktijk voort te kunnen zetten. Dan is de vraag: waarom is die toegevoegde waarde er nu opeens wel? Graag een toelichting. Of is het de bedoeling om alsnog een gedwongen financiële bijdrage mogelijk te maken? Dat zou in strijd zijn met de principes van kostenverhaal enerzijds en vrijwilligheid anderzijds. Graag een toelichting. Blijft de minister bij een vrijwillige financiële bijdrage en blijft zij weg bij de betaalplanologie?

Dan het punt landinrichting. Het instrument landinrichting wordt niet zo heel vaak toegepast, maar het kan waar nodig wel een belangrijke rol spelen. Daarom is het goed dat het instrument in de wet komt. Ik heb een paar vragen over de vormgeving. In de praktijk blijkt het lastig te zijn dat je naast de landinrichtingsprocedure ook de andere ruimtelijkeorderingsprocedures moet doorlopen. Dat gaat niet altijd gelijk op. In plaats van te kijken hoe het beter op elkaar afgestemd kan worden, kiest de regering ervoor een nieuwe knip te maken tussen het landinrichtingsprogramma en het landinrichtingsbesluit. Dat klinkt misschien mooi, maar in de praktijk brengt het ons niet de gewenste integraliteit, integendeel. Is de staatssecretaris dan wel de minister bereid om in overleg met experts en belangenorganisaties te kijken hoe we het instrument landinrichting zo goed mogelijk op de praktijk kunnen laten aansluiten?

Verder waarschuwen experts dat de bepaling in artikel 12.47, waarin staat dat kavelruil een overeenkomst moet zijn die strekt tot verbetering van een gebied, voor onnodige verwarring kan zorgen. Het artikel geeft de Belastingdienst munie om elke kavelruil te ontleden, voor zover hij daar natuurlijk de tijd en gelegenheid voor heeft, en de gewenste vrijstelling van overdrachtsbelasting in twijfel te trekken, terwijl in de toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de verbeteringseis geen zelfstandige toets is. Is het niet beter om dit bewuste artikel, 12.47, te schrappen?

Voorzitter. Tot slot nog even aandacht voor het voorkeursrecht. Met het Omgevingsplan zullen gemeenten verder vooruit gaan kijken en zich wellicht ook actiever op gaan stellen. Dat is op zichzelf een hele goede zaak, maar de SGP wil wel voorkomen dat onnodig een voorkeursrecht opgelegd wordt en dat dat onnodig lang gehandhaafd wordt zonder verdere actie. Is het niet beter om de termijn te

verkorten van tien naar vijf jaar, met de mogelijkheid om dat recht zo nodig met vijf jaar te verlengen? Dan heb je dus ook weer die tien jaar, alleen heeft de gemeente dan een stok achter de deur waardoor er actiever verantwoording moet worden afgelegd over het voorkeursrecht.

Verder zet de SGP vraagtekens bij de uitzondering in het geval van zelfrealisatie door een potentiële koper. Dat lijkt een buitenkans voor projectontwikkelaars te zijn om zich in te kopen, al dan niet via schijnconstructies. Experts vrezen een nieuwe strijd om grondposities, zoals voor 2002 ook het geval was. Toen gold een dergelijke vrijstelling ook. Wil de minister naar die situatie terug?

Voorzitter. Ik laat het hierbij. Ik wil mij gelijk tegenover de bewindspersoon, en ook tegenover u, verontschuldigen, want ik heb vanavond nog een andere verplichting, waar ik me niet aan kan onttrekken. Ik kan de beantwoording dus helaas niet meemaken, maar ik beloof u dat ik die later ademloos zal terugkijken.

Dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dank dat u heeft willen aangeven dat u er verder niet bij bent. De heer Nijboer heeft trouwens ook aangegeven dat hij na de eerste termijn andere verplichtingen heeft. Dan geef ik het woord aan mevrouw Van Eijs van D66.



**Mevrouw Van Eijs (D66):**

Dank u wel, voorzitter. Wij wonen, werken en leven met z'n allen op maar een klein grondgebied, in een laaggelegen delta, met een grootse economie. Mede door onze goede ruimtelijke ordening kunnen wij dat. Mevrouw Regterschot had een maidenspeech die voor een deel overlapte met waar ik mee wilde beginnen, maar ik dacht: ik begin er toch mee! Als zevende spreker na haar feliciteer ik haar natuurlijk ook graag met haar maidenspeech met een klein beetje Limburgs erin. Dat zorgt ervoor dat heel veel mensen zich hier extra thuis voelen in Den Haag, denk ik.

Maar ik had het over goede ruimtelijke ordening. De druk in Nederland neemt toe. Steden verdichten en mobiliteitsstromen verdikken. Aan de andere kant is er soms krimp en verdwijnen voorzieningen. Om klaar te zijn voor de toekomst moeten we ons land, onze steden en onze dorpen slim inrichten. We moeten echt meer woningen bouwen waar het voor iedereen goed wonen is, in buurten met voldoende groen, in een omgeving waar het gezond wonen is en met wijken waar de afstanden kort zijn, zodat de straten worden gevuld met fiets en ov. Voor die uitdagingen van de toekomst is zowel doortastendheid als flexibiliteit hard nodig in ons grondbeleid.

Vandaag praten we over een wet die ons ideaalbeeld van de toekomst dichterbij kan brengen. Voor de leefbaarheid van onze steden moeten we oplossingen vinden voor de toekomstige woonbehoefte en bereikbaarheid, oplossingen voor steden waar het grondbezit steeds verder is versnipperd. Terwijl de ruimtelijke opgaven vragen om snelheid en doortastendheid, kan versnipperd grondeigendom de ontwikkeling van onze steden en dorpen in de weg zitten. Het is onacceptabel als ambitieuze bouwplannen niet

doorgaan omdat één enkele grondbezitter het onderste uit de kan probeert te halen.

Wij vragen ons dan ook af of het niet raadzaam is om een stedelijke herverkaveling en een verplicht karakter als stok achter de hand te hebben om in onze steden doortastend bij te kunnen sturen. Het stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil laat goede resultaten zijn. In Duitsland komt met een verplichte mogelijkheid alsnog 80% vrijwillig tot stand. De minister geeft aan dat een programma met verplichte kavelruil voordelen kent en wordt onderzocht. In landelijke gebieden wordt verplichte kavelruil al met succes toegepast. Ook bij bedrijveninvesteringszones geldt dat als twee derde van het aantal deelnemende bedrijven akkoord gaat, er beslissingen kunnen worden genomen voor de hele zone. Mijn vraag aan de staatssecretaris is dan ook of het niet mogelijk is om eenzelfde systeem als bij de bedrijveninvesteringszone in te zetten voor stedelijke herverkaveling. Kan de staatssecretaris aangeven hoe verplichte herverkaveling in het nadere onderzoek wordt meegenomen? En kan hij toezeggen dat er een snelle reactie naar de Kamer komt als het onderzoek naar verplichte herverkaveling is afgerond, liefst nog voordat de wet ingaat?

Voorzitter. Naast doortastendheid is ook flexibiliteit nodig. Organische gebiedsontwikkeling biedt hiervoor een oplossing. Met organische gebiedsontwikkeling bieden we ruimte aan initiatieven vanuit de samenleving en kunnen we inspringen op wat er in een veranderende wijk nodig is. Dit in tegenstelling tot het opleggen van een vastomlijnde blauwdruk. Ook kunnen met organische gebiedsontwikkeling functies met elkaar meegroeiën en bijgestuurd worden. Als er een wijk met een klein aantal woningen wordt gebouwd, is er waarschijnlijk nog helemaal geen nieuwe brug nodig naar de wijk daartegenover, maar als we daarna succesvol doorontwikkelen en er forse woningverdichting plaatsvindt, heb je naderhand misschien wel twee bruggen nodig. Gemeenten krijgen in het wetsvoorstel meer ruimte om het kostenverhaal aan te laten sluiten bij organische gebiedsontwikkeling.

Dit zijn heel goede eerste stappen. Wendbaarheid is enorm belangrijk, ook als we in de energietransitie zien dat de ontwikkelingen elkaar snel opvolgen. We moeten in ons ruimtelijk beleid kunnen meegaan met de tijd. Wanneer we kosten van ruimtelijke initiatieven in de loop van organische gebiedsontwikkeling kunnen aanpassen, bekijken we wonen, leefbaarheid en bereikbaarheid pas echt in samenhang met elkaar. Zo kunnen we kansen pakken in de omgeving wanneer deze zich voordoen. Dat mogen bewoners ook van de overheid verwachten: een overheid die blijft nadenken in plaats van slechts te doen wat nou eenmaal ooit is vastgelegd. Ik heb hiervoor dan ook een amendement ingediend.

Voorzitter. Naast organische gebiedsontwikkeling vragen ook wijkoverstijgende investeringen om flexibiliteit. Die flexibiliteit wordt met de huidige ppt-criteria helaas niet geboden. Profijt en toerekenbaarheid zijn voor deze investeringen op stadsniveau niet goed inzichtelijk te maken. In de praktijk is het nu eenmaal niet zo dat niet alleen de inwoners van een stadswijk van een nieuwe aansluiting op een fietsnetwerk profiteren. De hele stad heeft er profijt van als er een betere doorstroming is en als er meer mensen op de fiets stappen. Projecten die goed zijn voor de hele stad moeten makkelijk doorgang kunnen vinden. Alle partijen investeren dan samen in de omgeving van de toe-

komst. Gemeenten zouden met een zorgvuldige berekening bovenwijkse bijdragen aan ontwikkelaars moeten kunnen vragen zonder dat die ppt-criteria daarbij, zoals nu, in de weg staan. Hiervoor hebben wij het amendement van onze collega Ronnes mede-ingediend en letten we er bij de uitwerking goed op dat er voldoende soorten kosten verevend kunnen worden. Zo geven we gemeentes ruimte om maatwerk te kunnen leveren.

Tot slot zelfrealisatie. Het is goed dat de wet ruimte biedt aan individuen om uitdagingen in de ruimtelijke ontwikkeling op te pakken. Het is daarbij wel van belang dat dit tastbare resultaten oplevert. Hier vraagt de situatie dus om flexibiliteit en doortastendheid. Mijn vraag aan de staatssecretaris is dan ook hoe we ervoor zorgen dat iemand die zegt zelf te gaan ontwikkelen dat in een acceptabel tempo gaat doen en blijft doen. Welke bijstellingsmogelijkheden zijn er wanneer een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan en dat niet binnen afzienbare tijd leidt tot tastbare resultaten?

Voorzitter. Ik wil graag afsluiten. Dit is een juridisch en zeer gecompliceerd stuk. Er zijn dingen die ik liever doe op zaterdag en zondag, maar het is toch heel belangrijk om ons goed te buigen over de balans tussen het beschermen van de rechthebbende van onroerend goed en een zeer gewenste maatschappelijke ontwikkeling die we willen zien. Uit alle juridische teksten die we hier met elkaar bespreken, moet uiteindelijk een omgeving volgen die aantrekkelijk, duurzaam, leefbaar en gezond voor onze inwoners is.

**De voorzitter:**

Dank u wel, mevrouw Van Eijs. De staatssecretaris heeft aangegeven dat hij behoefte heeft aan een korte schorsing, van vijftien à twintig minuten. Ik schors de vergadering tot 21.05 uur, maar 21.10 uur mag ook. Ik kijk even naar de staatssecretaris. Dan gaan we schorsen tot 21.10 uur.

De vergadering wordt van 20.43 uur tot 21.12 uur geschorst.

**De voorzitter:**

De staatssecretaris is zover om de vragen te beantwoorden. Ik wil allereerst aan de staatssecretaris vragen wat de opbouw van zijn betoog is en of hij in zijn betoog ook meteen de appreciatie van de amendementen kan verwerken. Het is een behoorlijke stapel.

Ik geef de staatssecretaris het woord.

□

**Staatssecretaris Knops:**

Voorzitter, dank u wel. De opbouw van mijn betoog ken ik zelf ook nog niet helemaal. Nee, grapje, ik zal u wel even meenemen in de thema's die ik hier voor mij heb. Uiteraard zal ik eerst wat algemene zaken benoemen. Daarna zal ik spreken over zelfrealisatie en onteigening; daarna over kostenverhaal, contracteren en de financiële bijdrage; daarna over alternatieve bekostiging; dan over landinrichting, herverkaveling en stedelijke kavelruil; daarna over het voorkeursrecht. De amendementen wilde ik in tweede termijn van een oordeel voorzien.

**De voorzitter:**

Geen enkel probleem. Prima.

**Staatssecretaris Knops:**

Maar inhoudelijk komen ze natuurlijk wel al links en rechts aan de orde, dus voor de goede toehoorder zal blijken dat het amendementen betreft die al zijn ingediend.

Voorzitter. Inderdaad sta ik hier omdat de minister wegens ziekte verhinderd is. Ik wens haar vanaf deze plaats veel beterschap. Ik hoop dat ze spoedig weer terug is. Tot die tijd zal ik mijn best doen om haar zo goed mogelijk te vervangen.

Ik feliciteer mevrouw Regterschot met haar maidenspeech. Dat is altijd een bijzonder moment. Voor mij als Limburger is het ook bijzonder dat ik u met zo veel warmte praten over Limburg én Den Haag, want zo ervaar ik het ook, als het beste van twee werelden, zou je kunnen zeggen. Ik wens u veel succes toe in uw nieuwe ambt als lid van de Tweede Kamer.

Voorzitter. De Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is een belangrijk onderwerp. Ik ben ook blij dat de Kamer zo spoedig over dit voorstel wilde spreken, waardoor ik hier nu mag staan. Ik wil u bedanken voor de inbreng in eerste termijn en voor de ingediende amendementen, want dit politieke handwerk is niet onbelangrijk voor wetgeving, zoals een van uw leden zei. Veel gebeurt achter de schermen. Ik geloof dat de heer Smeulders dat benoemde. Ongetwijfeld zijn we het niet over alles eens, maar het feit dat het recht van amendement door de Kamer wordt toegepast, is altijd zeer te waarderen. Ik weet hoeveel werk daarachter schuilgaat.

Ik wil toch nog even terugblikken op de doelen van de Aanvullingswet grondeigendom, die nu voorligt. Het is door meerdere sprekers al gezegd: de overheid heeft een aantal instrumenten om in bijzondere situaties grond in bezit te krijgen om gebieden opnieuw in te richten of om kosten voor openbare voorzieningen op initiatiefnemers te verhalen. Dat is van belang, want daarmee kan de overheid maatschappelijke opgaven op het gebied van woningbouw en natuur ook echt realiseren. Dat kan de overheid doen door de inzet van diverse instrumenten, zoals de vestiging van het voorkeursrecht of uiteindelijk onteigening. Deze instrumenten zijn nu verspreid opgenomen in diverse wetten. Met deze aanvullingswet wordt het bestaande instrumentarium voor grondbeleid onderdeel van het stelsel van de Omgevingswet. Deze wet brengt voor het eerst die instrumenten in samenhang bij elkaar. De instrumenten worden met deze wet eenvoudiger gemaakt en gemoderniseerd.

Ik vind het belangrijk dat overheden ook faciliterend grondbeleid kunnen voeren om invulling te geven aan hun eigen taak, maar ook om ruimte te laten voor initiatief van burgers en bedrijven. Dat noemen we ook wel organische gebiedsontwikkeling. Dat gebeurt in de praktijk steeds vaker. Je ziet daar allerlei heel mooie voorbeelden van. Met de opgave waar we in dit kleine land voor staan heeft de overheid andere partijen nodig. Ik geloof dat de heer Nijboer het daarover had. De heer Kops had het over centimeters, maar hij bedoelde ongetwijfeld vierkante centimeters, want zo precies gaat het wel in Nederland. Het komt erop aan

om die ruimtelijke ordening heel precies invulling te geven. Waar mogelijk worden met dit wetsvoorstel de belemmeringen die daarvoor gelden weggenomen. Het voorstel bevat dan ook een nieuw systeem voor kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling.

Ook op een ander vlak biedt het wetsvoorstel nieuwe mogelijkheden. Zo wordt kavelruil ook in stedelijk gebied mogelijk gemaakt en kunnen eigenaren zelfstandig en na onderling overleg makkelijker gronden en/of opstallen ruilen. Dat heeft vooral potentie in gebieden waar eigendom versnipperd is.

De instrumenten uit deze aanvullingswet staan niet op zichzelf. Samen met instrumenten uit de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan, vormen de instrumenten uit deze aanvullingswet een toekomstbestendig en samenhangend pakket. Door de integratie van het grondbeleid in het omgevingsrecht kunnen plannen en uitvoering beter op elkaar worden afgestemd. Ontwikkelingen kunnen eenvoudiger en sneller mogelijk worden gemaakt. Dat scheelt dus tijd en kosten. Deze besparingen kunnen weer worden ingezet om de leefomgeving te verbeteren.

De Omgevingswet is geen Haagse wet maar komt tot stand in nauwe samenwerking met de uitvoeringspraktijk. Daar is door velen van u al aan gerefereerd. Samen met gemeenten, waterschappen, provincies, burgers en vertegenwoordigers van bedrijven is de basis hiervoor gelegd. Dat geldt ook voor de Aanvullingswet grondeigendom. Bij de voorbereiding zijn veel partijen betrokken geweest. Zo is er geregeld contact met gemeentes, provincies, VNG en NEPROM over de vormgeving en de uitwerking van de regeling voor het kostenverhaal. Ook hebben wetenschappers en diverse instanties, waaronder de Hoge Raad, de Raad voor de rechtspraak en de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, advies uitgebracht en zijn er botsproeven – u weet allemaal wat dat zijn – gedaan om de werking van de wettelijke instrumenten te testen. Dat heeft gezorgd voor een zorgvuldig proces en een set van bruikbare instrumenten voor de uitvoeringspraktijk.

Wat heel belangrijk is, is de balans tussen eigendomsbescherming en het verwezenlijken van plannen. Daar bent u allen op ingegaan in uw inbreng. Het voorstel regelt ook de kaders voor de toepassing van die instrumenten. Het voorstel zorgt ervoor dat de overheid in het algemeen belang projecten kan realiseren, maar dat grondeigenaren tegelijkertijd voldoende bescherming krijgen. Het gaat dus echt om de balans tussen bescherming van eigendom aan de ene kant en het echt mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen aan de andere kant. Die balans is de kern van dit wetsvoorstel. Het bouwt daarmee voort op de balans die Thorbecke al in zijn Ontheingingswet had verankerd.

Tegelijk ligt er nu een gemoderniseerd instrumentenpakket dat ingezet kan worden voor de maatschappelijke opgaven van de toekomst, zoals het aanleggen van infrastructuur en de woningbouwopgave, waar u veel met de minister over gesproken heeft en nog zult gaan spreken. In dat licht is het ook interessant dat de vragen en voorstellen die ik vandaag heb gehoord over een publiekrechtelijke en afdwingbare regeling voor financiële bijdragen, een nieuw licht op deze zaak kunnen werpen. Ik denk daarbij bijvoorbeeld aan de opgave voor de aanpak van de stikstofproble-

matiek en de daarvoor te verhalen kosten. Daar spraken we een aantal maanden geleden nog niet prominent over, maar nu weten we wat de consequenties daarvan zijn. Samengevat, dit wetsvoorstel draagt bij aan de toekomstige inrichting van ons land en doet recht aan de belangen van onze bewoners.

Voorzitter. Ik zal nu ingaan op de blokjes zoals ik ze zojuist genoemd heb, en de vragen beantwoorden die door de respectievelijke leden gesteld zijn, althans een poging daartoe doen. Onder het kopje algemeen heeft de heer Smeulders vragen gesteld over het doel van de wet. Wordt het wel eenvoudiger en beter? Dat is natuurlijk een terechte vraag. Deze Omgevingswet vervangt een groot aantal wetten, regels en besluiten, en een veelheid aan instrumenten, begrippen, procedures en termijnen. Dat vergt een gigantische harmonisatieslag. Veranderen kan pijnlijk zijn. Dat zijn we niet gewoon. We zijn gewoon om ons vast te houden aan wat we hadden, maar het woude aan regels en niet altijd synchroon lopende wetten maakte dat we tot die Omgevingswet gekomen zijn. Dat maakt het overigens, zeg ik ook vanuit mijn portefeuille digitale overheid, mogelijk om regels digitaal te gaan ontsluiten met die Omgevingswet. Ze worden dus ook toegankelijker voor de mensen die er in de praktijk mee moeten werken.

Bij de nieuwe regels zijn tal van partijen betrokken geweest – dat heb ik gezegd. Er wordt ook al volop mee geëxperimenteerd. Het omgevingsrecht zal misschien nooit heel eenvoudig worden – iedereen die met ruimtelijke ordening te maken heeft gehad als bestuurder, waarvan er hier een aantal zitten, weet hoe dat in de praktijk werkt – maar biedt wel een solide basis om vanuit hier de politieke dilemma's, die ook echt zijn voorbehouden aan de volksvertegenwoordiging, te wegen.

U vroeg nog wanneer we dat allemaal inzichtelijk krijgen. Want als je de delen afzonderlijk behandelt, kun je misschien het zicht op de samenhang kwijtraken. Daarvan kan ik zeggen dat die geconsolideerde, geïntegreerde versie van de wet, waarin alle wijzigingen in samenhang zichtbaar zijn, zeer spoedig te zien zal zijn. Delen zijn nu al op internet zichtbaar. Dan kunt u ook beoordelen hoe die wet er dadelijk bij inwerkingtreding uitziet.

De heer Smeulders vroeg ook nog of inwerkingtreding haalbaar is per 1 januari 2021. Vandaag spreken we over dat ene deel, de Aanvullingswet grondeigendom. Het gaat over het bouwproces van het nieuwe stelsel van de Omgevingswet, dus de inwerkingtreding is vandaag nog niet aan de orde. Uiterlijk 2 december – dus nog ruim voor pakjesavond – ontvangt u van de minister een integrale voortgangsbrief op dit punt. Die gaat over de stand van zaken van de regelgeving, de implementatie en het Digitaal Stelsel Omgevingswet, het DSO. Die brief bevat ook de maatregelen die nog nodig zijn voor inwerkingtreding op 1 januari 2021. Naar aanleiding van deze brief gaat de minister graag met u daarover in debat.

De heer Kops vroeg zich af of de regels van de Omgevingswet voor onder meer waterkeringen wel nodig zijn en refereerde daarbij aan de Deltacommissaris. Voor een Limburger is dat wat moeilijk voorstelbaar, maar voor grote delen van Nederland zijn dijken van levensbelang. Droege voeten moeten we allemaal blijven houden, zeker in gebieden waar veel mensen wonen en werken. We hebben

daar in de geschiedenis veel ervaring mee opgedaan. Het Deltaprogramma biedt maatregelen voor een veilige toekomst. Dus die maatregelen zijn en blijven nodig. De Omgevingswet, inclusief deze aanvullingswet, biedt daarvoor ook het instrumentarium.

De heer Kops vroeg zich ook af hoe dat nu gaat met het verschuiven van normen van wetsbehandeling naar AMvB's en voorhangprocedures. Je zou kunnen zeggen dat daarmee de mogelijkheid van de Kamer om heel specifiek te amenderen, beperkt wordt. Bij de behandeling van de Omgevingswet was het niveau van de normstelling al een belangrijk punt. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State en het debat in het parlement zijn in de wet diverse waarborgen opgenomen. Zo zijn de grondslagen voor delegatie in de wet begrensd, bijvoorbeeld voor de uitvoering van Europese richtlijnen. Ook is er een voorhangprocedure opgenomen, zodat het parlement vroegtijdig betrokken is bij de totstandkoming van AMvB's.

Daarmee is de sturing door de wetgever wel vergroot. Dat is altijd een dilemma: als je aan de voorkant in wetgeving heel specifiek bent, beperk je de flexibiliteit en belemmer je eigenlijk de vooruitgang. Het systeem waarbij je op hoofdlijnen in de wet bepalingen opneemt die je vervolgens in AMvB's uitwerkt, is op zichzelf een heel adaptief systeem. De Tweede Kamer heeft vervolgens ook met de op deze wijze ingerichte Omgevingswet ingestemd. Vervolgens heeft de Kamer overigens over zowel de vier AMvB's als de voorstellen voor de invoeringswet en de vier aanvullingswetsvoorstellen gedebatteerd. Daarmee kent het stelsel een zorgvuldig totstandkomingsproces met grote parlementaire betrokkenheid.

Voorzitter. Dan kom ik bij het kopje zelfrealisatie en onteigening. De heer Bisschop, die ons in ieder geval fysiek even verlaten heeft, heeft daar een aantal vragen over gesteld die ik graag beantwoord. Waarom komt er een uitzondering op de aanbiedingsplicht als verkocht wordt aan iemand anders die ook een ontwikkeling wil realiseren? Nu is het zo dat niet alleen gemeenten maar ook andere eigenaren een ontwikkeling kunnen realiseren. Je kunt niet zomaar een beroep op zelfrealisatie doen. Het wetsvoorstel stelt duidelijke eisen aan de verkoop. De koper moet net als bij onteigening aantonen dat hij bereid en in staat is de ontwikkeling te realiseren. Bij het instrument onteigening kan overigens ook een beroep worden gedaan op zelfrealisatie. Het voorkeursrecht was daarop een uitzondering. Die afwijking wordt nu ongedaan gemaakt.

Mevrouw Van Eijs vroeg zich af hoe we ervoor kunnen zorgen dat iemand die zegt zelf te gaan ontwikkelen, dat ook in een acceptabel tempo gaat doen. Ook een aantal anderen hebben daarover gesproken. Het omgevingsplan in de Omgevingswet biedt de gemeenteraad verschillende mogelijkheden om de realisatie van de gewenste ontwikkeling te versnellen, in het bijzonder daar waar het regels betreft over de inrichting, de fasering, de tijdvakken en koppelingen die onder de Wet ruimtelijke ordening alleen in een exploitatieplan konden worden opgenomen. Deze regels bieden een grondslag voor het onteigeningsbelang. Door het opnemen van duidelijke regels omtrent de gewenste ontwikkeling kan de gemeente op die manier sturing geven. Als de plannen van de eigenaar niet aansluiten bij de door de gemeente gewenste planuitvoering kan alsnog worden onteigend.

Dan vroegen een aantal leden: hoe kunnen we realiseren wat we belangrijk vinden? Slaat de balans niet door vanwege die zelfrealisatie? Als een eigenaar bereid en in staat is om zelf de ontwikkelingen te realiseren volgens de eisen die de overheid daaraan stelt, dan is daar niets op tegen. Dat is de kern van het voorstel. Dat is ook weer precies de balans waarnaar we op zoek zijn. Het omgevingsplan en de Omgevingswet bieden de gemeenteraad verschillende mogelijkheden om de realisatie van de gewenste ontwikkeling te versnellen, in het bijzonder met de regels over inrichting, fasering, tijdvakken en koppelingen die onder de Wro alleen in een exploitatieplan konden worden opgenomen. Deze regels bieden een grondslag voor het onteigeningsbelang. Door het opnemen van duidelijke regels omtrent de gewenste ontwikkeling kan de gemeente dus sturen. Ook hiervoor geldt dat als de plannen van de eigenaar niet aansluiten bij de door de gemeente gewenste planuitvoering, alsnog kan worden onteigend.

Zoals u weet, is het recht op zelfrealisatie vastgelegd in de Grondwet en ook in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Een eigenaar kan dan ook niet zomaar een beroep doen op het beginsel van zelfrealisatie. Hij of zij moet echt kunnen aantonen dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen die de gemeente daarvoor stelt, om daarmee te borgen dat de kwalitatieve publieke doelstelling ook gerealiseerd worden.

De heer Van Gerven vroeg naar de kansen voor jonge kopers op de woningmarkt. Hoe kunnen we jonge kopers die niet zo veel geld hebben, toch een kans geven? U zei: alles wat leidt tot kostenverhaal en daardoor tot duurdere woningen moet toch voorkomen worden? En u vroeg wat ik daaraan ga doen. Ik zeg u namens de minister dat ik uw zorgen deel over de toegankelijkheid voor starters op de woningmarkt. De minister heeft ook niet voor niets ingezet op het bouwen en het behouden van betaalbare woningen. De bouwimpuls van 1 miljard gaat daarbij helpen, maar we kijken ook naar de bestemmingscategorie sociale koop en naar een verkenning van een woonplicht in de bestaande bouw, omdat we geen leegstand willen hebben als we tegelijkertijd krapte op de woningmarkt zien. U ontvangt nog deze week de uitkomsten van het onderzoek dat gedaan is naar de bestemmingscategorie sociale koop. Dat wordt nog deze week naar de Kamer gestuurd.

Ook richten we ons meer op de kansen voor starters en middeninkomens. De huurmaatregelen in het woningmarktpakket dat op Prinsjesdag is gepresenteerd, dragen daaraan bij. Ook lopen er pilots om koopstarters meer mogelijkheden te geven bij de hypotheekverstrekking. Verder verkennen we in hoeverre een differentiatie van de overdrachtsbelasting tussen starters en beleggers en een andere belasting van de huurinkomsten kunnen bijdragen aan het vergroten van de kansen voor starters. Het is natuurlijk een beetje een zijpad van hetgeen hier voorligt, maar het gaat wel om een belangrijk maatschappelijk probleem, dat op deze manier hopelijk naar uw tevredenheid binnenkort besproken kan worden.

De heer Ronnes vroeg waarom een volle toetsing van de onteigeningsbeschikking niet is voorgeschreven. De rechtbank kan kiezen tussen een volle of een marginale toetsing. Dat is niet iets wat het wetsvoorstel nu regelt. Het is overigens een hoofdregel van het ongeschreven bestuursrecht dat de rechter die keuze zelf kan maken. Ik denk dat we dus



ook terughoudend moeten zijn om in dezen op de stoel van de rechter te gaan zitten. Het vastleggen van die toetsingsmaatstaf als een soort voorschrift voor een rechter is dan ook niet nodig. Overigens wordt dit al jarenlang zonder problemen toegepast.

De heer Bisschop vroeg waarom het niet nodig is dat de onteigeningsbeschikking betekend wordt bij de rechthebbende, zodat de huidige waarborgen voor een tijdige in kennisstelling gehandhaafd blijven. Ik wil vooropstellen dat de kans dat een rechthebbende niet op de hoogte is, miniem geacht wordt. Bij het verplichte minnelijke overleg moet de overheid zich inspannen om de rechthebbende te bereiken. Dat wordt ook getoetst in de procedure. Verder stuurt het bevoegd gezag brieven aan rechthebbenden over de ontwerp-onteygeningsbeschikking en de genomen onteigeningsbeschikking. Ook wordt er een verzoekschrift voor de schadeloosstelling verzonden. Iemand moet dan alle mededelingen in die verschillende fases gemist hebben om niet in kennis gesteld te zijn. Die kans achten we niet groot. Als iemand echt onvindbaar is ondanks alle inspanningen van de overheid, worden zijn of haar belangen toch behartigd. Dat gebeurt via de basistoets van de onteigeningsbeschikking door de rechtbank. Betekening, dus aanbieding van het besluit aan de eigenaar, vind ik derhalve niet nodig. De procedure is zorgvuldig geborgd.

De heer Smeulders vroeg of onteigening mogelijk is voor natuurontwikkeling. Ik denk dat de heer Smeulders het antwoord op die vraag wel weet. Het antwoord is namelijk: ja. Maar of het nu gaat om natuur, waarbij er sprake van politieke, maatschappelijke of publieke doelen kan zijn, of om iets anders, onteigening is ook in deze fase uiteraard nog steeds het uiterste middel, omdat we buitengewoon terughoudend moeten zijn met onteigenen in relatie tot het eigendomsrecht. Bij verwerving van gronden staat voorop dat er altijd gestreefd wordt naar minnelijke verwerving. Kan dat niet, dan moet dat via onteigening. Het is aan de provincie en gemeente als bevoegd gezag om in het licht van de te bereiken gebiedsdoelen te bepalen welke instrumenten daar het beste bij passen. Dat werkt in de praktijk best goed. U zult kunnen herkennen uit die ervaringen dat niet snel tot onteigening wordt overgegaan. Dat is ook een hele procedure. Echt alle fases daarvoor zullen doorlopen moeten zijn zonder positief resultaat.

De heer Ronnes vroeg zich af waarop de verwachting is gebaseerd dat na honorering van zelfrealiserende eigenaren die eigenaren daadwerkelijk aan de slag gaan. Het wordt zorgvuldig getoetst of die eigenaar bereid en in staat is om te realiseren. Bij de onteigening is daar een uitgebreide jurisprudentie over ontstaan en heeft de Kroon daar ook criteria voor ontwikkeld. Dus daar is heel veel ervaring mee. Uit de praktijk hebben ons in ieder geval geen signalen bereikt dat de uitvoering stagneerde na een geslaagd zelfrealisatieverweer. Bovendien wordt alleen een beroep op zelfrealisatie gedaan als de realisatie voor de eigenaar interessant is. Daarom verwacht ik niet dat een speciale sanctie hiervoor nodig is. Die sanctie is er feitelijk al, namelijk de nieuwe onteigeningsprocedure. Daarbij zal de eigenaar zich waarschijnlijk niet geloofwaardig op zelfrealisatie kunnen beroepen.

De heer Ronnes vroeg zich ook af waarom de eventuele derdebenoeming vervalt bij onvindbaarheid van een eigenaar. Die derdebenoeming vindt plaats als een eigenaar

niet vindbaar is. Dat komt overigens bijna niet voor. Dan wordt een derde benoemd om de onvindbare eigenaar te vervangen en diens belangen te verdedigen. Met de nieuwe wet is die strikte scheiding aangebracht tussen de onteigeningsbeschikking en de schadeloosstelling. Die benoemde derde is in de huidige wet nauwelijks relevant voor de onteigening zelf, voor het proces dat zich via de onteigeningsbeschikking voltrekt. Dat is namelijk vervangen door een rechterlijke basistoets. Eigenlijk speelt de derdebenoeming alleen nog maar een rol bij het bepalen van de schadeloosstelling. Voor de bepaling van die schadeloosstelling is de derdebenoeming gehandhaafd. Volgens ons is er geen vermindering van rechtsbescherming voor die onvindbare eigenaar.

De heer Kops vroeg zich af of er meer ruimte voor windmolens komt en of daarvoor onteigend kan worden. Dit is eigenlijk hetzelfde antwoord als op de vraag van de heer Smeulders: ja, er kan ultimo onteigend worden. De beleidsmatige vraag of dat voor windmolens, natuur, woningbouw, bedrijventerreinen enzovoorts is, ligt in de praktijk natuurlijk bij de bevoegde gezagen: de gemeentes, de provincies en het Rijk. Uiteindelijk bepalen zij zelf of zij dat belang zo groot vinden en niet tot minnelijke overeenstemming komen om te moeten onteigenen. De wet bevat kaders voor onteigening. Het wetsvoorstel bevat ook regelingen die nodig zijn om projecten in het algemeen belang te realiseren.

De heer Bisschop vroeg heel expliciet waarom de minister vasthoudt aan de lijn om niet te kiezen voor bekrachtiging en beroep in één instantie bij onteigening. Namens de minister zeg ik dan dat bij onteigening zorgvuldige procedures en rechtsbescherming vooropstaan. Bij een zo ingrijpend instrument hoort ook een zorgvuldige en optimale rechtsbescherming. We sluiten hierbij aan bij de standaardregel in het bestuursrecht van beroep in twee instanties. Ook in de huidige onteigeningsprocedure zijn er al twee instanties. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie-Ronnes/Veldman waarin de regering wordt verzocht om ervoor zorg te dragen dat het beschermingsniveau bij onteigening minimaal gelijkwaardig is. De heer Ronnes sprak daar eerder al over.

De heer Bisschop vroeg verder waarom wij bij onteigening kiezen voor een procedure via het bestuursrecht. Dat heeft te maken met het feit dat we willen aansluiten bij de Algemene wet bestuursrecht. Dat is het uitgangspunt geweest bij de Omgevingswet, dus ook bij deze aanvullingswet. De bevoegdheid om te onteigenen komt rechtstreeks te liggen bij het bestuursorgaan dat het aangaat. Er is dus geen kroonbesluit meer nodig. Tegen het besluit van de overheid staat in het moderne bestuursrecht rechtsbescherming open bij de bestuursrechter. Het voordeel daarvan is dat de procedure laagdrempelig is. De betrokkenheid van de bestuursrechter is overigens altijd verzekerd. De schadeloosstelling blijft bij de civiele rechter, die daar ook het beste voor is toegerust.

De heer Bisschop vraagt of de nieuwe procedure niet langer is dan nu, vooral vanwege het hoger beroep, dat makkelijker is dan cassatie. Volgens onze berekeningen is deze procedure gemiddeld genomen korter. Het hele traject zal gemiddeld zo'n halfjaar tot een jaar korter duren, wat uiteraard wel afhankelijk is van of er hoger beroep wordt ingesteld of niet. Ik wil dus in ieder geval benadrukken dat

de voorgestelde procedure zeker niet langer duurt dan de huidige procedure.

Dan kom ik nu bij het hoofdstukje kostenverhaal. Op dat punt hebben de fracties van D66, CDA, GroenLinks en Partij van de Arbeid allemaal aangegeven dat naast de vrijwillige financiële bijdrage via anterieure overeenkomsten ook een publiekrechtelijk spoor zou moeten worden ontwikkeld met afdwingbare mogelijkheid van financiële bijdrage, om feitelijk een stok achter de deur te hebben, net als bij het kostenverhaal. Ik heb aangegeven dat ik sympathiek sta tegenover zo'n regeling, zeker omdat het mogelijk ook een antwoord biedt op vragen zoals de stikstofproblematiek waar we nu mee te maken hebben. Dat is een majeur probleem. Ik vind het daarbij wel van belang dat duidelijk wordt gemaakt voor welke voorzieningen dit kan worden ingezet en dat in die regeling ook wordt vastgelegd hoe hoog die bijdrage maximaal mag zijn.

Ik kom zo nog op de beoordeling van het amendement, maar ik kan nu alvast verklappen dat als ik de toelichting op dat amendement lees, ik denk dat daar nog wel wat haken en ogen aan zitten, met name als het gaat om de domeinbegrenzing en de specifieke criteria die genoemd worden. Er worden in het amendement termen gebruikt als "functionele samenhang", "redelijke termijnen" en "niet in een te ver verwijderd verband met het initiatief". Dat zijn rekkelijke begrippen, zou ik bijna zeggen. De vraag is of de indieners daar bewust voor gekozen hebben, maar ik hecht er wel aan dat een publiekrechtelijke regeling helder en transparant is. Anders komen we al snel op het punt dat we de gewenste duidelijkheid niet geven en het aan de rechter zal zijn om daar een oordeel over te vellen. Het is de vraag of de indieners dat ook voor ogen hadden. Wil je een regeling hebben die door rechterlijke uitspraken wordt opgebouwd tot een soort jurisprudentie, of is er een mogelijkheid om het amendement op stuk nr. 29 wat specifiekier te maken?

**De voorzitter:**

U geeft uw appreciatie in tweede termijn, maar dit roept in ieder geval een vraag op bij de heer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik heb toch nog een aanvullende vraag richting de staatssecretaris. Ik weet niet of hij daar nu op kan antwoorden of anders misschien in tweede termijn. Er is afgesproken dat we de zaken beleidsneutraal zouden overzetten, en in de huidige wet kennen wij ook al een publiek instrument om dit uit te voeren. In die zin is dit amendement dus niets meer en niets minder, en binnen de kaders zelfs nog iets strakker, dan wat het was. Het verbaast me dus enigszins dat de staatssecretaris zegt dat het specifiekier moet. Dan zeg ik: waarom? Nu is dat toch ook niet het geval?

**Staatssecretaris Knops:**

Allereerst even voor de goede orde: er moet helemaal niets, want het is een amendement van de Kamer, en ik reflecteer daarop. Dat even voor de verhoudingen. Ik waarschuw alleen voor het feit dat u door het onvoldoende specifiek te maken en de domeinen onvoldoende te begrenzen wel heel veel ruimte geeft aan een rechter om te beoordelen wat wel en niet binnen dat kader valt. Dat kan een bewuste

keuze zijn. Nogmaals, ik ga later nog wel in op de appreciatie van het amendement, maar dit is wel een eerste observatie.

**De heer Ronnes (CDA):**

Misschien is het dan goed dat ik daarop antwoord dat het inderdaad de bedoeling is om die ruimte te geven. Wij hebben vertrouwen in de lokale besturen. Tot op heden heeft het ook niet tot problemen geleid. We zien eigenlijk niet in waarom we nu in een keer een stap zouden moeten nemen om die voorwaarden te verengen. Maar ik heb goed geluisterd naar de staatssecretaris: het is aan ons om daar goed naar te kijken. We zullen even afwachten wat de exacte appreciatie van het amendement zal zijn.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

In het verlengde hiervan: wij begrijpen dit ook niet. Op dit moment is het mogelijk. Volgens mij maakt een handjevol gemeenten daar gebruik van. Het amendement kadert dat al veel meer in dan op dit moment gebruikelijk is; het geeft veel ruimere mogelijkheden aan de gemeenten. Moet ik de staatssecretaris zo begrijpen dat hij aangeeft: schrap dan maar al die voorwaarden die erin staan, want die zijn er nu ook niet, en dan kan het wel?

**Staatssecretaris Knops:**

Nee, dat was niet de portee van mijn opmerking. Waar het hier uiteindelijk om gaat, is wat redelijk is en wat niet. Dat is een politieke vraag. Die kun je volgens mij toevertrouwen aan een wetsartikel. Het kan ook zijn dat er bewust voor gekozen wordt om dat niet te doen, op basis van vertrouwen in bevoegde gezagen en de bestuursrechter — de heer Ronnes heeft dat zojuist bevestigd — maar daarmee leg je het voor een deel daar neer. Dat is een constatering. Als de indieners iets anders wensen, zouden ze op sommige punten wellicht specifiekier kunnen zijn, maar ik pleit niet voor het schrappen van al die voorwaarden, want dan gaat die balans tussen het publieke en het private belang naar mijn idee de verkeerde kant op slaan.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik vraag me dat zeer af, want zoals wij het begrijpen, zijn die voorwaarden er op dit moment ook niet en functioneert het prima, maar dat is misschien meer iets voor de tweede termijn. Ik heb een vervolgvraag, ook naar aanleiding van een opmerking die de staatssecretaris maakte en waar ook de heer Ronnes op inging. Het idee van de Omgevingswet is dat we dingen beleidsneutraal overzetten. Het is overduidelijk dat een aantal dingen in deze aanvullingswet niet beleidsneutraal zijn. Er wordt met termijnen geschoven; daar zijn een aantal amendementen over ingediend. Van zelfrealisatie is op dit moment geen sprake. Er wordt dus een nieuw element toegevoegd. Zou de staatssecretaris kunnen uitleggen waarom er in dit specifieke wetsvoorstel voor gekozen is om niet te gaan voor beleidsneutraal maar om een aantal beleidsaanpassingen door te voeren?

**Staatssecretaris Knops:**

Dit is een beetje een semantische discussie, want stel dat je "beleidsneutraal" zou definiëren als "lock, stock and barrel alles over naar die nieuwe wetgeving", dan heeft u daar

gelijk in. Ik denk dat je juist op het moment dat je komt tot een Omgevingswet die het samenstel omvat van allerlei onderliggende wetten, ook meteen kijkt waar het beter kan en waar het anders kan. De wetgevende macht heeft die mogelijkheid altijd. De wereld staat niet stil en de wetgever kan op basis van nieuwe inzichten en nieuwe ervaringen altijd tot andere beleidskeuzes komen. Dat de insteek beleidsneutraal is, wil dus niet zeggen dat je niet van de gelegenheid gebruik kunt maken om een aantal zaken te verbeteren. Volgens mij is dat ook de kern van het politieke debat hier. Daar heeft de heer Smeulders als vertegenwoordiger van GroenLinks voorstellen voor gedaan en daar heeft de SP voorstellen voor gedaan. Ik zou bijna zeggen dat je de ideologische veren van de verschillende partijen, ook vanuit het verleden, ten aanzien van de balans tussen het recht van eigendom en het algemeen belang ziet terugkomen. Dat is ook het mooie, maar het is niet statisch. Het kan altijd worden aangepast.

**De voorzitter:**

De heer Smeulders, afrondend.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ja, afrondend. Dit is volgens mij wel de kern van waar het vanavond over gaat, want het uitgangspunt bij de Omgevingswet, waar wij als GroenLinks heel erg kritisch over zijn, is deregulering, minder regels. Het moet eenvoudiger worden, maar daarbij is door alle kabinetsleden die hier over de Omgevingswet komen praten, gezegd: het wordt eenvoudiger, maar het gaat niet ten koste van de verhouding tussen overheid en markt. We zien vanavond gewoon dat hier een wetsvoorstel voorligt waarin op een aantal punten de overheid gewoon aan positie inboet en de markt meer positie krijgt. De zelfrealisatie is een voorbeeld, maar ik noem ook de verlenging van termijnen, zodat de markt langer iets kan en de overheid minder lang. Kan de staatssecretaris er een verklaring voor geven waarom specifiek voor dit wetsvoorstel eigenlijk niet de lijn wordt aangehouden die met alle andere wetsvoorstellen in het kader van de Omgevingswet in ieder geval wel de inzet is geweest?

**Staatssecretaris Knops:**

Ik had het juist over het publiekrechtelijk afdwingen van de financiële bijdrage. Ik zou bijna zeggen: dit voorstel kan toch nooit gezien worden als meer macht voor de markt? Misschien is het niet beleidsneutraal, maar waarom zouden de Kamer en het kabinet zich op voorhand matigen om goede voorstellen in te brengen die een verbetering betekenen van, in dit geval, de Aanvullingswet grondeigendom? Ik vind het heel goed om juist in een tijd waarin de opgaven complexer worden, de uitdagingen groter worden en de politieke vraagstukken misschien diverser worden — natuur, dijken, windmolens, stikstof — ook hierover opnieuw een debat te voeren. Ik zie hier overigens geen schokkende zaken in voorkomen, maar het voorstel waarover de heer Smeulders nu interrumpeert, is volgens mij juist een voorstel waar hij partijpolitieke sympathie voor heeft, want anders had hij ook niet gezegd dat hij dit een goed idee vindt.

**De voorzitter:**

De heer Smeulders, kort.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Ik heb wel behoefte om dit te verduidelijken. Wat het kabinet doet, is veel meer ruimte geven aan de markt. Wat de Kamer vandaag doet met de amendementen, is die ruimte weer terug proberen te pakken voor de overheid, ...

**De voorzitter:**

Ik voel hier een herhaling.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

... zodat het meer beleidsneutraal wordt. Wat de staatssecretaris nu doet voorkomen ...

**De voorzitter:**

En uw vraag?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Meneer de staatssecretaris, is het zo dat u nu doet voorkomen dat het kabinet iets voorstelt wat beleidsneutraal is en dat de overheid daarmee niet aan positie inboet en de markt niet méér positie krijgt? Want volgens mij is dat wél zo met de voorstellen die het kabinet doet.

**Staatssecretaris Knops:**

Eén: de wet is pas een wet als de Kamer daarover heeft gesproken en heeft geamendeerd. Volgens mij is dit dus gewoon onderdeel van het debat. Het gaat altijd zo; althans, in dit geval: de regering komt met een voorstel en de Kamer bediscussieert dat en zegt waar het een beetje anders moet. Dat is de kern. Er is dus een hele discussie over de vraag of het wel of niet neutraal is. Ik vind "neutraal" een heel ingewikkeld begrip. Is neutraal exact hetzelfde kopiëren? Nee, dat is het niet. Maar het gaat om die balans. Die balans is cruciaal, zoals ik zojuist heb geprobeerd aan te geven. Je moet dat goed wegen. Volgens mij staat het kabinet daar hetzelfde in als een groot deel van de Kamer. Bij het ene voorstel kan het net iets anders uitpakken dan bij het andere. Ik heb zojuist al gezegd dat ik in ieder geval blij ben dat de Kamer vanuit haar overtuiging en haar politieke achtergrond qua amendementen met alternatieve voorstellen komt. Namens het kabinet zal ik die zo dadelijk definitief beoordelen.

**De voorzitter:**

Dank u wel. U vervolgt uw betoog.

**Staatssecretaris Knops:**

De heer Bisschop vroeg of ik blijf bij een vrijwillige financiële bijdrage en of ik wegblijf van de betaalplanologie. Dat is bijna een retorische vraag, want niemand is voor betaalplanologie. Onze insteek is dat er voldoende mogelijkheden zijn voor kostenverhaal. Daarnaast kan er gecontracteerd worden over vrijwillige bijdrage aan de ontwikkeling van gebieden. Betaalplanologie is onder de Omgevingswet niet toegestaan. In mijn ogen is het voordeel van een regeling waarbij privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt dat er maatwerk kan worden geleverd, dus wanneer het daadwerkelijk uit kan in de businesscase. Laat ik nogmaals zeggen dat ik begrijp dat er behoefte is aan een stok achter de

deur voor het geval dat private onderhandelingen niet lukken. Die bijdrage kan dan alsnog publiekrechtelijk afgedwongen worden. Ik zie daar inderdaad mogelijkheden voor — daar klinkt dus al enige sympathie voor het amendement — maar ik denk dat er wel voldoende afbakening moet zijn om te voorkomen dat er onredelijk hoge bedragen zouden worden gevraagd. Dat vergt naar mijn idee ook een zorgvuldig proces.

De heer Bisschop vroeg zich nog af waarom er nu ineens wel een toegevoegde waarde is voor het continueren van artikel 6.24 van de Wro. Dat gaat over de privaatrechtelijke bijdrage. Uit gesprekken met gemeenten, provincies en de VNG bleek dat er een sterke behoefte bestaat om de regeling te continueren, zeker gezien de enorme en de steeds complexer wordende opgaven — ik zei het zojuist al — waar gemeenten voor staan, en om te voorkomen dat gemeenten alleen de kosten moeten dragen van gemeentelijke gebiedsontwikkeling. Recent onderzoek in opdracht van de VNG en het ministerie bevestigt de behoefte aan continueren van dit artikel.

Ik kom nog even op de sociale koop. De heer Van Gerven vroeg waarom die categorie geschrapt is. De vraag was of er, mede naar aanleiding van het onderzoek, ook een alternatief komt. Gemeenten maken beperkt gebruik van de categorie sociale koop. Om die reden is die destijds niet meer opgenomen in de wet- en regelgeving. Momenteel wordt dus door Platform31 onderzoek uitgevoerd naar die sociale categorie. Uit de voorlopige conclusies blijkt dat die behoefte er inderdaad wel is. Het rapport wordt u nog dit jaar toegestuurd. Mede na overleg met de VNG is de categorie toegevoegd aan het Aanvullingsbesluit grondeigendom. Dat stuur ik u nadat dit wetsvoorstel is behandeld via voorhang, via AMvB.

De heer Smeulders heeft gevraagd waarom een wettelijke weigeringsgrond bij organische gebiedsontwikkeling niet wenselijk is. Ontwikkelingen worden in het omgevingsplan mogelijk gemaakt, en ook de financiële haalbaarheid en eventuele tekorten van de ontwikkelingen worden daarbij meegenomen. Een gemeente kan ervoor kiezen om in het omgevingsplan een weigeringsgrond op te nemen als zich een tekort voordoet dat niet voorzien is bij de vaststelling van het omgevingsplan. Die keuze is aan de gemeente. Het opnemen van een wettelijke weigeringsgrond is in strijd met de gedachte van de Omgevingswet om beleidsvrijheid te geven. Het regelen van zo'n weigeringsgrond in het omgevingsplan moet terughoudend worden ingezet voor uitzonderlijke situaties, en gemeenten zijn naar ons idee goed in staat om die afweging te maken. Dat kan de heer Smeulders waarschijnlijk alleen maar bevestigen.

De heer Kops vroeg zich af of de kostensoortenlijst voor kostenverhaal nu aangepast wordt naar onderwerpen zoals energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit. De kostensoortenlijst zit niet in dit wetsvoorstel. Die zal opnieuw worden vastgesteld via het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet, dat in het najaar de voorhangprocedure ingaat. Dan kunnen we het gesprek daarover met elkaar voeren. Belangrijk is wel om op te merken dat alle aangewezen kosten toerekenbaar moeten zijn aan het gebied waar de bouwactiviteiten worden gerealiseerd. Dat is ook een belangrijke begrenzing voor het verhaal van die kosten.

De heer Smeulders vroeg zich af of gemeenten niet één keer per jaar op tussentijdse eindafrekeningen moeten kunnen beslissen, om te voorkomen dat ze daar dagelijks mee bezig zijn. Het wetsvoorstel bevat de mogelijkheid voor initiatiefnemers om vijf jaar na betaling een tussentijdse eindafrekening op te vragen. Dit voorkomt dat een initiatiefnemer te lang moet wachten op de integrale eindafrekening. Want dat willen we natuurlijk eigenlijk ook niet. In het belang van een efficiënte afhandeling van aanvragen kan het gunstig zijn om deze te bundelen. Welke termijn je dan moet hanteren, is ook weer een kwestie van de balans tussen efficiency voor de gemeente en het belang van de initiatiefnemer die een eindafrekening krijgt. Ik vind het geen onsympathiek idee, maar dit is ook een kwestie van het wegen van belangen.

Mevrouw Van Eijs vroeg zich af of gemeenten de geïnde bedragen flexibel kunnen inzetten bij organische gebiedsontwikkeling. Het antwoord is dat dat kan. Het kostenplafond biedt die flexibiliteit ook. Gemeenten kunnen geïnde bijdragen inzetten voor publieke voorzieningen die op dat moment passend zijn bij de gebiedsontwikkeling. Als een bedrag conform een bepaald ontwikkelingsscenario is geïnd voor bijvoorbeeld een rondweg, maar dat ontwikkelingsscenario zou wijzigen, kan de gemeente de kosten ook anders besteden, bijvoorbeeld aan een bus- of trambaan. Daar zit dus best wel wat flexibiliteit in, maar ook hiervoor geldt dat het natuurlijk wel moet worden verantwoord.

Voorzitter. Dan kom ik bij de alternatieve bekostiging. Daar heeft de heer Nijboer twee vragen over gesteld. Wanneer komt er antwoord op de motie over planbaten van de heer Nijboer? Het rapport daarover zal binnenkort aan de Kamer worden toegestuurd. De regering wil dit rapport betrekken bij de discussie over alternatieve bekostiging. Het rapport van de studiegroep alternatieve bekostiging zal begin 2020 aan de Kamer worden aangeboden. Deze studiegroep doet een breed onderzoek naar de mogelijkheden om gebiedsontwikkeling mede te bekostigen uit de baten die ontstaan door de investeringen in publieke voorzieningen.

Daarnaast vroeg de heer Nijboer hoe ik aankijk tegen de vraag om private opbrengsten af te romen die ontstaan door publieke investeringen. Deze vraag heeft het kabinet zichzelf ook gesteld. Het klopt namelijk dat bij veel partijen baten optreden als gevolg van publieke investeringen. Je zou kunnen zeggen "dan heb je geluk", maar ook hier is het de weging tussen publieke investeringen, en de publieke middelen die daarmee gemoeid zijn, en de opbrengsten die dan neervallen bij private partijen. Er is daarom een ambtelijke studiegroep ingesteld. De hoofdvraag voor deze studiegroep is: welke reële opties zijn er om baten die door publieke investeringen worden gegenereerd, in te zetten om de opgaven in het ruimtelijk domein te bekostigen? Ik kijk hierbij naar alle baten die kunnen optreden en naar degenen die er baat bij hebben. Het hele domein en alle opties liggen dus op tafel. Ik verwacht dat de Kamer begin volgend jaar de rapportage van deze studiegroep kan ontvangen.

Dan komen we bij de landinrichting. De heer Bisschop vroeg zich af of ik bereid ben om met experts en belangenorganisaties te bekijken hoe we het instrument van de landinrichting zo goed mogelijk op de praktijk kunnen laten aansluiten. De uitvoering van de landinrichting is een provinciale verantwoordelijkheid. De aansluiting van het inrichtingsinstru-

mentarium op de ruimtelijke-orderingsprocedures is onderdeel van het gebiedsgerichte beleid dat de provincies voeren. Dat kan op grond van dit voorstel integraal en in afstemming op ruimtelijke-orderingsprocedures. Dit wetsvoorstel is voorbereid in uitgebreid overleg en afstemming met experts uit de landinrichtingspraktijk. Ik zal uw verzoek om de aansluiting van het landinrichtingsinstrument op de praktijk te bezien onder de aandacht van de provincies brengen.

Mevrouw Regterschot vroeg zich af of kavelruil tussen stad en land — Den Haag en Landgraaf — niet tot inbreuk op het landschap leidt. Moet dit niet in de wet worden geborgd? Dat hoeft niet in deze aanvullingswet geborgd te worden, want de gemeente borgt dit namelijk al via de regels in het omgevingsplan. Hiermee legt een gemeente alle functies vast, bijvoorbeeld natuur, wonen of detailhandel. Het omgevingsplan vormt daarmee het kader waarbinnen kavelruil kan plaatsvinden.

Mevrouw Regterschot stelde een soort van hybride model voor. Zij miste mogelijkheden om te starten met vrijwillige kavelruil en indien nodig herverkaveling af te dwingen. Deze mogelijkheid bestaat alleen voor het landelijk gebied. Partijen kunnen het initiatief nemen tot een vrijwillige kavelruil en de provincie kan dat faciliteren indien dit bijdraagt aan de doelen die de provincie nastreeft in het landelijk gebied. Indien die vrijwillige variant niet slaagt, kan de provincie het initiatief nemen en een inrichtingsprogramma en een inrichtingsbesluit met dwingende herverkaveling vaststellen. Stedelijke kavelruil blijft altijd vrijwillig.

Mevrouw Van Eijs had ook een aantal vragen over die stedelijke herverkaveling. Ze vroeg zich allereerst af of het niet mogelijk is om eenzelfde systeem als de bedrijfsinvesteringszones op te zetten voor stedelijke herverkaveling. Dat zou betekenen dat er een regeling komt waarbij de overheid tot een af te dwingen stedelijke herverkaveling kan besluiten als een meerderheid van de eigenaren daar voorstander van is. Maar er is wel een groot verschil tussen een beslissing over een relatief kleine heffing en een beslissing over een eigendomsoverdracht, waar voor eigenaren ook financiële risico's aan kunnen zitten. Ik ben daarom geen voorstander van af te dwingen stedelijke herverkaveling.

Zij vroeg zich ook af of ik kan aangeven hoe verplichte herverkaveling in het nadere onderzoek wordt meegenomen. In het onderzoek dat ik zojuist besprak, worden alle voor- en nadelen van verplichte stedelijke herverkaveling op een rij gezet en wordt een vergelijking gemaakt tussen af te dwingen stedelijke herverkaveling en vrijwillige stedelijke kavelruil met onteigening.

Ten slotte vroeg zij of ik kan toezeggen dat er een snelle reactie naar de Kamer komt als het onderzoek naar verplichte herverkaveling is afgerond, nog voordat de wet ingaat. Die vraag kan ik met ja beantwoorden.

De heer Bisschop vroeg zich af of het niet beter is om de verbeteringseis in artikel 12.47 te schrappen. Men mag ervan uitgaan dat partijen niet aan vrijwillige kavelruil beginnen als de einduitkomst niet beter is. Dat is op zich redelijk logisch. De verbeteringseis staat nu al in de Wet inrichting landelijk gebied. Uit de evaluatie van die wet is niet gebleken dat de verbeteringseis op dit moment voor problemen zorgt. Het kabinet hecht aan beleidsneutraliteit

bij de overgang van de huidige regels naar de Omgevingswet. Wij zien dus geen noodzaak hiertoe.

Dan komen we bij het laatste blokje. Dat zijn de vragen van de heer Ronnes en de heer Smeulders over het voorkeursrecht. De vraag was of de termijn waarbinnen niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd, drie in plaats van twee jaar moet zijn. Die vraag ligt ook aan de basis van het amendement van de heer Smeulders. Omdat het voorkeursrecht uiteindelijk meer dan zestien jaar op een perceel kan rusten, is ook gekeken naar mogelijkheden om de positie van de eigenaar te versterken. Zestien jaar is natuurlijk een heel lange tijd. Ik vind het redelijk dat de bedoelde termijn wordt verlengd, zodat de eigenaar een substantiële periode weet dat het voorkeursrecht niet opnieuw wordt gevestigd. Dat heeft tot deze verruiming geleid. Deze termijn geldt overigens alleen als het voorkeursrecht wordt gevestigd op exact dezelfde grondslag, zoals tweemaal achter elkaar op basis van het omgevingsplan. Als na het verval een nieuw voorkeursrecht wordt gevestigd op basis van een nieuwe ontwikkeling die bijvoorbeeld in de omgevingsvisie is opgenomen, geldt die termijn niet. Dit geldt dus alleen bij dezelfde grondslag. Ik kan me overigens ook voorstellen dat de termijn wordt teruggebracht. Dit is dus geen halszaak. Het is in zekere zin een enigszins arbitraire beslissing.

Mevrouw Regterschot en de heer Bisschop hebben gevraagd waarom bij het omgevingsplan niet gekozen is voor een voorkeursrecht van vijf jaar, eventueel te verlengen met vijf jaar, in plaats van de tien jaar die overigens ook in de huidige wet gelden. Voor veel ontwikkelingen is een voorkeursrecht van vijf jaar te kort, voor sommige niet. Maar voor de meer complexe, waar we nu over spreken, is dat toch wel vaak aan de orde. In de omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken, wordt vaak met een termijn van langer dan vijf jaar gewerkt. Een termijn van vijf jaar met een afzonderlijke verlenging van vijf jaar levert extra lasten voor de overheid op. Dat is gewoon waar. Maar ook hiervoor geldt weer: hoe verhouden de belangen zich tot elkaar? Ik kan me voorstellen dat de variant die mevrouw Regterschot voorstelt, ook acceptabel zou zijn.

De heren Ronnes en Smeulders vroegen zich af waarom de gemeente na vernietiging van de wijziging van het omgevingsplan maar één jaar heeft om een nieuwe wijziging vast te stellen. Zij betoogden beiden dat dat aan de korte kant kan zijn. Met de termijn van een jaar wordt een balans gevonden tussen de bescherming van de eigenaar en het belang van de overheid. Ook hier vindt er dus weer een weging plaats om het voorkeursrecht niet te verliezen. De eigenaar moet niet langer dan nodig met een voorkeursrecht belast blijven en de gemeente moet de tijd krijgen om een vernietigd besluit te repareren. De reparatietermijn van een jaar sluit aan bij de reparatietermijn die de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt bij bestemmingsplannen. Dat zou je met elkaar kunnen vergelijken.

De heer Ronnes kwam met een soort compromis of in ieder geval een suggestie om het anders te doen. Hij zei: misschien is twee jaar wat lang en een jaar wat kort. Je zou zeggen dat het dan anderhalf jaar wordt, maar dat was het niet. Hij kwam met iets anders. Hij stelde namelijk voor om de bevoegdheid om de geldigheidsduur te verlengen bij de rechter te leggen. In verband met het herstel van een

gebrek lijkt me dat een ingewikkelde toets voor de rechter. Een verlenging van de termijn om een gebrek te herstellen wordt in de praktijk bijna nooit door een rechter toegepast. Er zijn eigenlijk drie opties: een jaar, twee jaar of de rechter. Die laatste optie lijkt misschien sympathiek, maar in de praktijk wordt die eigenlijk niet toegepast. Het is dus toch kiezen tussen de andere opties.

Voorzitter. Het is 22.00 uur. Volgens mij heb ik de vragen in eerste termijn beantwoord. Als dat niet het geval is, hoor ik dat graag, want dan kan ik ze in tweede termijn alsnog beantwoorden. Dan zal ik ook ingaan op de ingediende amendementen.

**De voorzitter:**

Fijn, dank u wel voor uw eerste termijn, staatssecretaris. Daarmee zijn we gekomen aan de tweede termijn van de Kamer. Ik geef allereerst het woord aan mevrouw Regterschot voor haar tweede termijn.

**Mevrouw Regterschot (VVD):**

Voorzitter, dank u wel. Allereerst dank ik u allen voor alle felicitaties die ik zojuist van u heb mogen ontvangen. Ik wil ook de staatssecretaris danken en complimenteren voor het waarnemen en het zo acuut beantwoorden van al onze vragen. In deze technische bespreking over de Aanvullingswet heeft hij dat toch maar voor ons kunnen doen.

Ik deel de stellingname ten aanzien van de balans in de Aanvullingswet zoals de staatssecretaris die schetste. Enerzijds gaat het om de bescherming van het eigendom, anderzijds gaat het erom de kansen op ontwikkeling voor gemeenten mogelijk te maken. Daarin moeten we telkens met elkaar zoeken naar waar we zitten en hoe we dit met elkaar in balans houden.

De VVD is gerustgesteld door de beantwoording van de staatssecretaris inzake de zelfrealisatie. Ik gaf in eerste termijn al aan dat we daar een voorstander van zijn. Na de termijnen van de collega-woordvoerders gehoord te hebben, kun je je afvragen of een en ander toch niet een bepaalde mate van afbreuk doet aan ontwikkelingen waarin de gemeente wil voorzien. Doordat het geborgd is en doordat er goed wordt gekeken naar de mogelijkheden die een eigenaar überhaupt heeft om er zelf invulling aan te geven, kunnen wij hiermee vooruit. Het uitgangspunt was inderdaad om het beleidsneutraal te doen, maar als er verbetering mogelijk is, staan we dat natuurlijk wel voor.

De VVD is ook tevreden over het standpunt over de stedelijke herverkaveling, en dan over de verplichte variant. Wederom wordt bevestigd dat dit op deze manier niet in de wet is opgenomen.

Ik wil mijn tweede termijn afsluiten met de boodschap dat ik uitkijk naar de voortgangsbrief over de Omgevingswet, en met name over het digitale stelsel. Want daarover zijn toch nog een aantal vragen in de Kamer. En dat het dan maar gauw pakjesavond mag worden.

Dank u wel, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Ik denk dat we ons daar allemaal bij aansluiten. Dan geef ik het woord aan de heer Van Gerven van de SP voor zijn tweede termijn.

**De heer Van Gerven (SP):**

Voorzitter. Allereerst dank aan de staatssecretaris voor de beantwoording. Dat ging toch betrekkelijk vloeiend, als ik dat zo mag zeggen. Dat is mooi. Hij was vrij duidelijk in zijn beantwoording. Maar het viel me wel op dat hij een zekere laconiekheid — is dat een goede term? — had. Nou ja, hij was dus vrij laconiek over die vijf of tien jaar, of die één of twee jaar. Het is een weging die je moet maken. Maar ik denk dat het toch wel belangrijk is om goed te kijken naar het publieke belang. Als het maar enigszins kan, moeten we juristerij zien te voorkomen, dus dat je, als de weging betrekkelijk is, toch naar de advocaat moet om dingen aan te tonen. Ik denk dat we dat koste wat kost moeten zien te voorkomen. Misschien kunnen er in tweede termijn nog wat puntjes op de i worden gezet.

Dan het element van de sociale koop. Ik had een motie klaarliggen. Ik lees even het dictum voor. Ik dien de motie niet in, maar dit is even ter check. In het dictum had ik staan: verzoekt de regering om alternatieven voor sociale koop in het wetsvoorstel of in lagere regelgeving op te nemen, indien blijkt dat het concept sociale koop onvoldoende effectief is. Ik begrijp dat dit de conclusie is van het onderzoek en dat dit inderdaad gaat gebeuren. Dus dat is mooi.

In het verlengde daarvan vraag ik — ik ben daar in eerste termijn niet op ingegaan, maar ik vraag het nog een keer ter bevestiging — of dit ook geldt voor de sociale huurwoning. Wordt die categorie ook goed geborgd in de aanvullende wet- en regelgeving?

Dat was het, voorzitter, dank u wel.

**De voorzitter:**

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Ronnes van het CDA.

**De heer Ronnes (CDA):**

Voorzitter. Allereerst dank aan de staatssecretaris voor de uitgebreide beantwoording. Hoewel hij vandaag de minister vervangt, vond ik dat hij er heel goed in zat. Ik wil drie punten uit de eerste termijn nog even terugpakken, te beginnen met zelfrealisatie. De staatssecretaris geeft aan dat er een borging is dat er meer snelheid kan worden gemaakt als blijkt dat er toch onteigening nodig is. Zou de staatssecretaris ervoor willen zorgdragen dat er bij de evaluatie van de Omgevingswet specifiek op dit punt de nadruk wordt gelegd en goed uitgezocht wordt welke ervaringen daarmee zijn opgedaan? Misschien dat er in het land al experimenten zijn geweest. Dat weet ik niet, maar dat zou een reden zijn om ze naar voren te halen. Anders zou het scherp gemaakt moeten worden als de wet enige tijd heeft gefunctioneerd.

Dan het repareren van één naar twee jaar. De staatssecretaris gaf aan dat mijn suggestie van het compromis om het

door te rechter te laten besluiten niet echt werkbaar is. In de praktijk kan het vóórkomen dat, als een omgevingsplan sneuvelt, het ecologisch onderzoek opnieuw gedaan moet worden. Als dat in het verkeerde tijdvak van het jaar gebeurt, kan het zo'n lange doorlooptijd hebben voordat je een resultaat hebt dat het over dat jaar heen loopt. Wij zeggen: misschien moet je daarom toch streven naar twee jaar. Volgens mij ziet het amendement van Smeulders van GroenLinks daarop ook toe. Ik wil erover nadenken om daar wellicht steun aan te geven.

Als laatste kom ik op het kostenverhaal. Volgens mij liggen de doelstellingen die we met elkaar hebben niet ver uit elkaar en gaat het vooral om de juridische verankering: hoe verwoord je het? Ik ben best bereid om met de mede-indieners nog eens even goed naar de technische formulering te kijken. Het is onze doelstelling om het als een gereedschap bij het lokaal bestuur neer te leggen. Die doelstelling moet overeind blijven. Ook moet het in lijn zijn met de manier waarop de regeling op dit moment functioneert. Mocht het nodig zijn, dan zou ik via de staatssecretaris willen vragen of we tussen nu en de stemming met het ministerie technisch overleg zouden kunnen hebben, om te kijken of we met dat amendement nog iets kunnen versterken of verbeteren.

Tot zover mijn tweede termijn, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dank u wel, meneer Ronnes. Ik geef het woord aan de heer Smeulders van GroenLinks.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik wil beginnen met complimenten aan de staatssecretaris voor de wijze waarop hij de minister waarneemt. Knap, op zo'n korte termijn.

Dan naar de inhoud. Ik heb niet echt een supergerustgesteld gevoel gekregen op basis van dit debat. Wij hadden het beeld dat de Omgevingswet een beleidsneutrale operatie zou zijn. Bij ieder debat dat wij hier over de Omgevingswet hebben, zeg ik: het is vooral dereguleren. De minister geeft dan elke keer aan: nee, het is niet dereguleren maar beleidsneutraal. De staatssecretaris geeft hier nu namens de minister aan dat het inderdaad niet beleidsneutraal is. De heer Ronnes van het CDA constateert ook dat er een aantal keuzes worden gemaakt. Dat vind ik ingewikkeld, zeker als ik daarbij zie dat de keuzes die gemaakt worden, eigenlijk allemaal als lijn hebben: minder positie voor de overheid, meer voor de markt. Ik vraag me zeer af of we die kant op moeten met elkaar.

Ik wil één specifiek voorbeeld daarbij noemen. Ik ga het voorlezen, omdat het heel nauw luistert. Het gaat over zelfrealisatie. Dit is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, dus door alle gemeentes samen, met linkse gemeentebesturen, rechtse gemeentebesturen, grote en kleine gemeentes, naar ons gestuurd. Ik wil dat heel serieus nemen, want het gaat over hun positie. Zij schrijven het volgende. "De gemeente wil de regierol houden en het voorkeursrecht kunnen gebruiken om versnippering van ontwikkelingen tegen te gaan en een efficiënter plan te kunnen realiseren. Een zelfrealisator kan slechts op die ene kavel realiseren. Anders dan bij onteigening gaat het om

zelfrealisatie door de toekomstige koper, niet door de eigenaar. Gaat de nieuwe koper inderdaad snel realiseren of verkoopt hij de gronden — vaak voor een hogere prijs — weer door? Het voorkeursrecht in relatie tot zelfrealisatie plus de combinatie dat verkoop kan plaatsvinden zonder toestemming vooraf maakt speculatie mogelijk en is zo in strijd met de bedoeling van de wet. Daarbij gaat het gemeenten niet om het belemmeren van goedwillende ontwikkelaars of eigenaren, maar juist om freeriders en speculanten." U weet: die zien wij niet graag. "Het gemeentelijk besluit om geen gebruik te maken van het voorkeursrecht staat open voor bezwaar, beroep en hoger beroep. Dat kan tot grote vertragingen en financiële schade leiden", aldus de gemeentes. Ik vind dit een heel serieuze hartenkreet, die wij als Kamer serieus moeten nemen. Ik hoop dat het kabinet dat ook doet. "Zelfrealisatie" klinkt ongelofelijk sympathiek, maar het is op dit moment niet mogelijk. Ik zie werkelijk waar niet welk probleem wordt opgelost door dat nu wel mogelijk te gaan maken. Ik zou de staatssecretaris dus willen vragen om daar nogmaals op in te gaan.

Bij het antwoord over natuur en onteigening, snap ik wat hij aangeeft. Maar aan de andere kant hebben we nu wel een uitzonderlijke situatie met de PAS. Wij gaan dus nog in gesprek met natuurorganisaties om te kijken of we misschien niet toch nog voor de stemmingen een amendement kunnen bedenken om het makkelijker te maken om natuur te realiseren. Daar komen we nog op terug.

**De voorzitter:**

U heeft al best wel een aantal amendementen ingediend, dus we kijken ernaar uit.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Klopt!

**De voorzitter:**

Mevrouw Van Eijs van D66 voor haar tweede termijn.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Ook van ons dank aan de staatssecretaris voor de antwoorden op deze toch best wel moeilijke, juridische, technische issues. Ik denk dat de staatssecretaris het inderdaad goed verwoordde: het gaat om de balans tussen aan de ene kant dingen mogelijk maken die we met z'n allen graag wensen en aan de andere kant toch ook het belang van de eigenaar van het onroerend goed.

Ik ben blij met de toezegging van de staatssecretaris over het onderzoek naar de verplichte stedelijke herkaveling, namelijk de toezegging dat daar zo snel mogelijk een reactie over naar de Kamer komt, als dat onderzoek er eenmaal is. Maar ik hoor de staatssecretaris ook heel stellig zeggen dat we het niet gaan doen of dat het in ieder geval niet de bedoeling is. Dan is mijn vraag: liggen de opties nog wel open? Is er wel een open houding richting wat er uit het onderzoek komt? Daar zou ik graag enige geruststelling op krijgen. Er wordt toch met een open blik gekeken naar wat er uit het onderzoek komt?

Het tweede punt betreft de zelfrealisatie. De staatssecretaris geeft het volgende aan. Gemeenten kunnen daarin hun rol pakken. Zij kunnen in tijdvakken beperkingen opleggen in het omgevingsplan. Dat zorgt ervoor dat degene die dat zelf wil realiseren, daar ook aan gebonden is. Maar ik vroeg mij af hoe dat dan gaat bij organische gebiedsontwikkeling, waarbij er bijvoorbeeld geen tijdvak wordt bepaald. Hoe zorg je er dan voor dat die ontwikkeling er wel gaat komen?

Het is goed om te horen dat er op het gebied van organische gebiedsontwikkeling en kostenverhaal meer ruimte in de besteding van die middelen zit dan wij in eerste instantie hadden gedacht. We hebben daar natuurlijk ook een amendement over ingediend. Ik denk dat het heel erg nuttig is om dat ook echt zo in de wet te zetten, zodat mensen ook weten dat die ruimte er is. Dan is het ook voor alle partijen duidelijk dat de gemeente uiteindelijk kan doen wat nodig is en niet zozeer wat er eerder al was vastgelegd, want een slimme overheid in deze veranderende tijden is hard nodig.

**De voorzitter:**

Dank u wel. De minister ... Of nee, de staatssecretaris! In zo'n debat raak je soms best wel even in de war. De staatssecretaris heeft aangegeven dat hij ongeveer een kwartier nodig heeft om zich voor te bereiden op de tweede termijn.

De vergadering wordt van 22.14 uur tot 22.31 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de staatssecretaris voor zijn tweede termijn. Er zijn een aantal vragen gesteld en hij geeft ook zijn appreciatie van de amendementen.



**Staatssecretaris Knops:**

Dank u wel, voorzitter. Dank aan de leden van de Kamer voor hun inbreng in tweede termijn. Dank ook aan mevrouw Regterschot voor de steun die zij meteen in haar eerste debat heeft uitgesproken voor de lijn die is ingezet. Ik kom zo bij de amendementen, maar ik ga ook even in op de vragen die nog door de leden gesteld zijn. Ik doe het op sprekersvolgorde.

De heer Van Gerven vroeg zich af of de woningbouwcategorie sociale huur ook in de uitvoeringsregeling wordt voortgezet. Het antwoord daarop is ja.

De heer Ronnes vroeg of bij de evaluatie van de Omgevingswet ook wordt gekeken naar zelfrealisatie en de wijze waarop die wordt ingevuld, zeker omdat daar een heel debat over is. Ik kan volmondig toezeggen dat dat wordt meegenomen. Ik vind het ook goed dat er op basis van de aannames die hier van verschillende zijden gedaan worden, daadwerkelijk gekeken wordt naar waar het aan schort. Dat is ook kwaliteit van wetgeving. Als het niet goed is, moeten we het aanpassen.

Misschien kan ik naar aanleiding van het amendement van de heer Ronnes, op stuk nr. 23, waar ik zo op kom, nog een misverstand wegnemen. De heer Ronnes was van mening dat ook binnen de huidige kaders van de Wet ruimtelijke ordening contracten zouden kunnen worden gesloten over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling. Maar dat is alleen

vrijwillig, zeg ik tegen hem; dat kan dus niet afgedwongen worden. In die zin is de overzetting echt beleidsneutraal. Als die bijdragen publiekrechtelijk afdwingbaar worden gemaakt, wat nu het voorstel van de heer Ronnes is, dan is dat een nieuw element in de regeling, want die mogelijkheid bestaat nog niet. Dat is precies de reden dat ik zei dat ik hecht aan een goede afbakening. Ik zal zo bij de beoordeling van het amendement nog terugkomen op de suggestie die de heer Ronnes op dat punt gedaan heeft.

De heer Smeulders vroeg naar de beleidsneutraliteit. Dat is misschien toch een punt om nog even te hernemen, want nu ik in dit debat binnenva, realiseer ik me dat dit een discussie is die al langer speelt bij de behandeling van de Omgevingswet en de wetten die daar onderdeel van zijn. In de stelselwijziging — we spreken nu over het onderdeel Aanvullingswet grondeigendom — is het uitgangspunt altijd geweest dat er een gelijkwaardig beschermingsniveau zou zijn, zoals dat er nu ook is. Dat uitgangspunt geldt voor die hele stelselherziening. "Gelijkwaardig" betekent dan ook dat het rechtsbeschermingsniveau gehandhaafd blijft. Soms gebeurt dat met dezelfde instrumenten als nu. Zo worden bijvoorbeeld bestaande instrumenten geharmoniseerd en waar mogelijk vereenvoudigd. Ook worden ze in lijn gebracht met de nieuwe instrumenten in de Omgevingswet.

"Gelijkwaardig" betekent echter niet dat alles blijft zoals het is. Zo verandert bijvoorbeeld de rechtsgang bij onteigening. Dat is een andere wijze van reguleren, maar met een vergelijkbaar resultaat. Tot slot is er een beperkt aantal nieuwe onderwerpen, zoals de vrijwillige stedelijke kavelruil, maar ook kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling. Dat zijn dus nieuwe elementen, maar op zichzelf veranderen die niets aan de balans, waar eerder over gesproken is, en de beleidsneutraliteit. Het voorstel bevat een gemoderniseerde set instrumenten voor de opgaven van de toekomst.

Ik merk dat de heer Smeulders twijfelt of hij dit wetsvoorstel wel kan steunen. Zijn veronderstelling is dat het meer markt en minder overheid wordt. Zo hoorde ik hem dat net zeggen. Ik wil toch ook een aantal voorbeelden noemen waarbij er duidelijk sprake van is dat ook de overheid meer middelen krijgt, zoals kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling en een snellere onteigeningsprocedure. Dat zijn toch echt wel instrumenten ten gunste van het algemeen belang waar de overheid een rol in kan spelen. De gemeente kan ook zelf een besluit tot onteigening nemen. Om GroenLinks straks een goede wegging te kunnen laten maken, zou ik dit toch nog in overweging willen geven aan de heer Smeulders.

Mevrouw Van Eijs vroeg of ik opensta voor de uitkomst van het onderzoek naar de verplichte stedelijke kavelruil. Ik heb in antwoord op haar eerdere vraag aangegeven dat het mij nu niet nodig lijkt om dat te doen, maar uiteraard sta ik — nou ja, ik; de minister — straks open voor de uitkomsten daarvan. We kijken daar dus met een open blik naar.

Dan kom ik bij de amendementen, allereerst bij het amendement van het lid Smeulders op stuk nr. 9, dat erop ziet dat de termijn waarbinnen niet opnieuw een voorkeursrecht kan worden gevestigd, teruggebracht wordt van drie naar twee jaar. We hadden daar zojuist een debat over. Omdat het voorkeursrecht uiteindelijk meer dan zestien jaar op een perceel kan rusten, is gekeken naar mogelijkheden om de positie van de eigenaar te versterken. Daarom is die termijn voor het opnieuw vestigen van een voorkeursrecht



verlengd van twee naar drie jaar, zodat die eigenaar gedurende een langere periode weet dat het voorkeursrecht niet opnieuw wordt gevestigd. Maar de keuze tussen twee en drie jaar is, zoals ik zojuist al zei, in zekere zin betrekkelijk arbitrair. Ik kan het oordeel over dit amendement dus aan de Kamer laten.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 9: oordeel Kamer.

**Staatssecretaris Knops:**

Dan het amendement op stuk nr. 10 van de heer Smeulders. Daarin wordt de termijn waarbinnen het voorkeursrecht na vernietiging nog geldt, verlengd van één naar twee jaar. Omdat het voorkeursrecht uiteindelijk meer dan zestien jaar op een perceel kan rusten, is gekeken naar mogelijkheden om de positie van de eigenaar te versterken; ik zei het zojuist al. Het terugbrengen van de huidige termijn na vernietiging van bijvoorbeeld een omgevingsplan van twee naar één jaar, moet ook in dat perspectief worden gezien. Met een termijn van één jaar wordt de balans gevonden tussen bescherming van de eigenaar en het belang van de overheid. De eigenaar moet niet langer dan nodig is, belast blijven met een voorkeursrecht, zeker niet na vernietiging van een omgevingsplan. De gemeente moet daarnaast de tijd krijgen om een vernietigd besluit te repareren. De reparatietermijn van één jaar sluit aan bij de reparatietermijn die de Afdeling bestuursrechtspraak hanteert, zoals ik al eerder heb aangegeven. Het moet normaal gesproken mogelijk zijn om binnen die termijn het gebrek te herstellen. Ik zie onvoldoende redenen om voor het voorkeursrecht af te wijken van deze geldende reparatietermijn en ontraad daarmee het amendement.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 10 wordt ontraden.

**Staatssecretaris Knops:**

Dan het amendement van de heer Smeulders op stuk nr. 11, dat erop ziet dat de uitzondering op de aanbiedingsplicht van het voorkeursrecht ingeval iemand bereid en in staat is het plan zelf te realiseren, wordt geschrapt. Als een ontwikkeling door een ander dan de gemeente wordt gerealiseerd, is daar op zichzelf niets op tegen. Het gaat er uiteindelijk om of het publieke belang wordt gediend. Je kunt je overigens niet zomaar op zelfrealisatie beroepen. Het wetsvoorstel stelt duidelijke eisen aan die doorverkoop. De speculatie waar de heer Smeulders over sprak, waarbij hij de brief van de VNG citeerde, doet zich vaak voor voordat een omgevingsplan is vastgesteld. Dat is meestal het kenmerk van speculatie: mensen anticiperen op dingen die mogelijk gaan gebeuren. Als het omgevingsplan is vastgesteld, moet de koper binnen de kaders van het omgevingsplan die activiteit uitvoeren. Ik ken de bezwaren van de gemeenten, maar ik denk dat gemeenten genoeg mogelijkheden overhouden, dus ik moet dat amendement ontraden.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 11 wordt ontraden. Daarover is een vraag van de heer Smeulders.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dat betreur ik oprecht, ook omdat ik dit misschien wel het belangrijkste amendement vind dat vandaag voorligt. Zou de staatssecretaris kunnen aangeven waarom dit in de versie die in internetconsultatie gegaan is, helemaal niet was opgenomen? Waarom is deze passage, die wij er nu uit proberen te halen, pas na de internetconsultatie als een soort duveltje-uit-een-doosje in het wetsvoorstel opgenomen?

**Staatssecretaris Knops:**

Dat kan ik niet, voorzitter, althans niet op dit moment. Dat moet ik even nagaan.

**De voorzitter:**

Is het mogelijk dat de staatssecretaris daar schriftelijk op reageert?

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Dat vind ik prima. Dit is voor ons een heel belangrijk punt. Ik snap dat de staatssecretaris verdedigt wat er nu voorligt, maar dat is niet superlogisch, want het kabinet zelf had dit eerst ook niet voorgesteld. Het kabinet heeft dit pas na de internetconsultatie in het voorstel opgenomen. Daarom vinden wij het belangrijk om te weten op basis van welke argumenten en wiens inbreng dit uiteindelijk toch in het voorstel is gekomen.

**De voorzitter:**

De staatssecretaris knikt en geeft aan dat er in ieder geval voor de stemmingen een reactie komt op uw vraag. Daarbij gaat de staatssecretaris zelf natuurlijk over zijn eigen beantwoording.

**Staatssecretaris Knops:**

U heeft het heel goed samengevat, voorzitter. Dank u wel.

Dan het amendement op stuk nr. 18, ook van de heer Smeulders, waarin hij voorstelt om een afwijking toe te passen van het vereiste dat zonder toestemming van de eigenaar geen wijziging kan worden aangebracht in zijn rechten ten aanzien van gebouwen indien die gebouwen worden opgenomen in een onteigeningsbeschikking. Dit amendement regelt wat al mogelijk is op basis van het wetsvoorstel. Ook in het nieuwe stelsel blijft onteigening in het belang van landinrichting mogelijk. Het is dus al geregeld, maar ik heb geen probleem met deze explicitering. Ik laat dus het oordeel aan de Kamer over. En daar heeft de heer Smeulders bezwaar tegen.

**De heer Smeulders (GroenLinks):**

Nee. Het is interessant, want ik had dit amendement ingetrokken.

**Staatssecretaris Knops:**

O, oké.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Maar als de staatssecretaris er geen bezwaar tegen heeft, kan ik hem ook gewoon weer indienen. Maar wat mij betreft hoeft het niet.

**De voorzitter:**  
Nee, u heeft hem al formeel ingetrokken.

Staatssecretaris **Knops:**  
Ik had niet alle nummers paraat, sorry. U heeft hem ingetrokken, ja.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Ja. En ik deel de analyse van de staatssecretaris dat het weinig toegevoegde waarde heeft.

**De voorzitter:**  
Klopt het dat er ook nog een amendement op stuk nr. 12 is?

De heer **Smeulders** (GroenLinks):  
Dat is er niet meer.

**De voorzitter:**  
Dat is er niet meer. Nou, dan vergeten we dat amendement ook snel. Dan de staatssecretaris.

Staatssecretaris **Knops:**  
Het amendement op stuk nr. 18 gaat dus weg.

Dan het amendement op stuk nr. 20 van de leden Regterschot, Ronnes en Van Eijs, waarin zij voorstellen om die tien jaren doorlopende vestiging feitelijk te knippen. Het is inderdaad een lange periode, zoals ik heb aangegeven. Dit amendement biedt nog steeds de mogelijkheid om tien jaar te doen, maar wel met een tussentijdse knip en een herbeoordeling. Dat leidt tot een toename van de bestuurslast, maar ook dit moet weer gewogen worden. Al met al kan ik het oordeel over dit amendement overlaten aan de Kamer.

**De voorzitter:**  
Het amendement op stuk nr. 20 krijgt oordeel Kamer.

Staatssecretaris **Knops:**  
Dan het amendement op stuk nr. 21 van de heer Smeulders, waarvan de strekking is dat eigenaren en beperktgerechtigden in plaats van alle belanghebbenden een beroep kunnen doen op zelfrealisatie om onteigening tegen te houden. Dit amendement bepaalt dat in een aantal gevallen geen beroep op zelfrealisatie kan worden gedaan, dus een inperking van een zelfrealisatie. Het is nu al zo dat vooral eigenaren bij de rechter een beroep op zelfrealisatie doen, maar ook erfpachters moeten een beroep op zelfrealisatie kunnen doen. Ik ben dan ook geen voorstander van het voorstel om een beroep op het zelfrealisatieverweer te beperken tot eigenaren en beperktgerechtigden.

In het tweede onderdeel van het amendement gaat het ook nog over de gevolgen die verbonden zijn aan het lang stilzitten van een eigenaar na een geslaagd beroep op zelfrealisatieverweer. Wat te lang is — voor de heer Smeulders is dat al drie jaar, zo gaf hij aan — moet je wel kunnen vaststellen. Dat is er alleen bij een besluit van een bestuursorgaan of een uitspraak van de rechter, maar niet als het niet van besluit is gekomen. Als dat niet vaststaat, heeft de eigenaar onvoldoende rechtszekerheid, bijvoorbeeld over wanneer de termijn van drie jaar begint. Ik moet het amendement in deze vorm dus ontraden, maar wellicht is de heer Smeulders bereid om een en ander aan te passen. Dat zou tot een ander oordeel kunnen leiden, maar op deze wijze moet ik het ontraden.

**De voorzitter:**  
Het amendement op stuk nr. 21 wordt ontraden.

Staatssecretaris **Knops:**  
Dan het amendement op stuk nr. 22, ook van de heer Smeulders. Hij is buitengewoon productief geweest. Dat gaat over die eindafrekening, om die jaarlijks op één moment te doen. Dit is, net als bij het amendement-Regterschot c.s., een kwestie van het wegen van belangen. Dit amendement beoogt het beperken van de bestuurslast van de gemeente en tegelijkertijd zorgt het ervoor dat belanghebbenden langer moeten wachten op de eindafrekening. Het is geen heel zwaarwegend punt voor het kabinet, dus ik laat het oordeel over aan de Kamer.

**De voorzitter:**  
Het amendement op stuk nr. 22 krijgt oordeel Kamer.

Staatssecretaris **Knops:**  
Dan het amendement op stuk nr. 24, ook van de heer Smeulders. Dat amendement stelt voor dat gemeenten een omgevingsvergunning moeten kunnen weigeren als de gemeente door verlening van die vergunning een financieel tekort oploopt. Ontwikkelingen worden in een omgevingsplan mogelijk gemaakt. Ook de financiële haalbaarheid en eventuele tekorten moeten daarbij worden meegenomen. De gemeente kan ervoor kiezen om in het omgevingsplan een weigeringsgrond op te nemen als een tekort zich voordoet. Die keuze is aan de gemeente en die hoort daar ook te liggen naar ons oordeel. Het opnemen van een wettelijke weigeringsgrond zou onredelijk zijn, omdat ontwikkelingen dan altijd kunnen worden geweigerd. Zeker bij organische gebiedsontwikkelingen moeten ontwikkelende partijen kunnen uitgaan van de mogelijkheden die het omgevingsplan hen biedt en een wettelijke weigeringsgrond staat daar haaks op. Dit amendement maakt dus eigenlijk dat de flexibiliteit die we willen hebben beperkt wordt, dus ik moet het ontraden.

**De voorzitter:**  
Het amendement op stuk nr. 24 wordt ontraden.

Staatssecretaris **Knops:**  
Dan komen we op het amendement op stuk nr. 25, van de heer Van Gerven. Dat amendement stelt voor dat er na een

geslaagd zelfrealisatieverweer bij onteigening een plicht komt voor de eigenaar om de zelfrealisatie tijdig ter hand te nemen. De heer Van Gerven wil een sanctie in de vorm van een dwangsom als de zelfrealisator niet binnen twee jaar begint. De toelichting op het amendement wil echter geen sanctie bij onteigening maar bij een voorkeursrecht. Het artikel zelf en de toelichting daarop zijn wetstechnisch in tegenspraak met elkaar, dus ik moet dit amendement ontraden.

**De voorzitter:**

Amendement op stuk nr. 25 wordt ontraden. Er is een vraag van de heer Van Gerven.

**De heer Van Gerven (SP):**

Dan blijft toch de vraag of de staatssecretaris kan leven met de toelichting, want dat is de bedoeling.

**Staatssecretaris Knops:**

Het gaat bij een amendement zowel over het artikel zelf als over de toelichting. Die moeten in ieder geval niet in tegenspraak met elkaar zijn.

**De voorzitter:**

Maar ik vermoed dat de heer Van Gerven dan zal zeggen: als de toelichting klopt, dan ga ik het amendement zelf misschien aanpassen.

**De heer Van Gerven (SP):**

Uiteraard, maar het gaat natuurlijk over de intentie. De staatssecretaris zegt dat het technisch niet klopt, maar ik wil graag een inhoudelijk oordeel van de staatssecretaris. Als hij de bedoeling in de toelichting begrijpt en daarmee kan leven, dan passen wij het amendement natuurlijk graag aan.

**Staatssecretaris Knops:**

Dat is in dit geval helaas niet aan de orde, want dit amendement raakt aan het eigendomsrecht zoals vastgelegd in artikel 1 van het EVRM. Dus los van de wetstechnische tegenspraak tussen toelichting en artikel, is er ook een inhoudelijk bezwaar. Uiteraard kunnen we daarover spreken, maar het is niet alleen maar een redactioneel punt.

**De voorzitter:**

Amendement op stuk nr. 25 blijft ontraden.

**Staatssecretaris Knops:**

In amendement op stuk nr. 26 stelt de heer Van Gerven voor om bij algemene maatregel van bestuur activiteiten aan te wijzen waarover in het omgevingsplan regels over financiële bijdragen opgenomen kunnen worden. Dat amendement gaat een beetje in dezelfde richting als het amendement-Ronnes c.s. Daar kom ik zo op terug, maar als ik moet kiezen tussen beide amendementen, dan moet ik deze ontraden en zou ik een ander oordeel kunnen geven over het amendement van de heer Ronnes.

**De voorzitter:**

Amendement op stuk nr. 26 wordt ontraden.

**Staatssecretaris Knops:**

Dat zit hem ook in de afbakening, waar ik een debat over had met de heer Ronnes, en het feit dat hier wel een heel ruime toepassing wordt voorgesteld die die balans verstoort.

**De heer Van Gerven (SP):**

Ik begrijp dat de staatssecretaris nu doelt op amendement op stuk nr. 26. Ik heb het juist heel ruim geformuleerd. Ik dacht dat dat handig was, omdat je het niet heel erg wil inkaderen; je wil wat ruimte laten. Maar het is juist andersom, begrijp ik.

**Staatssecretaris Knops:**

Misschien mag ik even een bruggetje maken naar amendement op stuk nr. 29 van de heer Ronnes. Dat gaat ook over dit onderwerp. De heer Ronnes heeft net gezegd dat hij bereid is om te kijken — ik neem aan met de mede-indieners — om zijn amendement wetstechnisch aan te scherpen en op punten te verduidelijken. Hij wil daarover in overleg. Ik zou de heer Van Gerven willen uitnodigen om daarbij aan te sluiten, mits de heer Ronnes daar geen bezwaar tegen heeft, want dan wordt het wel ingewikkeld, maar ik denk het niet.

**De voorzitter:**

We kijken met spanning naar de heer Van Gerven.

**De heer Van Gerven (SP):**

Ik luister maar even naar de discussie over de toelichting op amendement op stuk nr. 29.

**De voorzitter:**

Maar amendement op stuk nr. 26 wordt in deze vorm in ieder geval ontraden. Dat geldt ook voor amendement op stuk nr. 29 in deze vorm.

**Staatssecretaris Knops:**

Ik zou het iets positiever willen bejegenen. Ik zou het oordeel nog even niet willen uitspreken, omdat ik het in deze vorm inderdaad zou willen ontraden. De gedachte die ten grondslag ligt aan het amendement is buitengewoon sympathiek. Die kunnen wij op zichzelf ondersteunen, maar zoals ik eerder heb aangegeven, wil je niet dat de rechter hier dadelijk een weging in moet maken. We zouden moeten kunnen kijken of het in zekere zin begrensd, beter afgebakend kan worden, ook om te voorkomen dat er uiteindelijk onredelijk hoge bedragen gevraagd worden. Ik heb uit de reactie van de heer Ronnes begrepen dat dat niet zijn bedoeling is. Dus volgens mij is een goed gesprek in dezen op z'n plaats. Ik nodig de heer Van Gerven uit om daarbij aan te schuiven, omdat dit amendement in de goede richting bijdraagt aan de balans waar ook de heer Smeulders om vraagt — u ziet dat ik een zo groot mogelijke meerderheid voor dit voorstel probeer te krijgen. Dat wil ik dus

sympathiek benaderen, maar daar moet nog wel even over gesproken worden.

**De voorzitter:**

Ik snap wat u zegt, maar het is wel belangrijk, ook voor de Handelingen, dat u in ieder geval zegt dat u het amendement op stuk nr. 29 in deze vorm ontraadt. Maar u heeft nu ook uw hoop uitgesproken dat het amendement wordt aangepast.

**Staatssecretaris Knops:**

Zo is het, ja.

**De heer Ronnes (CDA):**

In de toelichting van het amendement staan natuurlijk wel een aantal randvoorwaarden beschreven. In die zin is het niet een amendement dat helemaal de vrijheid geeft. Toch wil ik even terugkomen op de opening van de staatssecretaris, die misschien een onduidelijkheid probeerde te herstellen, namelijk dat in de huidige wet ook niets geregeld is. Maar ik zou de staatssecretaris eigenlijk willen vragen om voor het overleg in de brief die wij krijgen, dan ook duidelijk het verschil met artikel 6.13, specifiek lid 7, van de Wro duidelijk te maken. Hoe zit het met de werking daar ten opzichte van het huidige voorstel? Volgens mij is dat nu juist een artikel dat in de oude wetgeving deed wat wij beogen in de nieuwe wetgeving. Het zou dus helpen als daar vanuit het ministerie helderheid over wordt gegeven. Maar ik denk dat het te veel gevraagd is om dat nu te doen.

**Staatssecretaris Knops:**

Dat heeft de heer Ronnes goed ingeschat. Ik kan dat dus toezeggen.

Het amendement op stuk nr. 29 hebben we gehad, dus we zijn aangekomen bij het amendement op stuk nr. 27, van het lid Bisschop. Hij stelt voor om volle toetsing van ontegeningen door de rechter te laten doen in plaats van marginale toetsing. Ik heb daar eerder in het debat al over gezegd dat ik vind dat dat aan de rechter zelf is en dat dat de hoofdregel in het recht is. Ik vind het vastleggen van deze verdere toetsingsmaatstaf niet nodig. Ik moet het amendement op stuk nr. 27 dus ontraden.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 27 wordt ontraden.

**Staatssecretaris Knops:**

Dan het amendement op stuk nr. 28, van het lid Van Eijs. Zij vraagt om gemeenten de flexibiliteit te geven om geïnde bedragen te besteden aan publieke voorzieningen naar gelang de organische ontwikkeling van het betreffende gebied. Gemeenten kunnen geïnde bedragen inzetten voor publieke voorzieningen die op dat moment passend zijn bij de gebiedsontwikkeling. Als het bedrag is geïnd, bijvoorbeeld voor de rondweg — dat heb ik eerder al aangegeven — dan kan dat ook voor andere zaken worden toegepast. Dit amendement verduidelijkt volgens mij die mogelijkheden. In die zin is dit amendement nuttig en kan ik het oordeel aan de Kamer laten.

**De voorzitter:**

Het amendement op stuk nr. 28 krijgt oordeel Kamer.

**Staatssecretaris Knops:**

Volgens mij hebben we dan alle amendementen behandeld.

**De voorzitter:**

Ik bedank de staatssecretaris. Heel fijn dat de staatssecretaris op zo'n soepele manier, als ik namens de Kamerleden mag spreken, de minister heeft vervangen. Dat kan natuurlijk niet zonder de fantastische staf en ondersteuning aan de rechterkant en elders. Onze dank daarvoor.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

De stemmingen over het wetsvoorstel en de ingediende amendementen vinden dinsdag aanstaande plaats.