

Vergaderjaar 2006–2007

30 218

Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie

B

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING¹

Vastgesteld 24 november 2006

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de navolgende opmerkingen en het stellen van de navolgende vragen.

Inleiding

Met instemming hebben de leden van de fractie van de **PvdA** kennis genomen van dit wetsontwerp, waarop lang gewacht is en waarover het afgelopen decennium veel geschreven en gesproken is. Met dit wetsontwerp wordt een belangrijke stap gezet om tot goede afspraken te komen tussen publieke en private partijen over de bestemming en betaalbaarheid van gronden en voorzieningen. De bestemming bepaalt de prijs van de grond. Een verwachte bestemming leidt in ons dichtbevolkt land tot een levendige grondhandel met prijsopdrijvende werking, met daarna de druk van de partijen die grond aangekocht hebben om invloed uit te oefenen op de meest lucratieve bestemming op de aangekochte grond. Bestemmingen die weinig of geen winst opleveren dreigen zo het onderspit te delven terwijl ze politiek en maatschappelijk gewenst zijn. Met dit wetsvoorstel wordt een publiekrechtelijk instrumentarium geboden voor gemeenten om kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen, wanneer dat privaatrechtelijk niet gelukt is. En dat is een goede zaak. Hoe eerder het wetsontwerp dan ook daadwerkelijk in de praktijk kan worden ingevoerd, hoe beter.

Bij dit wetsontwerp heeft de **CDA**-fractie nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsontwerp Wijziging Wet Ruimtelijke Ordening inzake de Grondexploitatie en hebben daarover een aantal nadere vragen.

In aanvulling op de vragen van andere fracties, hebben de leden van de fractie van **GroenLinks** nog een aantal vragen.

¹ Samenstelling:

Leden: Werner (CDA), Van den Berg (SGP), Ketting (VVD), Pastoor (CDA), Meindertsma (PvdA), Bierman-Beukema toe Water (VVD), (voorzitter), Van der Lans (GL), Hessing (LFP), Ten Hove (OSF), V.Dalen-Schiphorst (CDA), Van Raak (SP), Putters (PvdA) en Engels (D66).
Plv. leden: Nap-Borger (CDA), Van Middelkoop (CU), Van den Oosten (VVD), Lemstra (CDA), Witteman (PvdA), Swenker (VVD), Minderman (GL), Van Leeuwen (CDA), Slagter-Roukema (SP) en Schouw (D66).

De **SP**-fractie merkt op dat dit wetsvoorstel de gemeenten een meer op de eisen van vandaag toegesneden publiekrechtelijk instrumentarium wil bieden voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Het privaatrechtelijke spoor blijft voorop staan. Het publiekrechtelijke instrumentarium dat met dit wetsvoorstel wordt geïntroduceerd fungeert als stok achter de deur, als het overheden en privaatrechtelijke partijen niet/onvoldoende lukt om afspraken te maken. Eisen voor kostenverhaal, bouwrijp maken, inrichting voor de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen kunnen worden opgenomen in een exploitatieplan. Het kostenverhaal en de toetsing aan de locatie-eisen vinden plaats via de bouwvergunning. Gemeenten kunnen een aantal woningbouwcategorieën opnemen in een bestemmingsplan. Hoewel de wetwijziging met algemene stemmen door de Tweede Kamer is aangenomen worden er door deskundigen, die er straks in de praktijk mee moeten werken, veel vraagtekens gezet en wordt er gewezen op talloze hiaten en onduidelijkheden. Als de bedoeling van de wet is meer duidelijkheid, versnelling van bouwprojecten en minder jurisdisering dan vreest deze fractie dat dat doel niet zal worden bereikt. Ze neemt daarom de vrijheid, daarin gevoed door terzake kundige juristen en ook door de conclusies en aanbevelingen zoals die zijn geformuleerd door Vereniging voor Bouwrecht, nog enkele verhelderende vragen te stellen.

Met belangstelling hebben de fracties van **SGP** en **ChristenUnie** kennis genomen van dit wetsvoorstel. Met de doelstelling dat gemeenten kunnen beschikken over een goed instrument om bij particuliere grondexploitaties kosten te verhalen, te verevenen en locatie-eisen te stellen, zijn wij het eens. Wel vragen wij ons af, of de wet niet te gecompliceerd is, hoe zal met andere woorden de werkbaarheid van de wet in de praktijk zijn. Het kabinet antwoordt de Raad van State dat eenvoudige oplossingen zijn onderzocht, maar dat een zuiver publiekrechtelijke oplossing onvoldoende maatschappelijk draagvlak heeft en zelfs kan leiden tot hoge lasten voor gemeenten, bedrijven en rechterlijke macht. Wij vragen om een heldere onderbouwing hiervan.

Aanleiding wetsvoorstel

Uit de memorie van toelichting, maar ook uit de behandeling in de Tweede Kamer, blijkt dat een van de belangrijkste motieven om te komen tot het onderhavige wetsvoorstel, is gelegen in de wens om de zgn. «freeriders» aan te pakken. Hieronder wordt dan verstaan grondeigenaren die profiteren van inspanningen van de gemeente om bestemmingen te realiseren, zonder daaraan een voldoende financiële bijdrage te leveren. Enerzijds vinden de leden van de **VVD**-fractie met de minister dat dit ongewenst is, anderzijds vragen zij zich af hoe vaak en in welke mate dit probleem zich eigenlijk voordoet? Als dit zich voordoet, hebben de gemeenten dan voldoende gebruik gemaakt van het bestaande instrumentarium en rechtvaardigt de omvang van dit probleem dan, dat ter bestrijding daarvan, dit complexe wetsvoorstel nodig is?

Invoering

Over de invoering maken de leden van de fractie van de **PvdA** zich enige zorgen. Het aannemen van deze wet is slechts het begin. Zo zullen ongetwijfeld in de invoeringswet van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepalingen uitgewerkt moeten worden, maar ook andere wettelijke regelingen moeten wijzigingen ondergaan. Hoe lang is de weg nog die te gaan is, welke stappen moeten nog gezet worden en hoe ziet de regering dit tijdspad voor zich? Zijn er in de markt al bewegingen gaande waarin voortuitgelopen wordt op de invoering van dit wetsvoorstel, zowel ten positieve, terugdringen van het aantal freeriders, als ten negatieve, versnelde

grondaankopen en het versneld indienen van plannen op de meest gunstige plek met de hoogstopbrengende waarde om nog net te ontkomen aan de gevolgen van deze wetswijziging? Ook gemeenten moeten inspanningen verrichten voordat tot invoering overgegaan kan worden door het invoeren van een baatbelasting verordening en door bekostigingsbesluiten te maken. Geen gemakkelijke zaak en meestal niet de eerste prioriteit van gemeenteraden. Is bekend of de gemeenten daar al mee begonnen zijn? Worden gemeenten gestimuleerd en geholpen om dit ingewikkelde bouwwerk op de goede manier te ontwikkelen?

Stelselkeuze en transparantie

Na veel discussie, adviezen en overleg met tal van partijen is uiteindelijk gekozen voor een gemengd stelsel van een publiekrechtelijk instrumentarium naast publiekprivate overeenkomsten tussen overheden en marktpartijen. De leden van de fractie van de **PvdA** kunnen daar begrip voor opbrengen, gelet op de gegroeide situatie en het noodzakelijke draagvlak dat nodig is om de voorgestelde maatregelen door te voeren. In de memorie van toelichting wordt gesteld dat «ook bij een gemengd stelsel voldaan kan worden aan essentiële voorwaarden met betrekking tot gelijke behandeling, rechtszekerheid en rechtsbescherming» (pag. 10). Dat moge waar zijn, maar is zonder nadere waarborgen te eenvoudig gesteld, zo menen de leden van de PvdA. Zij vragen zich dan ook af, evenals diezelfde leden gedaan hebben bij de behandeling van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), of de aandacht voor de gevaren van de dubbelrol waarin vooral gemeentebestuurders terecht komen, niet uitdrukkelijker aan de orde gesteld moet worden. Economisch belang en rechtsbescherming van de eigen inwoners vallen niet zonder meer samen. Praktijkvoorbeelden laten zien dat maar al te vaak plannen in «achterkamertjes» gesmeed worden tussen gemeentebesturen en marktpartijen, waarbij exploitatieafspraken gemaakt worden die regelmatig als vertrouwelijk bestempeld worden. In de memorie van toelichting wordt dit ook met zoveel woorden toegegeven (blz. 16). Daardoor komt het democratische proces onder druk te staan en kunnen burgers en raadsleden achteraf weinig invloed meer uitoefenen op plannen die hun directe levenssfeer soms behoorlijk beïnvloeden. Hoewel geregeld wordt dat gemeenten in hun gemeenteberichten melding moeten maken van gesloten overeenkomsten wordt tegelijkertijd gezegd dat er niet voor gekozen is om de gevolgen van het niet of te laat bekend maken van de overeenkomsten in het wetsvoorstel te regelen. De leden van de fractie van de PvdA betreuren dit zeer en hebben noch in de memorie van toelichting noch in de behandeling in de Tweede Kamer een argumentatie gevonden voor dit feit. Door het niet verbinden van gevolgen aan het niet bekend maken wordt alles aan gemeenten zelf over gelaten en die zitten nu juist in die dubbelrol. Als de leden van de fractie van de PvdA het goed begrepen hebben heeft de minister echter tijdens de plenaire behandeling van de Wro in de Eerste Kamer aangegeven deze zorgen over de transparantie en betrokkenheid van burgers, organisaties en raadsleden met de fractie van de PvdA te delen en daarop terug te willen komen bij de invoeringswet Wro. Dat zouden zij graag bevestigd willen zien. De fractie van de PvdA heeft tijdens die behandeling expliciet gepleit voor oplossingen in de richting van een meer verplichtend karakter van het in het openbaar melding maken van initiatieven waaraan marktpartijen met medeweten van de gemeente werken. Niet alleen nadat de overeenkomsten zijn gesloten, maar ook tijdens het ontwikkelen van de plannen. Het valt de leden van de PvdA immers op dat de afgelopen jaren steeds vaker het predicaat «vertrouwelijke informatie» op ontwikkelingsplannen en vooral exploitatieopzetten geplakt wordt, waardoor de betreffende informatie aan de openbaarheid onttrokken wordt. Zou het daarom op zijn

minst niet van belang zijn om het begrip «vertrouwelijk» nader te definiëren en van procesvereisten te voorzien?

Er is al meerdere malen op gewezen dat veel informatie ten behoeve van onderhandeling onder de pet blijft en dat lijkt de **SP**-fractie met dit wetsvoorstel niet te veranderen. Zoals het IBR erop wijst valt mogelijk een groot deel van de exploitatieovereenkomsten onder de uitzonderingsgrond van economisch of financieel belang van de WOB waardoor de met deze wet beoogde transparantie in elk geval niet automatisch van de grond zal komen. Wat vindt de minister overigens van de suggestie van het IBR om in de wet duidelijker het onderscheid/verschil tussen anterieure en posterieure overeenkomsten vast te leggen?

Deskundigheid bij gemeenten

Een ander aspect in dit geheel is dat bij vooral kleine, maar ook middelgrote gemeenten om verschillende redenen, zoals niet toereikende ambtelijke organisatie, vertraging ontstaat bij het realiseren van bestemmingsplannen en het afgeven van bouwvergunningen, dit is eerder genoemd als een van de oorzaken voor het achterblijven van de bouwproductie. De leden van de **VVD**-fractie zijn bezorgd dat deze complexe wetgeving, ook op deze wijze, zou kunnen leiden tot verdere vertraging van de bouwproductie in plaats van de ook door ons zo gewenste versnelling. Wat is de opvatting van de minister hierover?

Het is de **VVD**-fractie opgevallen dat in deze wet geen sanctie is voorzien op het niet naleven van de verplichting door de gemeente om het exploitatieplan jaarlijks te herzien. Dit kan ook leiden tot vertraging door het voeren van procedures door belanghebbenden. Kan de minister dit verduidelijken?

De zorg van de fracties van **SGP** en **ChristenUnie** is dat dit wetsontwerp, door een nieuwe planfiguur, weer veel nieuwe regels in het leven roept, waardoor er weer talrijke juridische vragen zullen moeten worden beantwoord. Wij vragen ons dan ook af of dit wetsontwerp past in een streven naar minder regels. Gemeenten beschikken als de wet van kracht is over een verbeterd instrumenten bij particuliere grondexploitaties. Wel vragen wij ons af of gemeenten over de kennis en vaardigheden beschikken die de ontwikkelaars in huis hebben. Er zal toch voldoende kennis moeten zijn van de markt. Zij zullen in staat moeten zijn goede risico-inschattingen te maken. Graag vernemen wij de visie van de minister.

Zijn de gemeenten niet of onvoldoende in staat om deze zwaardere rol op zich te nemen, dan zal dit tot onaangename verrassingen leiden, zoals vertraging van de bouwproductie. Graag de visie van de minister hierover. Kortom, de nieuwe wet beoogt een effectieve stok achter de deur te zijn, de vraag is of gemeenten hem kunnen hanteren.

Contractvrijheid

Is het juist – zo vraagt de **CDA**-fractie zich af – dat gemeenten pas verplicht zijn een exploitatieplan op te stellen als zij ook een bestemmingsplan vaststellen? Vóór dat moment bestaat er tussen partijen volledige contractvrijheid.

Is de verwachting gerechtvaardigd dat de gemeenten hun contractsvrijheid optimaal zullen willen benutten en pas bestemmingsplannen zullen opstellen indien er overeenstemming bestaat met de beoogde ontwikkelaars? Het publieksrechtelijk kader van het exploitatieplan met de daarbij behorende rechtsbescherming komt dan dus niet in beeld!

Gaarne een reactie van de minister hierop.

Is de regering het met de **CDA**-fractie eens dat het verlangen van financiële bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen zowel publiekrechtelijk als

privaatrechtelijk geoorloofd is, waarbij de mogelijkheid voor wat betreft de hoogte van het totale kostenverhaal privaatrechtelijk (dus voor de vaststelling van een grondexploitatieplan) ruimer zijn dan op publiekrechtelijke grondslag? Gaarne een reactie.

Bij de behandeling in de Tweede Kamer heeft de minister terecht gezegd de privaatrechtelijke contractvorming een eerste voorwaarde te vinden. Eerst de privaatrechtelijke en als het nodig is daarna de publiekrechtelijke invulling, «de publiekrechtelijke stok achter de deur», aldus de minister. Dit uitgangspunt, contractuele vrijheid, steunt de **VVD**-fractie van harte, maar welke garantie c.q. sanctie is beschikbaar indien de gemeenten zich aan de wens van de minister weinig gelegen laten liggen en direct het publiekrechtelijke spoor gaat bewandelen?

Waarom heeft de minister ten einde het beginsel van de contractvrijheid slagkracht te geven, niet gekozen voor een soortgelijke procedure zoals art. 17 Ontheeningswet regelt? «De ontheenende partij tracht hetgeen onteigend moet worden bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen». Analoog zou dan in het wetsvoorstel een bepaling moeten worden opgenomen die inhoudt dat uitsluitend tot publiekrechtelijk kostenverhaal kan worden overgegaan, nadat het niet gelukt is om langs minnelijke weg tot een oplossing te komen (sluiten exploitatieovereenkomst) en dit niet te wijten is aan het stellen van onredelijke eisen door het gemeentebestuur. Graag vernemen wij de opvatting van de minister hierover en of voor een dergelijke regeling gebruik kan worden gemaakt van de nog te behandelen Invoeringswet?

In artikel 6.12 lid 2 is opgenomen dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, waardoor het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte alsmede de regels voor de uitvoering van genoemde werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is (locatie-eisen). De **SP**-fractie wil graag een nadere verduidelijking van het begrip «anderszins verzekerd». Betekent dit dat een gemeente andere zekerheden (zoals bijvoorbeeld een hypotheekrecht of een bankgarantie) moet vragen aan de grondeigenaar/ontwikkelaar met wie zij de desbetreffende overeenkomst sluit? Want wat is de situatie als de ontwikkelaar failliet gaat? Als er geen exploitatieplan bestaat kan de gemeente dan alsnog kostenverhaal afdwingen? Of moet een gemeente in dit soort gevallen, waarin er geen exploitatieplan is en het kosten verhaal anderszins verzekerd is, met de ontwikkelaar afspreken dat eerst wordt gestart met de realisatie van de openbare voorzieningen, die door de ontwikkelaar volgens afspraak worden bekostigd?

Locatie-eisen

De leden van de **CDA**-fractie vragen zich af of een gemeente met deze wet nu in staat is om kwalitatieve locatie-eisen, o.a. met betrekking tot de uitgiftecategorieën (vrije kavels t.o.v. sociale woningbouw) en de inrichting van de openbare ruimte, te stellen? Is m.a.w. duidelijk welke locatie-eisen door de gemeente wél en welke niet mogen worden gesteld? Is bijvoorbeeld het opnemen van een anti-speculatie-beding (meestal bestaande uit een plicht tot zelfbewoning van een woning en een verbod tot doorverkoop voor een bepaalde periode, op straffe van een boete) in een exploitatieplan toelaatbaar? Hetzelfde geldt voor zogenaamde bindingseisen (al dan niet met punten – of loting-systemen). De Hoge Raad heeft onlangs geoordeeld dat voorwaarden die de kring van woningzoekenden bij kavel-uitgifte beperken, ontoelaatbaar zijn. Ook vraagt de **CDA**-fractie zich af of het opnemen van eisen t.a.v. de

architectenkeuze en de zogenaamde woonkeur (certificaat dat aan woningen wordt toegekend als deze voldoen aan bepaalde technische eisen) in een exploitatieplan tot de mogelijkheden behoort. Tot nog toe gold als stelregel dat de gemeenten bij gronduitgifte de woonkeur niet contractueel aan (project-)ontwikkelaars kunnen opleggen. Eigenlijk is de vraag hoe het exploitatieplan zich in wezen onderscheidt van de tot nog toe geldende voorschriften bij een bestemmingsplan? Gaarne een nadere reactie op deze vragen.

De leden van de **VVD**-fractie signaleren dat bij marktpartijen (ontwikkelaars en bouwondernemers) grote onzekerheid heerst hoe gemeenten straks omgaan met het stellen van de zogenaamde locatie-eisen, op grond waarvan de particuliere eigenaar een gedeelte van zijn grond moet afstaan voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Vooral bij kleinere plannen in stedelijke vernieuwingsgebieden met dure voorzieningen zoals ondergronds parkeren en bodemsanering zal hiervoor exploitatietechnisch geen ruimte zijn. In dat geval komen de desbetreffende locaties niet tot ontwikkeling, hetgeen zal leiden tot afname in het locatie-aanbod voor ondermeer nieuwe woningen (dit is in strijd met een belangrijke doelstelling van het wetsontwerp) en op termijn afnemende investeringsbereidheid van marktpartijen in stedelijke vernieuwingsgebieden. Deelt de minister deze visie? En, indien de minister deze visie deelt, welke maatregelen kunnen genomen worden om de geschetste ontwikkelingen te voorkomen?

Tot het publieke instrumentarium van de Grondexploitatiewet behoort onder anderen dat gemeenten om locatie-eisen te stellen. Locatie-eisen omvatten in dit wetsvoorstel zowel eisen aan de aanleg en inrichting van het openbaar gebied, als eisen aan de verschillende woningbouwcategorieën. Voor wat dit laatste betreft wordt in de nota naar aanleiding van het verslag een onderscheid gemaakt tussen drie groepen; sociale sector, private sector en eigenbouw. Het is echter de vraag of met dit onderscheid ook de beoogde volkshuisvesting-doelstelling in voldoende mate wordt gewaarborgd. De praktijk is immers weerbarstiger en laat veel meer categorieën zien toegespitst op de verschillende woonvormen en wensen van vandaag de dag. Het is de bedoeling dat deze verdere onderverdeling in een AMvB wordt vastgelegd. De **SP**-fractie is benieuwd hoe deze AMvB er uit gaat zien en zich gaat verhouden tot de praktijk, ook omdat een van deze AMvB afwijkend onderscheid niet is toegestaan.

Ten aanzien van de eisen voor woningbouwcategorieën is na een uitvoerige discussie in de Tweede Kamer een amendement aanvaard dat een ingrijpende wijziging inhoudt ten opzichte van de oorspronkelijke regeling. In het eerdere ontwerp was vastgelegd dat de eisen voor woningbouwcategorieën in een bestemmingsplan zouden worden vastgelegd. Omdat de Tweede Kamer vreesde dat dit een te grote inperking zou vormen op de gewenste flexibiliteit, is er in het (gewijzigde) amendement voor gekozen om in bestemmingsplannen en projectbesluiten uitsluitend percentages op te nemen gerelateerd aan het plangebied. Het is dus niet meer mogelijk om in een gedetailleerd bestemmingsplan de bestemmingsaanduiding met daarbij de woningcategorie op de plankaart aan te geven. In het exploitatieplan (of in een overeenkomst waarin kostenverhaal en locatie-eisen zijn uitgewerkt), kunnen deze percentages vervolgens worden uitgewerkt per kavel. Aldus fungeert het exploitatieplan als uitvoeringsplan van hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd. Deze fractie vraagt zich af of hiermee een verbetering is ontstaan ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Er kan nu immers in het bestemmingsplan niet meer worden gekozen voor een gedetailleerde uitwerking. Dit zou volgens de minister leiden tot onnodige juridisering en detaillering. Feitelijk wordt echter de discussie verplaatst naar het exploitatieplan. Dit komt

naar ons oordeel de rechtszekerheid niet ten goede. Graag een reactie van de minister.

Bovendien lijkt het of slechts aandacht bestaat voor het vastleggen van percentages. Zeker indachtig de in de toekomst alleen maar groeiende binnenstedelijke herontwikkelingsplannen valt het zeer te bezien of deze globale percentageregeling voor het gehele plangebied beantwoordt aan de veel verdergaande detaillering van dergelijke plannen. Wij denken dat het niet uitvoerbaar is op deze manier en verzoeken de minister in ieder geval een toelichting te geven op de reikwijdte van deze percentage regeling. Deze fractie juicht meer sociale woningbouw toe maar vraagt zich af wat de waarde van de percentage-regeling in dit verband beoogt te zijn.

Gemeentegrens overstijgende grondexploitaties

De Grondexploitatiewet is eveneens toepasbaar op gemeentegrens overschrijdende grondexploitaties. Uiteraard hangt dit af van de vrijwillige samenwerking van de betrokken gemeenten. Bij belangrijke regionale gebiedsontwikkelingen kan de provincie met eigen bevoegdheid, in aansluiting op de provinciale regie, zo nodig zelf het initiatief m.b.t. een gemeentegrensoverschrijdend bestemmingsplan en daarbij behorende grondexploitatie nemen. Hierbij is er overigens geen koppeling gelegd met het eventueel in gebreke blijven van de gemeenten.

Is de bevoegdheid als een stok achter de deur voor de intergemeentelijke samenwerking te hanteren, zo vraagt de **CDA**-fractie zich af? Gaarne een reactie.

Relatie bestemmingsplan tot het exploitatieplan

Een exploitatieplan dient gelijktijdig te worden vastgesteld met het bestemmingsplan of het projectbesluit, zodat duidelijk is welke eisen de overheid stelt aan de bouwvergunning.

Tevens wordt vanwege de nauwe samenhang tussen de plannen een divergentie in rechtsbescherming onwenselijk geacht. Daarom is er voor gekozen dat tegen een exploitatieplan, dat gekoppeld is aan een bestemmingsplan, direct beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Hiertoe wordt artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangepast.

Wél vraagt de **CDA**-fractie zich hierbij af of deze toepassing er niet toe zal leiden dat een exploitatieplan geheel of gedeeltelijk moet worden vernietigd als er alleen maar iets mis is met een deel van het bestemmingsplan en in de praktijk met een gedeeltelijke vernietiging daarvan zou kunnen worden volstaan. Gaarne een reactie.

Marktontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor ander uitgiftecategorieën en/of een andere inrichting van het te ontwikkelen gebied. Dit kan verstrekkende gevolgen hebben voor de grondeigenaren. Het wetsvoorstel lijkt zich er niet tegen te verzetten dat bij een herziening van het exploitatieplan de uitgiftecategorieën en/of de inrichting worden aangepast.

Is deze zienswijze juist en zo ja, dan dienen deze veranderingen wél te blijven passen binnen het bestemmingsplan, neemt de **CDA**-fractie aan? Gaarne een reactie.

Zowel in het advies van de Raad van State als ook bij de behandeling in de Tweede Kamer is stilgestaan bij de verhouding tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een bestemmingsplan gaat gepaard met een exploitatieopzet, waarin globaal de economische uitvoerbaarheid van het plan geregeld is. In de exploitatieopzet wordt een kostentoedeling gemaakt op basis waarvan een toerekening kan plaatsvinden aan de eigenaren in het gebied. De leden van de **PvdA** hebben wat dit punt betreft behoefte aan een toelichting op wat er in de memorie van toelichting op

pag. 12 staat geschreven: «Voorts is de exploitatieopzet uitsluitend van belang voor eigenaren en projectontwikkelaars. Daarom is er voor gekozen dit element niet in het bestemmingsplan op te nemen». Wordt hier nu echt gesteld dat het belang van een exploitatieopzet niet geldt voor raadsleden en voor betrokken burgers en organisaties? Hier moet naar het oordeel van de leden van de PvdA sprake zijn van een misverstand. Hoe kunnen raadsleden een oordeel vormen over de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wanneer ze de exploitatieopzet niet meegestuurd krijgen, waarin uitgelegd en verklaard wordt hoe het met de kostendragers en de kostenverdeling zit?

Naast de exploitatieopzet, die jaarlijks bijgesteld en herzien moet worden, is sprake van een exploitatieplan. Een exploitatieplan, zoals in deze wet omschreven, is een nieuwe planfiguur en kan beschouwd worden als een meer uitgewerkte exploitatieopzet, maar valt als de leden van de fractie van de PvdA het goed begrepen hebben niet automatisch samen met het bestemmingsplan (ondanks het gestelde in art. 6.12.4). Er kunnen binnen één bestemmingsplan meerdere exploitatieplannen bestaan. Daar is wat voor te zeggen wanneer tenminste die verschillende exploitatieplannen vallen binnen de ene exploitatieopzet van datzelfde bestemmingsplan. Is dat juist? Wat ingewikkelder wordt is wanneer er geen of nog geen bestemmingsplan is, maar wel een exploitatieplan gekoppeld aan een projectbesluit voor een deel van het gebied. Daar kan het gaan wringen met de verschillende belangen die partijen hebben, die niet vooraf ingekaderd zijn middels een bestemmingsplan met bijbehorende exploitatieopzet. Hoe kan in een dergelijke situatie gewaarborgd worden dat de kostentoedeling van een groter gebied niet onevenredig toegedeeld wordt aan de laatste ontwikkelaars (eigenaren)? Zeker nu door amendering in de Tweede Kamer ervoor gekozen is om de woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan te regelen en niet in het exploitatieplan, lijkt de vraag ook gerechtvaardigd hoe er voor gezorgd wordt dat ook de sociale woningbouw en de publieke voorzieningen een plek toebedeeld krijgen in de exploitatieplannen die niet berusten op een bestemmingsplan. Kan de regering daar nader op ingaan?

Het is de **SP**-fractie niet duidelijk geworden wat de relatie is tussen structuurvisie, bestemmingsplan en exploitatie plan. Wil de minister toelichten hoe hij denkt dat dit in de praktijk zal gaan werken. In een niet bindende zonder inspraak tot stand gekomen visie kunnen uitgangspunten worden vastgelegd die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening in een bepaald gebied, inclusief beoogde maatschappelijke functies en ruimte voor recreatie en natuur. In bestemmingsplan en exploitatie plan wordt dit vorm gegeven. Beide zijn op verschillende manieren toegankelijk voor inspraak en beroep. In sommigen gevallen worden ze als één besluit beschouwd. Wij denken dat de kaders waaraan getoetst gaat worden volstrekt onhelder zijn. Graag een reactie.

Uit het wetsvoorstel vloeit onmiskenbaar een koppeling voort tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Het blijft echter onduidelijk wat de rechtsgevolgen zijn voor het exploitatieplan, indien het bestemmingsplan onverhoopt in beroep wordt vernietigd. Datzelfde geldt overigens ook vice versa. Wat gebeurt er met bouwaanvragen die voldoen aan het bestemmingsplan op het moment dat het exploitatieplan wordt vernietigd? Geldt er dan een aanhoudingsplicht?

Rechtsbescherming

Bij de behandeling in de Tweede Kamer is door de minister gezegd, dat dit wetsvoorstel zal bijdragen tot versnelling van de woningproductie. De leden van de **VVD**-fractie constateren echter dat deze nieuwe wet wel weer een geheel nieuw planfiguur met veel nieuwe regels in het leven roept.

Zo is de rechtsbescherming in dit nieuwe stelsel vrij complex. Er kan tegen een gelijktijdig met een bestemmingsplan vastgesteld exploitatieplan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en tegen een aan een projectbesluit gekoppeld plan bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank, met hoger beroep bij de Afdeling. Voorts kan tegen de jaarlijkse herziening van een exploitatieplan gekoppeld aan een bestemmingsplan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling, maar gaat het om een herziening van een aan een projectbesluit gekoppeld exploitatieplan dan moet de tussen stap van de Rechtbank worden gemaakt.

Dan is er ook nog beroep mogelijk tegen een besluit omtrent een afrekening en herberekende exploitatiebijdrage, deze volgen dezelfde procedurele lijn, dus appellabel bij de Afdeling ofwel eerst de Rechtbank en dan de Afdeling.

De leden van de VVD-fractie vinden dit gecompliceerd en constateren, dat in de hele procedure er vele nieuwe mogelijkheden bijkomen voor bezwaar en beroep die bovendien ook gevolgen zullen hebben voor de geldigheid van het bestemmingsplan.

Graag vernemen wij de opvatting van de minister hierover en hoe dit geheel zich verdraagt met de opvatting dat dit wetsvoorstel een belangrijke bijdrage kan leveren aan de versnelling van de woningbouwproductie.

Hoe zit het systeem van rechtsbescherming van de burger die het niet eens is met een groot bouwproject dat in zijn omgeving is gepland nu in elkaar, vragen de leden van de **SP**-fractie? Hoe komt hij aan zijn informatie, hoe kan hij als belanghebbende worden aangemerkt en waar kan hij protest aantekenen dat ook nog gehoord wordt? Denkt de minister dat een gewone burger het verschil tussen bestemmingsplan, exploitatieplan en bouwvergunning snapt en daaraan gekoppeld inziet wat de verschillende beroepsmogelijkheden zijn?

Hoe ziet de minister zijn rol in het kader van de voorlichting en is hij met deze fractie ook bang dat deze wet heilzaam zal werken voor de adviesbranche? Dit laatste zal naast meer tijd, rompslomp en bureaucratie ook meer geld betekenen, goedkoper zal het niet worden. Wat vindt de minister daarvan?

Kostensoortenlijst

Graag willen de leden van de fractie van de **PvdA** iets meer inzicht van de regering over de nadere uitwerking van de kostensoorten die publiekrechtelijk verhaald kunnen worden en over de begrenzing van bepaalde kostenposten. Bij dat laatste punt worden met name gemeentelijke kosten genoemd, die als voorbereidingskosten aangemerkt kunnen worden. Zijn er ook een ander type kosten te bedenken die mogelijk gelimiteerd kunnen worden bijvoorbeeld het kwaliteitsniveau van de infrastructurele voorzieningen die aangebracht worden?

De leden van de fractie van de PvdA zijn enerzijds van mening dat de wetgever voldoende duidelijkheid moet geven aan alle partijen over kostensoorten en berekeningsmethode. Anderzijds vragen diezelfde leden zich af of er wel voldoende ruimte voor gemeenten overblijft om maatwerk toe te passen. Zodra immers landelijk vastgesteld gaat worden welke gemeentelijke kosten als voorbereidingskosten aangemerkt mogen worden, dan is het bepaald niet ondenkbaar dat te weinig rekening gehouden wordt met de verschillende omstandigheden. Ingewikkelde binnenstedelijke projecten vragen bijvoorbeeld aanmerkelijk meer voorbereidingskosten dan een eenvoudig plan in het uitleggebied. De leden van de fractie van de PvdA dringen er dan ook sterk bij de regering op aan om een kosten differentiatie aan te brengen voor plannen van verschillende zwaarte. Zou het niet de moeite waard zijn om eerst in de

praktijk te monitoren hoe het met de uitwerking van deze onderdelen gaat en pas dan overgaan tot het nader regelen van de hoogte van de kostenposten. Mogelijk ontwikkelt zich een interessante gedifferentieerde praktijk, waar helemaal geen nadere regels voor gesteld hoeven te worden. Mocht de regering daar geheel anders over denken dan hechten de leden van de fractie van de PvdA zeer aan een voorhangprocedure van de AMvB's zoals bedoeld in art. 6.13, lid 7 en 8.

De kostensoorten die verrekend mogen worden in het exploitatieplan zullen in een AMvB limitatief vastgelegd worden. Dat is enigszins begrijpelijk gelet op de angst van marktpartijen dat de gemeenten al te veel kosten zullen opvoeren om verrekend te worden. Overigens is het de vraag waar die angst precies op gebaseerd is? Anderzijds kunnen soms partijen ook gezamenlijk geïnteresseerd zijn om bepaalde voorzieningen wel op te nemen in het exploitatieplan van een te ontwikkelen gebied. Algemene maatschappelijke voorzieningen worden uitgesloten van de verrekenen kosten, zo wordt gesteld. Maar stel nu dat er in een stedelijke herstructureringswijk twee grote partijen zijn, woningcorporaties, en een aantal kleinere partijen met bezit van grond en/of vastgoed. Stel nu dat de gemeente en de grote partijen privaatrechtelijk tot overeenstemming komen over nut en noodzaak van een aantal maatschappelijke voorzieningen in de wijk, en dat de gebouwen die daarvoor noodzakelijk zijn opgenomen worden in het exploitatieplan. Mogen de kosten daarvan dan zelfs niet voor een klein deel publiekrechtelijk verrekend worden met de opbrengsten ook van die (kleinere) partijen, die daartoe niet zelfstandig bereid zijn? Want ook zij hebben baat bij een goede leefbare wijk, waardoor de waarde van het vastgoed gaat stijgen? Waarom zou die verwachte waardestijging niet mee verrekend mogen worden in het plan?

Het verhalen van kosten in het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) is alleen mogelijk, wanneer wordt voldaan aan de beginselen: profijt, toerekenbaarheid (causaliteit) en proportionaliteit, in samenhang met een nog in een AMvB op te nemen limitatieve lijst van kosten, voorzieningen en opbrengsten (kostensoortenlijst, bijlage wetsvoorstel).

De **VVD**-fractie vindt het belangrijk dat dit geheel van voorwaarden al in het privaatrechtelijke spoor gaat gelden voor de exploitatieovereenkomst, waardoor er een begrenzing plaatsvindt van de bevoegdheid van de gemeentebesturen tot privaatrechtelijk kostenverhaal en door deze waarborgen de grondexploitant ook weet waar hij aan toe is.

Dit kan er toe leiden dat het privaatrechtelijke spoor wordt versterkt en onder meer daardoor procedures aanmerkelijk kunnen worden versneld. Graag vernemen wij de opvatting van de minister hierover.

De leden van de VVD-fractie zouden graag van de minister willen vernemen of deze aanpak ook niet goed zou zijn bij gronduitgifte door een gemeente, waardoor de gemeente op deze wijze niet meer kosten kan doorberekenen aan bijvoorbeeld kopers van woningen c.q. kavels dan wanneer er een exploitatieovereenkomst zou worden gesloten?

De leden van de VVD-fractie willen ook graag van de minister vernemen, waarom de bedoelde AMvB, inhoudende de kostensoortenlijst in samenhang met genoemde beginselen (hierover hebben alle betrokken partijen overeenstemming) niet nu al tot stand komt, zodat deze van toepassing kan zijn voor nu reeds af te sluiten grondexploitatieovereenkomsten.

De leden van de VVD-fractie willen bovendien van de minister weten waarom de tekst van de AMvB inhoudende de kostensoortenlijst niet gewoon in de wet is opgenomen, nu er door alle betrokken partijen overeenstemming daarover is bereikt. Dit met alle genoemde voordelen, te meer omdat het in de werking treden van de Grondexploitatiewet, naar verwachting, nog geruime tijd zal duren.

In de kostensoortenlijst is onder meer (kort samengevat) opgenomen het verrekenen van de kosten die door het gemeentelijk apparaat worden gemaakt ten behoeve van het plan, deze maken een integraal onderdeel

uit van het kostenverhaal dat plaats vindt via de bouwvergunning. Daarnaast blijven de legeskosten, waarbij ook kosten van het gemeentelijk apparaat worden verrekend, bij het afgeven van de bouwvergunning in stand. Dit komt de VVD-fractie onjuist voor. Is hier geen sprake van dubbele heffing of een gedeelte daarvan? Graag vernemen wij ook hierover de opvatting van de minister?

In september 2004 werd naar aanleiding van kamervragen van de fractie van **GroenLinks** zonneklaar dat projectontwikkelaars zich in heel Nederland via ondermeer de methodiek van optieovereenkomsten een ijzersterke grondpositie hadden verworven. De conclusie was gerechtvaardigd dat er feitelijk geen potentieel ontwikkelingsgebied in Nederland aanwijsbaar was waar ontwikkelaars nog geen positie hadden. De facto betekent dat, dat de mogelijkheden van gemeenten om tot een actief grondbeleid te komen tot nul zijn gereduceerd. Wat resteert is een faciliterend grondbeleid. Dat is in hoge mate een afhankelijke positie, en een tijdrovende positie, waarbij deze wet de gemeenten ook nog eens verplicht alleen de strikt noodzakelijke kosten te verrekenen. Dat betekent dat de ontwikkeling van een gebied voortdurend zal worden beperkt door de noodzaak om de kosten zo laag mogelijk te houden. De positie van de gemeenten blijft daarbij in hoge mate een afhankelijke. Waarom heeft de minister er niet voor gekozen om als grond voor het exploitatieplan niet de kostprijsverrekening, maar een meer kwalitatieve kostenberekening mogelijk te maken. Waarom heeft de minister er niet voor gekozen om bijvoorbeeld publieke voorzieningen die aantoonbaar bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving in de exploitatie te mogen verrekenen? Met andere woorden: waarom heeft de regering in de exploitatiesystematiek niet meer ruimte gemaakt voor verrekening op basis van omgevingskwaliteit en leefklimaat?

Verevening en risicoverdeling

Als kosten op het moment dat een exploitatie-bijdrage wordt geïnd lager blijken uit te vallen dan aanvankelijk was voorzien bij de opstelling van het exploitatieplan, dan gaat de wet er vanuit dat terugbetaling ten gunste van de particuliere eigenaren plaatsvindt. Aangezien de eindafrekening meestal pas aangeeft of inderdaad sprake is van lagere kosten en deze eindafrekening vaak véél later tot stand komt, vraagt de **CDA**-fractie zich af met welke eigenaren verrekening plaats zal vinden?

Als de kosten daarentegen hoger uitvallen dan was voorzien, kunnen gemeenten deze kosten naderhand niet alsnog verhalen op de eigenaren, waardoor het risico aanwezig is dat de gemeenten met een ongunstige eindafrekening blijven zitten! Acht de regering deze veronderstelling juist en zo ja, vindt de regering deze regeling dan rechtvaardig? Gaarne een reactie.

Wat betreft de berekeningsmethode wordt uitgegaan van de inbrengwaarde van de grond gebaseerd op de verkeerswaarde en de onteigeningswaarde. Als het gaat om zeer gewilde grond kan de verkeerswaarde zo hoog zijn dat de opbrengsten van de door de gemeente in eerste aanleg meest gewenste bestemming (bijvoorbeeld 30% sociale woningbouw) onvoldoende zijn om de kosten te dekken. In dat geval, zo begrijpen de leden van de **PvdA** draagt de gemeente er zorg voor om het nadelige saldo voor haar rekening te nemen dan wel andere hulpbronnen aan te boren, dan wel een planwijziging door te voeren waardoor de opbrengsten verhoogd worden. Ook wanneer gaandeweg de uitvoering de plankosten door onvoorziene omstandigheden omhoog gaan, mag er geen verrekening plaats vinden met de andere partijen. Wanneer de opbrengsten echter hoger zijn dan in de exploitatieopzet aangenomen was, dan moet de gemeente wel verrekenen met de contractpartners.

Waarom is niet gekozen voor een systematiek waarin winst en verlies binnen marges meer tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid gerekend worden van alle betrokken partijen? De private partijen kunnen evenals publieke partijen verantwoordelijk zijn voor kostenverhogende activiteiten. Als de winst en verliesrekening gedeeld wordt is het belang van beide partijen om binnen de afspraken te blijven groter, zo veronderstellen de leden van de fractie van de PvdA.

Wat betreft de bovenplanse verevening hebben de leden van de fractie van de PvdA met instemming kennis genomen van het amendement Irrang c.s., waarin mogelijkheden gecreëerd worden om tot een bovenplanse verevening te komen. Maar als de leden van de fractie van de PvdA het goed begrepen hebben dan wijst de minister bovenplanse verevening in het publiekrechtelijk spoor af, maar mag er wel in het privaatrechtelijk spoor verevend worden.

Als dat onderscheid zo strikt gehanteerd wordt is het gevaar dan niet aanwezig dat meer marktpartijen dan tot nu toe het geval was gaan kiezen voor het publiekrechtelijk spoor, omdat dat mogelijkheid wordt vergroot om zo winstgevende locaties te kiezen en verliesgevende te laten liggen? Een voorbeeld. In een door Tweede Kamer en regering vastgesteld woningbouwbeleid wordt beoogd dat er in de stadsregio's meer sociale woningbouw in de suburbane gemeenten gerealiseerd wordt en meer duurdere woningen in de steden. De opbrengst van de grond waarop sociale huurwoningen gebouwd worden is lager dan de opbrengst van de grond waarop duurdere huur- of koopwoningen gebouwd gaan worden. In een WGRplus regio worden verdelingsafspraken gemaakt over de aantallen en categorieën woningen. Mag een dergelijk plan dat vervolgens uitgevoerd wordt over 20 verschillende locaties ondergebracht worden in één exploitatieplan? Als het 20 verschillende exploitatieopzetten moeten zijn, waar gelet op tijdsverschillen en betrokkenheid van verschillende partijen wel wat voor te zeggen is, mogen die dan wel in een overkoepelend gebiedsplan verwerkt worden? Is het dan denkbaar dat er op de locatie waar dure koopwoningen gebouwd worden een deel van de opbrengst ten goede komt aan een locatie in de omliggende omgeving waar uitsluitend sociale huurwoningen gebouwd gaan worden? Zou dat niet voor alle partijen en voor de realisering van het beoogde beleid winst zijn als dit tot de mogelijkheden kan behoren?

In de gemeente Amsterdam worden de positieve resultaten van grondexploitaties aangewend om – via een zogenaamd vereveningsfonds – de tekorten op negatieve grondexploitatie te dekken. De gemeente Amsterdam gaat ervan uit dat deze methode van verevening van resultaten niet door het wetsvoorstel aangetast. De fractie van **GroenLinks** vraagt de minister of hij dat nog eens nadrukkelijk kan bevestigen? In Amsterdam wordt gewerkt met een erfpachtsysteem. Stel dat een erfpachter betoogt dat hij al betaald heeft voor de kosten (bij eerste uitgifte) en weigert een zogeheten canonverhoging te betalen. Zou de erfpachter een beroep op deze wet kunnen doen?

Klopt de conclusie van de **SP**-fractie dat als eenmaal een bestemmingsplan is vastgesteld zonder exploitatieplan, de mogelijkheid tot kostenverhaal niet meer aanwezig is?

Het komt deze fractie voor dat hiermee ook de mogelijkheid van rechtsongelijkheid wordt geschapen. Stel een gemeente heeft met een van de grondeigenaren binnen een te ontwikkelen gebied dat groter is dan alleen het grondgebied van deze grondeigenaar een overeenkomst gesloten over kostenverhaal. De gemeente denkt dat deze overeenkomst een goede deal is; haar kosten lijken goeddeels vergoed te worden door deze partij. De gemeente is – in tegenstelling tot de huidige praktijk – niet meer verplicht om voorafgaand aan het sluiten van een dergelijke overeenkomst openbare inzage te verstrekken in de exacte omvang van de te

verhalen kosten dus het kan zo zijn dat de gemeente op dat moment nog maar zeer globaal haar kosten heeft ingeschat. Een dergelijke overeenkomst kan al in een zeer vroeg stadium van het planproces zijn gesloten. Kan deze gemeente dan besluiten om met de andere grondeigenaren binnen dit gebied geen overeenkomst te sluiten en ook geen exploitatieplan vast te stellen, omdat ze vindt dat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is? En zo ja, kan de grondeigenaar met wie wel een overeenkomst is gesloten, daar iets tegen ondernemen? Hij betaalt immers wel; de rest niet. Zo ja, wat is de procedure?

Hoe werkt de definitieve afrekening van de te verhalen kosten precies? In plaats van definitieve afrekening na 10 jaar (zoals eerder was opgenomen) bepaalt artikel 6.20 van het wetsvoorstel dat binnen 3 maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken de gemeenteraad een afrekening van dat plan vaststelt. Indien een herberekende bijdrage meer dan 5% lager uitvalt dan de betaalde bijdragen, betaalt de gemeente het verschil terug. Verder is bepaald dat indien ten minste 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, op verzoek van degene die houder was een bouwvergunning waarbij een exploitatiebijdrage moest worden betaald, een afrekening wordt opgesteld en zonodig terugbetaling plaatsvindt. Deze fractie wil graag verduidelijking op de volgende punten. Hoe weet een belanghebbende nou wanneer dit percentage van 90% is bereikt? Hoe werkt deze bepaling uit indien de aanleg van de openbare voorzieningen volledig plaatsvindt door een grondeigenaar? Wat gebeurt er als na afrekening bij ten minste 90% van de begrote kosten blijkt dat de resterende begrote 10% van de kosten nooit wordt gemaakt? Wanneer vindt nou echt de definitieve afrekening plaats? Een tactisch begroende gemeente kan zich zelf hiermee ook voordeel verschaffen. Hoe wordt dit voorkomen?

Aanbestedingen

Wat is rechtens indien een exploitant/zelfrealisator afziet van een aanbesteding, terwijl de gemeente van oordeel is dat wel dient te worden aanbesteed (b.v. bij openbare werken in het gebied) Alsdan komt de vraag op of de weigering om tot aanbesteden over te gaan een grond oplevert voor onteigening. Gaarne vernemen de leden van de **CDA**-fractie een reactie.

De gemeente kan deze problematiek vóór zijn door zelf in het exploitatieplan op te nemen welke werken aanbestedingsplichtig zijn, en deze voorwaarde van aanbesteding te koppelen aan de verlening van de bouwvergunning. Het wetsvoorstel zwijgt over deze mogelijkheid. Gaarne daarom hierop eveneens een reactie van de regering.

Hoe verhoudt de nieuwe Grondexploitatiewet zich tot het aanbestedingsrecht, vragen de leden van de **SP**-fractie? In het pre-advies wordt terecht opgemerkt dat artikel 6.19 aanhef en onder b mogelijk in strijd is met het aanbestedingsrecht.

Zelfrealisatie

Welke zijn eigenlijk de redenen waarom de regering er niet voor heeft gekozen om de koppeling tussen eigendomsrecht en bouwrecht (het zelfrealisatieprincipe) afhankelijk te maken van de mate waarin ontwikkelaars bereid zijn om ook bij te dragen aan de publieke belangen die in het geding zijn, zo vragen de leden van de fractie van **GroenLinks**? Is de keuze voor het in stand houden van het zelfrealisatieprincipe in dit wetsvoorstel een principiële of een praktisch-juridische? Meent de regering dat gelet op de Europese juridische context het afschaffen van het zelfrealisatieprincipe een mogelijke politieke optie blijft?

Volgens het IBR zal de uitspraak van het Europese Hof in de zaak Vathorst mogelijk het recht op zelfrealisatie dat ten grondslag ligt aan de Grondexploitatiewet in zijn wezen aantasten met nog niet te overziene gevolgen. Wat vindt de minister van deze uitspraak vragen de leden van de **SP**-fractie?

Tenslotte

Wat is het oordeel van de regering over het statement van de Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers (NVB) dat aanvaarding van dit wetsontwerp zal leiden tot een stagnerende bouwproductie en de doodsteek voor de stadsvernieuwing. Voorts vreest de NVB grote vertragingen door de nieuwe wet. Gaarne ontvangen de leden van de **CDA**-fractie een reactie.

De leden van de fractie van de **PvdA** ontvingen de afgelopen weken een interessant advies van de Vereniging voor Bouwrecht over het voorliggende wetsontwerp¹. Een advies waarin nogal wat, zeggen wij met gevoel voor understatement, juridische haken en ogen gezien worden bij de voorliggende wet. Niet verwonderlijk, gelet op de lange voorgeschiedenis van de totstandkoming van de wet waaraan wel degelijke ingewikkelde juridische problemen ten grondslag lagen. Wel is de vraag of de regering meent dat sommige in het advies genoemde punten mogelijk in de komende periode nog verduidelijking behoeven.

De leden van de fractie van de PvdA noemen enkele hen aansprekende punten uit de 103 aanbevelingen, waarover een nader standpunt van de regering gevraagd wordt.

Allereerst de vraag of de constatering juist is (aanbeveling 3) dat de grondexploitatie-overeenkomst voor een groot deel mogelijk onder de uitzonderingsgrond van de WOB valt, waardoor de in de grondexploitatiewet beleden transparantie niet zonder slag of stoot tot stand komt. Een punt dat aansluit bij onze bij herhaling gestelde vragen rond inspraak en rechtsbescherming.

Aanbeveling 25 vraagt om verduidelijking rond een aan het projectbesluit gekoppeld exploitatieplan, voordat een bestemmingsplan is vastgesteld. Voorgesteld wordt om de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gekoppeld aan een bestemmingsplan ook in die situaties te handhaven. Komt overeen met de vragen van ons rond de relatie exploitatieplanbestemmingsplan in het voorgaande.

Ook zouden de leden van de fractie van de PvdA graag een reactie zien op aanbevelingen nrs. 52 en 53 die handelen over het vastleggen van regels met betrekking tot woningbouw-categorieën. Ook de vraag naar de begrenzing van art. 6.19, gedaan in aanbeveling nr. 63, zouden we graag van commentaar van de regering willen voorzien. Datzelfde geldt voor aanbeveling nr. 68 over het onteigeningsamendement op basis van een projectbesluit.

Is de regering bereid te nader te onderzoeken hoe de kaart van Nederland er uit ziet als alle grondposities er op worden ingetekend? Wie bezit eigenlijk wat? Welke partijen zijn actief, welke bedragen zijn er mee gemoeid, is er sprake van een tussenhandel? Het onderzoek waar de **GroenLinks**-fractie ooit om heeft gevraagd was in feite uiterst beperkt. Voor het ontwikkelen van exploitatieplannen zouden gemeenten geholpen zijn als de grondmarkt veel transparanter zou zijn zodat er op in de sfeer van de publieke opinie meer publieke tegendruk ontwikkeld zou worden. Een grootschalig onderzoek, bijvoorbeeld door het Ruimtelijk Planbureau, zou daarom de bekendheid, effectiviteit en transparantie van de grondmarkt en de publieke omgang daarmee in de flank kunnen ondersteunen. Is de regering bereid om een dergelijk onderzoeksprogramma op te starten?

¹ De grondexploitatiewet: enkele verkenningen. Preadviezen voor de Vereniging van bouwrecht nr. 34, van den Brand, Bregman en de Groot.

De commissie ziet uit naar een verduidelijking van de minister op alle door de fracties aangedragen punten.

De voorzitter van de commissie,
Bierman-Beukema toe Water

De griffier van de commissie,
Van Dooren