

Van Heukelum

mij echter wat ver gaan om de behandeling af te blazen als hij niet aanwezig kan zijn. Normaliter wordt een beslissing hieromtrent in het College van senioren genomen, maar het leek mij sneller om de overweging in dit verband hier voor te leggen. Wij zullen de openbare vergadering om half drie heropenen. Op dat moment is het initiatief-wetsvoorstel-Depla c.s. aan de orde, al dan niet in aanwezigheid van de staatssecretaris.

Mevrouw **Van den Broek-Laman Trip** (VVD): Voorzitter. Ik heb begrepen dat de minister bereid was de Wet beveiliging luchtvaartterreinen vandaag te behandelen.

De **voorzitter**: Ik heb datzelfde signaal ontvangen. Zijn de woordvoerders op dat terrein van mening dat dit onderwerp behandeld kan worden zonder de aanwezigheid van de minister?

Mevrouw **De Wolff** (GroenLinks): De twee sprekers die zich voor dit debat hebben ingeschreven, gaan ermee akkoord dat het wetsvoorstel wordt afgehandeld met aantekening van de fracties die tegen het wetsvoorstel zijn.

De **voorzitter**: U ziet in het geheel af van behandeling. Ik constateer dat de andere fracties zich in dit voorstel kunnen vinden. Bij het heropenen van de vergadering zal het betreffende wetsvoorstel worden afgehandeld.

Mevrouw **Ter Veld** (PvdA): Voorzitter. Mag ik uit uw voorstel begrijpen dat de andere geagendeerde onderwerpen zoals het debatje over criminaliteitspreventie van de agenda van heden worden afgevoerd?

De **voorzitter**: Zoals steeds bent u snel van begrip, mevrouw Ter Veld, want dat is inderdaad het geval. Wij zullen alleen het voorstel van wet van de leden Depla, Ravestein, Van Wijmen, Duivesteijn en Biesheuvel behandelen; alle andere punten op de agenda vervallen. Wij zullen volgende week moeten vaststellen in hoeverre wij die punten alsnog kunnen behandelen. Daarbij zitten een begrotingsbehandeling van LNV zoals u weet, een debat over de criminaliteitspreventie met de minister van Justitie en nog andere wetsvoorstellen.

De vergadering wordt van 13.35 uur tot 14.30 uur geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Luchtvaartwet inzake de beveiliging op luchtvaartterreinen (26607).**

De **voorzitter**: Voor de schorsing is afgesproken dat wij afzien van de mondelinge behandeling, maar wel de stemming houden. Ik constateer dat er geen behoefte is aan stemming.

Het wetsvoorstel wordt zonder beraadslaging en zonder stemming aangenomen.

De **voorzitter**: De aanwezige leden van de fracties van D66, GroenLinks en de OSF wordt conform artikel 121 van het Reglement van orde aantekening verleend dat zij geacht willen worden zich niet met het wetsvoorstel te hebben kunnen verenigen.

Aan de orde is de behandeling van:
- **Voorstel van wet van de leden Depla, Ravestein, Van Wijmen, Duivesteijn en Biesheuvel tot wijziging van onder andere de artikelen 10 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten in verband met het tegenaan van de ontwijking van het voorkeursrecht van gemeenten bij de verwerving van onroerende zaken (27750).**

De **voorzitter**: De initiatiefnemers worden bijgestaan door twee medewerkers, de heer Mus en de heer Van Rijkvorst, die de gelegenheid hebben om desgewenst en op aanwijzing van de indieners het woord te voeren.

De beraadslaging wordt geopend.

De heer **Pastoor** (CDA): Voorzitter. Uitspraken van de Utrechtse rechtbank en de Hoge Raad in respectievelijk 1999 en 2000 resulteerden in een lacune in de wetgeving die de gemeenten ten dienste staat bij het uitoefenen van een voorkeursrecht bij grondverwerving. Interventie via Kamervragen van twee van de initiatiefne-

mers van het voorliggende wetsvoorstel om die ontstane lacune in de Wet voorkeursrecht gemeenten te repareren ten spijt, aarzelde de regering dat te doen. De CDA-fractie wil haar waardering uitspreken voor de adequate voortvarendheid waarmee de vijf indieners deze aangelegenheid vervolgens hebben opgepakt. Wij staan positief tegenover de voorgestelde wetsaanvulling.

Dat neemt niet weg dat wij toch graag met de indieners over een aspect opnieuw nog van gedachten willen wisselen. Opnieuw, omdat wij dat op dit punt ook reeds deden in de schriftelijke vragenronde. Wij doelen dan op de oorspronkelijke intentie van de Wet voorkeursrecht gemeenten, afgezet tegen de mogelijkheid dat de voorgestelde wetswijziging meer gerechtelijke interventie zou vergen. Het streven van de regering is er immers op gericht – zie de Wet voorkeursrecht gemeenten en ook de nota Grondbeleid – om via actief grondbeleid op een efficiënte manier publieke doelen te realiseren. De regierol van de gemeente is daarbij van groot belang. De Wet voorkeursrecht gemeenten van 1981 geeft bestuurlijke instrumenten tot ondersteuning van die regiefunctie.

Het nu voorliggende wetsvoorstel introduceert in de artikelen 10 en 26 wijzigingen die naar ons oordeel de grondverwerving verder weg kunnen doen raken van het bestuurlijk instrumentarium en meer kunnen doen bewegen in de richting van noodzakelijke gerechtelijke interventie en dienovereenkomstige beschikkingen. Wijziging van artikel 10 zal naar ons oordeel onmiskenbaar tot gevolg hebben dat vaker zal moeten worden gegrepen naar het middel van onteigening, waardoor het bestuurlijk verwervingsinstrumentarium vervangen wordt door een rechtbankbeschikking. Zouden de indieners nog eens kunnen uiteenzetten waarom zij dat gevoelen niet hebben? Met de indieners delen wij overigens wel de visie dat het onteigeningsinstrument evenals de wet zelf in wezen een bestuurlijk verwervingselement is. Het verschil is alleen dat bij realisering van een onteigening per definitie een procedure bij de rechtbank noodzakelijk is.

Als kanttekening plaatsen wij daarbij dan nog de opmerking dat ook de regering in de nota Grond-

Pastoor

beleid van januari 2001 als beleid heeft geformuleerd om de tot nu toe betrachte en ook in onderzoek en literatuur gesignaleerde terughoudendheid om het bij verwerving van gronden te laten komen tot een rechterlijke toetsing in een onteigeningsprocedure niet te wijzigen. In geval van wijziging van artikel 10 zal er een sterkere onteigeningstendens te zien zijn en zal er derhalve sprake zijn van kentering van die verworven terughoudendheid.

Kijken wij naar de wijziging van artikel 26, het schrappen van het begrip "het belang van de gemeente", dan lijkt ook daar – zij het naar ons oordeel in wat mindere mate dan bij artikel 10 – de kans op het genereren van gerechtelijke procedures op zijn minst aanwezig te blijven. Stellen de indieners dat door het weghalen van "het belang van de gemeente" naar hun oordeel een vermindering van het aantal procedures zal volgen, even valide lijkt ons de stelling dat juist door het weghalen van dat subjectieve tussenvoegsel de rechterlijke toets zich gemakkelijker laat hanteren, omdat het dan toegespitst is op de objectieve feitelijkheid van het voorkeursrecht zelve. Zouden de indieners hun stellingname van een aanzienlijke vermindering van het aantal juridische procedures nog eens wat nader kunnen en willen onderbouwen?

Voorzitter. Het zal de indieners stellig niet zijn ontgaan dat over hun geesteskind zeer recent, op 28 maart jl., in het Nederlands Juristenblad een uitvoerig artikel van de hand van dr. J.W. van Zundert is verschenen onder de titel Gemeentelijk voorkeursrecht, geen deus ex machina. Daarin wordt verondersteld dat de gemeente steeds meer haar toevlucht zal zoeken tot nietigheidsvorderingen ingevolge artikel 26. Van Zundert vraagt zich af of die vorm van juridisering van het grondbeleid in het belang van een goede ruimtelijke ordening is. Wellicht zijn de indieners bereid die stellingname ook te betrekken bij de beantwoording van de vraag die ik zojuist stelde.

De heer **De Beer** (VVD): Mijnheer de voorzitter. Het wetsvoorstel inzake het voorkeursrecht voor gemeenten heeft een lange en merkwaardige

voorgeschiedenis. Het is in 1975 begonnen als een van de vier zogenaamde maatschappijhervormende wetsontwerpen van het kabinet-Den Uyl. Ik was toen woordvoerder voor dit onderwerp voor de VVD-fractie in de Tweede Kamer. Door de val van het kabinet over het gelijktijdig ingediende voorstel inzake onteigening van grond tegen gebruikswaarde werd de beraadslaging geschorst. Dat kabinet viel, zoals u weet, kort voor de verkiezingen. Ik heb het woordje "ook" in deze laatste zin expres vermeden.

In sterk gewijzigde vorm, mede door amendementen van VVD en CDA, is het vervolgens in 1980 aanvaard onder het kabinet-Van Agt/Wiegel. De wet kwam nog wel in het Staatsblad, maar is behalve voor de stadsvernieuwingsgebieden nimmer in werking getreden. Dit gebeurde op advies van de commissie-Geelhoed, de commissie die de regering adviseerde over de dereguleringsoperatie. De kritiek van de commissie uit 1983 op de wet was in al haar voorzichtige ambtelijke bewoordingen lang niet mals.

De wet heeft jarenlang een slapend bestaan geleid. Je zou het kunnen vergelijken met de schone slaapster in het bos, ware het dat deze wet niet zo schoon is. Maar dat werd anders toen het Vinex-beleid werd ingezet. In het begin van de jaren negentig bepleitten enkele wethouders van grote steden om de wet uit de diepvries te halen en alsnog ook voor de uitlegebieden toe te passen. Dat had, afgezien van een kleine technische aanpassing, onmiddellijk kunnen gebeuren. Maar de regering gaf er de voorkeur aan om de wet eerst nog uitgebreid te wijzigen. Onder meer werden verbeteringen die het CDA en de VVD destijds hadden aangebracht, weer ongedaan gemaakt. Dat veroorzaakte een vertraging van 2,5 jaar. Het duurde tot juli 1996 voordat zij in dit huis werd aangenomen; overigens met onze stem tegen. Op dat moment was nog slechts een zesde deel van alle Vinex-gronden in handen van de oorspronkelijke eigenaren. De rest was al opgekocht door gemeenten en projectontwikkelaars. En nu zitten wij weer bij elkaar, want opnieuw is duidelijk geworden dat de Wet voorkeursrecht gemeenten niet deugt. Dat wordt nog eens extra onderstreept door het feit dat de wijziging waar wij vandaag over

moeten oordelen nog niet is afgerond of de volgende is al door minister Pronk ingediend bij de Tweede Kamer. En ik ben er zeker van dat ook dat niet de laatste wijziging zal zijn op korte termijn.

Als ik zeg dat de wet niet deugt, zeg ik dat op meerdere gronden dan alleen maar de lekken die erin zitten. Om te beginnen is het een "Kuriëren am Symptom". Het is natuurlijk niet toevallig dat de roep om het voorkeursrecht actueel werd toen het Vinex-beleid werd uitgevoerd. Als er een restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid wordt gevoerd, centraal gestuurd vanuit Den Haag, met concentratie van de woningbouw op een beperkt aantal superbouwplaatsen, dan kan het niet anders of de projectontwikkelaars komen daarop af als vliegen op de stroop. Voeg daar onze taaie wettelijke procedures bij en het effect is dat grond waar kan worden gebouwd steeds schaarser wordt. Het gevecht om de grondposities breidt zich op die manier uit naar alle lokaties in ons land, waar vraag is en waar mogelijkerwijs nog kan worden gebouwd. Het voorkeursrecht moet dus een euvel bestrijden dat door het restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid in het leven is geroepen.

De Wet voorkeursrecht gemeenten deugt verder niet, omdat zij een schoolvoorbeeld is van regulering. De commissie-Geelhoed had volstrekt gelijk. Wij raden eenieder aan haar brief aan de regering daarover te lezen.

Ten slotte deugt de Wet voorkeursrecht gemeenten niet omdat zij nauwelijks leesbaar is. Bij de behandeling van de wederinvoering in 1996 heb ik in dit huis daar een voorbeeld van gegeven. Ik ga dat nu niet herhalen, maar het kwam erop neer dat wie bijvoorbeeld de werking van artikel 8a wil doorgronden eerst een puzzeltocht via artikel 2, eerste lid en artikel 10, tweede lid met hoogst ingewikkelde teksten en nog weer verdere verwijzingen naar andere artikelen moet ondernemen. Achteraf bezien is het grappig dat ik toen een dergelijk voorbeeld heb genoemd. Want dankzij de scherpzinnigheid van de fractie van de ChristenUnie – waarvoor mijn complimenten – in het voorlopig verslag blijkt dat zelfs de indieners op een gegeven moment het spoor zijn bijster geraakt bij al die verwijzingen. Omdat het wetsvoorstel de onderdelen d en e in artikel

De Beer

10, tweede lid laat vervallen, had de verwijzing in artikel 8, eerste lid moeten worden aangepast, en dat is niet gebeurd. Nu staat er een zinloze en voor de onbevangen lezer onbegrijpelijk stukje tekst. Ik bedoel maar.

Nu willen wij de indieners niet belasten met de zonden van hun vaders en zeker ook niet van vorige kabinetten. Zij hebben zelf duidelijk genoeg aangegeven dat het wetsvoorstel slechts een beperkte strekking heeft. Een onderdeel van de Wet voorkeursrecht gemeenten, te weten het voorkomen van ontduikingsconstructies, functioneert niet goed en leidt tot veel jurisprudentie. Op zichzelf hebben wij er geen moeite mee dat dit wordt gerepareerd. Ook wij hechten aan het goed functioneren van wetten, ook al is de wet in kwestie ons niet erg sympathiek. Maar zoals het wetsvoorstel is geformuleerd, is die reparatie niet puur technisch. De inperking van de mogelijkheden van koopopties en het laten vervallen van de eis dat de ontduikingsconstructie aantoonbaar in strijd is met het belang van de gemeente, hebben wel degelijk een politieke implicatie. Dat geven de indieners ook toe in antwoord op onze vraag in het voorlopig verslag.

Dat brengt ons tot een lastige afweging. Wij zien dan nog twee kleine lichtpuntjes. Ten eerste werkt het initiatiefvoorstel deregulerend en kan er werk bij de rechterlijke macht worden voorkomen. Ten tweede worden de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap vergroot en dat is een zaak waar de VVD uiteraard sterk voor is. Wij zullen dan ook zonder enig enthousiasme onze stem aan het voorstel niet onthouden. Wij willen daar niettemin nog een opmerking aan toevoegen. Dat de gemeente de grond in handen krijgt, betekent niet automatisch dat de woonconsument daar beter van wordt. Deze is gebaat bij een zo groot mogelijke concurrentie van projectontwikkelaars die dingen naar de gunst van de woonconsument met een goed plan voor een redelijke prijs. Zoals de zaken er nu voor staan, verhindert niets de gemeenten om de met het voorkeursrecht verkregen grond weer uit te geven aan slechts één of twee projectontwikkelaars, waardoor zij opnieuw een monopolistische of semi-monopolistische situatie scheppen. De VVD zou liever hebben

gezien dat van deze gelegenheid gebruik was gemaakt om de gemeenten wettelijk te verplichten tot meer marktwerking en meer invloed van de consumenten. Dat de indieners dit niet hebben gedaan, vinden wij een gemiste kans.

De **voorzitter**: Ik maak van de gelegenheid gebruik om vast te stellen dat staatssecretaris Remkes intussen is binnengekomen, ongetwijfeld met een vol gemoed. Ik hoop van harte dat hij de discussies die hier op dit moment plaatsvinden, nog op de voet zal kunnen volgen.

□

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Voorzitter. De staatssecretaris komt precies op het juiste moment wat mij betreft. De meeste opmerkingen die ik naar aanleiding van dit initiatiefvoorstel van plan was te maken, waren aan zijn adres gericht. Ik dacht dat dat nu wel in de mist zou verdwijnen. Het heeft ons verheugd dat hij hier toch is verschenen ondanks de sombere tijden. Ik kan dus in volle vaart mijn bijdrage ook tot hem richten.

Voorzitter. Het is te doen gebruikelijk om bij de behandeling van een initiatiefvoorstel waarderend uit te spreken voor de indieners en het vele werk dat zij daarvoor hebben moeten verzetten. Ik wil vandaag echter een stapje verdergaan, want naar de mening van mijn fractie behandelen wij hier vandaag een reparatie van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Je had eigenlijk mogen verwachten dat de regering zelf mans genoeg was geweest om deze stap te zetten. De initiatiefnemers repareren dus niet alleen een wet, maar ook een treuzelende en veel te afwachtende houding van de regering, als het gaat om de sturing van de grondmarkt en het verbeteren van de mogelijkheden van gemeenten om daadwerkelijk een actieve grondpolitiek te voeren. Zij verdienen in dat opzicht dubbele lof. Eindelijk gebeurt er wat! Wat dat betreft is het jammer dat de initiatiefnemers de verruiming van het voorkeursrecht voor alle gemeenten niet meteen hebben meegenomen, want dat had ook al lang moeten gebeuren. Nu wordt daar weer een apart wetgevingstraject voor gevolgd. Dat neemt alleen maar meer tijd.

Al bij de totstandkoming van de Vinex voorspelden deskundigen dat

gemeenten te weinig grondpolitieke instrumenten bezaten om hun sturende rol waar te maken. Immers, de kracht van de klassieke sturing door middel van het aloude instrument volkshuisvesting verminderde aanzienlijk, waardoor de aantrekkelijkheid voor marktpartijen om grond te verwerven enorm toenam. Dat vroeg om nieuwe instrumenten die ook in 1994 in de notitie Grondbeleidsinstrumentarium en in de uitvoering van de Vierde nota extra werden aangekondigd, maar feitelijk onder Paars uitbleven.

Wij hebben bijna zeven jaar moeten wachten voordat Paars in staat was om een visie op papier te zetten. Dat is lang, te lang, vooral ook toen bij de presentatie van de nota Grondbeleid door de staatssecretaris duidelijk werd gemaakt dat er in het kabinet niet langer sprake is van "oude gevoeligheden" en dat er uiterst zakelijk over het onderwerp werd gesproken. Als dat zo is, is het toch moeilijk te begrijpen waarom het allemaal zo lang moet duren.

Want dat er wat moest gebeuren was al in het midden van de jaren negentig duidelijk. In feite bewijst de zo ongeveer enige wetgevende grondpolitieke daad van Paars dat ook: de aanpassing van de Wvg in 1996. Sindsdien zo leert de evaluatie van de Technische Universiteit Delft, hebben vrijwel alle gemeenten dit instrument aangegrepen om hun regierol kracht bij te zetten.

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter. Ik ga ervan uit dat de heer Van der Lans op enig moment nog toekomt aan de bespreking van het initiatiefvoorstel dat nu voorligt.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): Zeker. Heeft u bezwaar tegen enige politieke omzwervingen om de context van dit voorstel te duiden? Dat lijkt mij ook relevant, mijnheer Hessing.

De heer **Hessing** (D66): Het is een reparatie.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): U kunt niet ontkennen dat de heer De Beer de politieke effecten zojuist zeer keurig omschreef.

Er komen nog steeds elke maand tien lokaties bij waar gemeenten hun voorkeursrecht op hebben gevestigd. Dat maakt duidelijk dat er bij de gemeente duidelijk behoefte was aan

een sturingsinstrument om op de grondmarkt ook haar regierol waar te kunnen maken.

Daardoor is ook al lang duidelijk dat er meer instrumenten nodig zijn dan de Wvg, zelfs als deze verbeterd zou worden. Marktpartijen toonden zich steeds inventiever in het verzinnen van ontwijkconstructies vooral in de vorm van optieovereenkomsten die zonder enig risico vroegtijdig werden aangegaan, maar die pas werden gerealiseerd als de bestemming ook daadwerkelijk veranderde van "groen" naar "rood". Door het zelfrealisatieprincipe hadden gemeenten vervolgens het nakijken en werden zij gedwongen met de betreffende marktpartij in zee te gaan. Daardoor kregen de zogenaamde free riders ruim baan: marktpartijen die wel van de lusten van een profijtelijke uitbreidingslokatie wilden profiteren, maar aan publieke lasten geen stuiver wensten bij te dragen.

Dat probleem was al lang en breed bekend voordat de kwestie Leidsche Rijn voor de rechter kwam en deze in eerste instantie besloot om de door de gemeente Utrecht op basis van artikel 26 ter vernietiging voorgedragen overeenkomst niet te honoreren. Als reactie op die uitspraak besloot de regering eindelijk tot reparatiewetgeving, maar toen de Hoge Raad dit vonnis vernietigde en de gemeente Utrecht alsnog in het gelijk stelde, keerde de regering weer op haar schreden terug. De reparatie werd weer op de lang baan geschoven en tot onderdeel verklaard van een breed pakket maatregelen dat zou voortvloeien uit de Nota grondbeleid. De ratio daarvan heb ik nooit begrepen. Het was immers zonneklaar dat wij hier te maken hadden met een zwakke plek in de wet, die door de uitspraak van de Hoge Raad niet weggemasseerd was. Met die uitspraak konden gemeenten hooguit even opgelucht ademhalen, maar gezien de juridische vindingrijkheid van veel marktpartijen was er geen enkele reden tot gerustheid. Wie serieus vindt dat er ten faveure van de beste prijs-kwaliteitverhouding onder de regie van gemeenten vooral marktwerking op de grond in plaats van om de grond zou moeten plaatsvinden, had op dat moment politiek moeten handelen. De argumentatie om dat niet te doen, was allerminst overtuigend.

Gelukkig kende de Tweede Kamer die verantwoordelijkheid wel en besloten de initiatiefnemers te doen wat de regering ten onrechte naliet. Het voorstel dat zij indienden, beoogt de grootste lacunes te repareren door aanpassing van de artikelen 10 en 26. Omdat zij – gezien hun reparatiebedoelingen – om begrijpelijke redenen hebben besloten om zich ver te houden van enige verdere aantasting van het zelfrealisatiebeginsel, is puur risicomijdend speculatief gedrag van marktpartijen nog steeds niet uitgesloten. Het wordt hen echter wel een stuk ingewikkelder gemaakt, waardoor de Wvg hopelijk meer zal bijdragen aan waar de wet voor bedoeld is: het mogelijk maken van een actieve regierol van gemeenten.

Duidelijk is wel dat er nog veel meer moet gebeuren. Het is nu niet het moment om daar uitgebreid op in te gaan, maar het lijkt mij wel vast te staan dat die regierol pas echt optimaal vervuld kan worden als via het verlenen van een exploitatievergunning gemeenten in staat worden gesteld om onwelwillende free riders daadwerkelijk de pas af te snijden. Met zo'n vergunning moeten de kosten voor de grondexploitatie van het totale plangebied verhaald kunnen worden en ook moet er, bijvoorbeeld in regionaal of grootstedelijk verband, bovenplanse verevening mogelijk worden gemaakt.

Concessiemodellen, tender-systemen en/of prijsvragen, waar de regering een warm voorstander van is, zijn alleen denkbaar als dit instrumentarium op orde is. Dat was ook een van de eerste aanbevelingen uit de evaluatie van de TU Delft. Die zei dat de Wvg op korte termijn in de flank versterkt zou moeten worden door aanvullende instrumenten. Die aanbeveling lag al twee jaar geleden op het bureau van de staatssecretaris en klinkt ook door in de Nota grondbeleid. Ik begrijp eigenlijk niet zo goed waarom daar een jaar na het verschijnen van de Nota grondbeleid nog geen initiatieven voor zijn genomen. Waar wachten wij eigenlijk op? Zo moeilijk is het toch ook weer niet? De staatssecretaris kan daar wellicht nog een nadere toelichting op geven. Als hij dat wil doen, dan zou het ook zeer interessant zijn om van de staatssecretaris te vernemen wat de consequenties zijn van het zogenaamde Scala-arrest van het Europese Hof van Justitie. Door dat

arrest wordt het feitelijk verplicht om overheidsopdrachten met betrekking tot infrastructurele voorzieningen die het bedrag van 6,2 mln euro te boven gaan, openbaar aan te besteden. Wat betekent dat voor het zelfrealisatiebeginsel in Nederland? Die vraag is interessant, omdat op basis van dit beginsel marktpartijen in Nederland inmiddels al op grote schaal grondposities hebben ingenomen. Dat hebben zij gedaan met behulp van allerlei zogenaamde anterieure overeenkomsten, die onaantastbaar blijven, ook na het aannemen van deze wet.

Mijn fractie heeft daar in de schriftelijke voorbereiding een aantal opmerkingen over gemaakt. Uit het evaluatierapport van de TU Delft blijkt namelijk dat in het openbaar register op 1 januari 2000 bijna 1700 overeenkomsten geregistreerd stonden, waaronder de zogenaamde vrijgestelde optieovereenkomsten. Deze hebben betrekking op 3561 percelen met een oppervlakte van ruim 5000 ha. Op ruim 4000 ha hiervan berust vooralsnog geen vestiging van het voorkeursrecht van gemeenten. Sinds 1998 was dit aantal gestegen met maar liefst 40%. Als de groei zich sinds 1 januari 2000 in dezelfde mate heeft voortgezet, rust inmiddels op bijna het dubbele aantal hectaren een uitgestelde koopovereenkomst. Gezien het feit dat het wetsvoorstel overeenkomsten van voor 22 mei 2001, de datum van indiening van het wetsvoorstel, om redenen van rechtszekerheid onaangetast laat, is de kans groot dat de strijd om de markt in nogal wat gebieden in Nederland feitelijk al is gestreden en dat daar alleen met een beroep Europese regelgeving of met andere grondpolitieke instrumenten een stokje voor kan worden gestoken.

Desgevraagd deelden de initiatiefnemers in de memorie van antwoord aan deze Kamer mee dat het niet mogelijk is om op korte termijn inzicht te bieden in de omvang van het aantal overeenkomsten dat voor 22 mei 2001 is aangegaan. Ik wist ook wel dat dit eigenlijk geen reële vraag was aan de initiatiefnemers. Het vergt vermoedelijk een compleet onderzoek om inzicht te krijgen in de stellingen die inmiddels op de grondmarkt zijn betrokken. De initiatiefnemers lieten nog wel los dat uit incidentele berichten de indruk kan worden verkregen dat

Van der Lans

aantal en oppervlakte van de betrokken grondposities redelijk omvangrijk zijn. Dat is een vage formulering. Kunnen de initiatiefnemers hier iets specifiek over zijn? Wat is redelijk omvangrijk? Gaat het om tienduizend hectaren of meer?

Ik vraag hiernaar, omdat empirische kennis van het grootste belang is voor de discussie die wij de komende jaren zullen voeren over de nieuwe grondpolitieke instrumenten waarmee overheden de grondmarkt kunnen sturen. Transparantie bij de eigendomsverhoudingen op de grondmarkt is van het grootste belang om verstandige politieke besluiten te kunnen nemen. Als wij moeten concluderen dat het aantal reeds ingenomen grondposities zo groot is dat het doel waarnaar wij streven, namelijk marktwerking op de grond in plaats van om de grond, in de praktijk ernstig wordt bemoeilijkt, zullen wij voortvarend moeten handelen om instrumenten te introduceren die het doel dichterbij brengen, zoals aangescherpte onteigeningswetgeving.

Het lijkt mij van groot belang om de grondmarkt feitelijk in kaart te brengen. De initiatiefnemers melden dat het pas zes maanden na het in werking treden van de aangepaste Wvg mogelijk is om de omvang van koopovereenkomsten met uitgestelde levering van voor 22 mei 2001 te bepalen, omdat deze dan volgens het overgangsrecht in de openbare registers moeten zijn ingeschreven, willen zij voor vrijstelling van het voorkeursrecht in aanmerking komen. Het lijkt mij verstandig dat deze informatie op dat tijdstip wordt vergaard en ter beschikking wordt gesteld aan het parlement. Dat is geen vraag aan de initiatiefnemers, maar aan de staatssecretaris. Is hij bereid dat toe te zeggen? Loont het sowieso niet de moeite om een aantal studies te laten verrichten naar de ontwikkelingen op de grondmarkt? Is dit niet een mooi onderzoeksobject voor het nieuwe ruimtelijk planbureau?

Wij zullen dit initiatiefvoorstel van harte steunen. Het is een mooi voorbeeld van parlementair initiatief op het moment dat de regering om ondoorgrondelijke redenen tekortschiet. Het is ook een kordate vertaling van de aanbevelingen uit het evaluatierapport uit 2000, waar de Tweede Kamer in 1996 zelf om heeft gevraagd. Duidelijk is dat hiermee niet alle problemen bij het

sturen van de grondmarkt zijn verholpen, maar dat was ook niet de bedoeling van de initiatiefnemers. Daarvoor is nog veel wetgevende arbeid te verrichten, ook op het gebied van de Wvg, waarvan de gebruiksmogelijkheden naar de mening van mijn fractie moeten worden verruimd. Ook andere overheden moeten het instrument van het voorkeursrecht kunnen hanteren. Ook voor andere functies dan verstedelijking of binnenstedelijke herstructurering, zoals de ecologische hoofdstructuur of waterberging, moet een voorkeursrecht gevestigd kunnen worden. Dat is in onze ogen onvermijdelijk. Mocht een komend kabinet op deze en andere punten opnieuw een afwachtend beleid voeren, dan hoop ik dat de initiatiefnemers in een even breed verband, maar de volgende keer aangevuld met een vertegenwoordiger van GroenLinks, het initiatiefrecht zullen gebruiken om de regering op deze punten de weg te wijzen.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Mijnheer de voorzitter. Toen ik in het midden van de vorige week de inbreng namens de fractie van de PvdA bij dit wetsvoorstel voorbereidde, had ik nog geen vermoeden van de omstandigheden waarin het behandeld zou worden. Ik heb met de fractie besproken dat ik iets uitgebreider zou stilstaan bij het grondbeleid, maar ik zal mij gezien de omstandigheden beperken en slechts een enkele opmerking maken over het wetsvoorstel en ik zal daar een enkele vraag voor de staatssecretaris aan toevoegen. Ik neem aan dat wij in de komende periode nog wel op een andere manier van gedachten zullen wisselen over het toekomstige grondbeleid.

De heer De Beer heeft al aangegeven dat de Wet voorkeursrecht gemeenten een lange geschiedenis kent. Ik heb begrepen dat hij er steeds bij is geweest. Ik heb daar kennis van kunnen nemen uit de literatuur, bijvoorbeeld het boek *De verbeelding aan de macht van Breedveld en Bootsma*. Ik heb gelezen hoe in die dagen over de Wet voorkeursrecht gemeenten werd gesproken. Overigens ging die wet aanmerkelijk verder dan de wet die in 1981 en de wijziging die in 1995/1996 aan de orde zijn geweest.

De heer De Beer wees er al op dat het begrip "gebruikswaarde" toen onderdeel van de wetgeving was en niet het begrip "marktwaarde" dat nu in de wetgeving is opgenomen.

Naar het oordeel van mijn fractie is het voorliggende wetsvoorstel een noodzakelijke en welkome aanvulling op de Wet voorkeursrecht gemeenten, die in 1996 tot stand is gekomen. De PvdA-fractie wil dan ook graag haar waardering uitspreken voor de initiatiefnemers, die het heft in eigen hand genomen hebben nadat de regering op meerdere plaatsen, o.a. in de nota Grondbeleid, aangegeven had wetswijziging van belang te achten maar geen noodzaak zag om tot snelle reparatiewetgeving over te gaan, terwijl de lokale praktijk er zo dringend om vroeg. Toch prettig zo'n dualistisch stelsel! Dat zou wel eens wat vaker tot uitdrukking mogen komen.

De heer **De Beer** (VVD): U gaf blijk van enige spijt dat het begrip "gebruikswaarde" uit het wetsvoorstel verdwenen is. Staat u nog steeds achter de gedachte dat grond tegen de gebruikswaarde onteigend zou moeten worden in plaats van tegen de marktwaarde?

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Ik gaf al aan dat ik met groot genoegen een uitgebreid debat over de grondpolitiek wil voeren, maar ik heb de indruk dat de omstandigheden daarop dit moment geen aanleiding toe geven. Ik laat mij dus niet verleiden om hier verder op in te gaan. Ik had misschien die eerste zin niet moeten zeggen, maar ik ben ervan overtuigd dat wij elkaar nog zullen tegenkomen op dit beleidsveld. Ik durf ook bijna te veronderstellen dat wij het dan niet helemaal eens zullen zijn.

Mijnheer de voorzitter. Eveneens is het positief te noemen dat, daar waar de collega's in de Tweede Kamer maar al te vaak wetten eerder ingewikkelder maken dan ze te vereenvoudigen, nu uitdrukkelijk gekozen is voor het "terugdringen van het aantal procedures" onder het motto dat de wetgever vooral duidelijk moet zijn. Dat spreekt ons zeer aan. Er is immers voldoende reden om met voorstellen te komen ter reparatie van deze wet, gelet op de verschillende arrondissementen-uitspraken en de niet eenduidig te interpreteren uitspraken van de Hoge

Meindert sma

Raad als gevolg daarvan. De urgentie van de reparatie wordt versterkt door de geweldige ruimtelijke opgave waarvoor wij de komende decennia staan. Deze opgave is verwoord in de Vijfde nota ruimtelijke ordening, waar gisteren in de Tweede Kamer na jarenlange voorbereiding en discussie hopelijk afrondend over gesproken is.

Een zo omvangrijke opgave vraagt niet alleen om doelstellingen maar vooral om een adequaat uitvoerings-instrumentarium en daarbinnen is het grondbeleid cruciaal. Dat hebben wij kunnen leren van de evaluatie van de uitvoering van de Vierde Nota.

De reparatie die hier voorligt, is van belang – geen enkel misverstand hierover – maar op zichzelf onvoldoende om tegenwicht te bieden aan ongewenste grondspeculatie met prijsopdrijvende werking die het gevolg is van het feit dat wij leven in een klein land met heel veel ruimteclaims.

Kan de staatssecretaris aangeven hoe naar zijn mening het vervolg zal zijn op indiening en aanneming van dit initiatiefvoorstel? Hoe zal vorm en inhoud worden gegeven aan de exploitatievergunning? Is al begonnen met de voorbereiding of wil de staatssecretaris nog even wachten?

Voorzitter. Samengevat kan gezegd worden dat de fractie van de PvdA van harte instemt met deze wetswijziging, maar dat zij er sterk op aandringt bij de regering om snel met aanvullende maatregelen te komen met betrekking tot het grondbeleid. Allereerst door deze wet voor alle gemeenten te laten gelden. In de tweede plaats door het snel in het leven roepen van een exploitatiebijdrageregeling. In de derde plaats door het stimuleren van regionale, dan wel provinciale groundbanken, waardoor betere verevening van rood, blauw en groen kan plaatsvinden. We hebben daartoe in deze Kamer zelfs enkele jaren geleden bij de behandeling van de LNV-begroting de motie-Van Gennip aangenomen, die daarvoor pleitte.

De gemeentelijke regierol wordt door de voorliggende wetswijziging terecht versterkt maar heeft meer instrumenten dan er nu beschikbaar zijn. Duidelijkheid scheppen over wat precies onder de gemeentelijke regierol verstaan wordt en wat de rol is van de diverse andere partijen,

leidt ongetwijfeld tot versnelling van procedures en daardoor tot een hogere bouwproductie. Dat zou als vierde punt toegevoegd kunnen worden.

□

De heer **Van Bruchem** (Christen-Unie): Voorzitter. Ik spreek mede namens de fractie van de SGP. Het doel van de Wet voorkeursrecht gemeenten is het veilig stellen van het publiek belang op de grond- en bouwmarkt en het versterken van de regiefunctie van de gemeenten op dit gebied. In de praktijk blijkt de wet enkele mazen te bevatten, die er overigens destijds bewust zijn ingebracht, waardoor de effectiviteit ervan wordt ingeperkt. Het initiatiefvoorstel is bedoeld om enkele van die mazen te dichten. Dat is een doelstelling waar onze fracties van harte achter staan.

Er komen weliswaar nog andere wetten en maatregelen op dit gebied, zoals de Grondexploitatiewet en misschien ooit de een of andere heffing bij bestemmingsverandering van grond, maar die maatregelen hebben voornamelijk financiële betekenis. Dat is niet onbelangrijk en bepaalde acties van bijvoorbeeld projectontwikkelaars zouden daardoor ontmoedigd kunnen worden, maar ze bieden als zodanig weinig versterking van de gemeentelijke regiefunctie.

Een interessante vraag is welk effect het voorgenomen contourenbeleid in het kader van de ruimtelijke ordening zal hebben voor deze problematiek. Voor projectontwikkelaars wordt dan duidelijk dat zij zich moeten richten op de gebieden binnen de bebouwingscontouren en dat zij daarbuiten niets te zoeken hebben. Hun zoekgebied wordt dus beperkt en de verschillen in grondprijzen binnen en buiten de bebouwingscontouren zullen waarschijnlijk groter worden. Naar mijn mening wordt het daardoor voor projectontwikkelaars nog aantrekkelijker om grond te verwerven. Zij zullen dus met nog meer energie zoeken naar mogelijkheden en nieuwe mazen in de wet. Tegelijkertijd worden de zoekruimte en dus de bewegingsruimte van de gemeenten beperkt door de contouren en wordt hun regiefunctie die ervoor moet zorgen dat de publieke belangen worden veiliggesteld, dus belangrijker. Door een

en ander zou de voorgestelde reparatie dan ook aan urgentie winnen. Ik vermoed dat de indieners het met deze redenering eens zijn. Ik ben echter ook wel benieuwd naar de mening van de staatssecretaris.

Het is een andere vraag of met dit wetsvoorstel alle mazen in de Wet voorkeursrecht gemeenten gedicht zijn. Er zullen altijd constructies mogelijk blijven en gelet op de grote financiële belangen die er spelen, zullen ze ook worden toegepast. Dat neemt niet weg dat de wetgever, om met koning Salomo te spreken, moet doen wat zijn hand vindt om te doen. In dit geval moet de wetgever dus de zichtbare en ongewenste gaten in de wet dichten. Als in de toekomst een nieuwe aanpassing nodig is, zien wij wel weer verder.

Volgens het voorstel worden in artikel 26 van de Wvg de woorden "in het belang van de gemeente" geschrapt. Eigenlijk wordt dus met de nieuwe tekst aangegeven dat er per definitie altijd sprake is van gemeentelijk belang wanneer de gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd. De indieners verwachten dat daardoor een grotere duidelijkheid ontstaat. Allerlei constructies die afbreuk kunnen doen aan het gemeentelijk voorkeursrecht, kunnen immers op verzoek van de gemeente nietig worden verklaard. Op zichzelf kunnen onze fracties daarin meegaan. Het blijft voor ons echter wel de vraag welk effect de nieuwe tekst heeft op de mogelijkheden van zelfrealisatie.

De indieners hebben eerder aangegeven dat met een eenvoudige toets onderscheid kan worden gemaakt tussen ontwikkelingsconstructies enerzijds en overeenkomsten in het kader van zelfrealisatie anderzijds. Op onze vragen over die eenvoudige toets merken de indieners in de memorie van antwoord op dat gemeenten al om vernietiging moeten kunnen vragen wanneer de eigenaar van de grond de beschikkingsmacht in enigerlei mate uit handen geeft. Iedere overeenkomst in het kader van zelfrealisatie levert echter per definitie een beperking op van de beschikkingsmacht over het betreffende perceel. De eigenaar is immers gebonden aan de overeenkomst en kan niet meer met een ander in zee gaan. Hij moet zich verder bij de uitwerking van de plannen aan de overeenkomst houden. Dit roept de vraag op of

Van Bruchem

deze formulering er niet eigenlijk op neerkomt dat in feite alle zelf-realisatieovereenkomsten in aanmerking komen voor vernietiging. Ik ga ervan uit dat dat niet de bedoeling is van de indieners. Had daarom niet beter een andere formulering kunnen worden gekozen? Ik denk dan aan een formulering die inhoudt dat alle overeenkomsten op dit terrein voor vernietiging in aanmerking komen, tenzij ze aantoonbaar staan in het kader van zelfrealisatie.

In artikel 10, lid 5 wordt bepaald dat slechts een keer per drie jaar vrijstelling kan worden gekregen van de aanbiedingsplicht van een bepaald perceel. Hiermee wil men voorkomen dat er ieder half jaar een overeenkomst wordt gesloten om op die manier het nog te vestigen voorkeursrecht van de gemeente te ontwijken. Ondanks de verbeteringen die middels het amendement-Van Middelkoop in dit artikel zijn aangebracht, vind ik het een lastige bepaling, maar ik ben dan ook maar een eenvoudige landbouweconoom. Gaat het hier alleen om een overeenkomst tussen dezelfde koper en dezelfde verkoper? Anders gezegd: kan boer A, wanneer de ingeschreven transactie met projectontwikkelaar X niet doorgaat, die grond binnen drie jaar vrijelijk aan boer B verkopen als hij dat om de een of andere reden zou willen doen? Ik denk dat dit mogelijk moet zijn. Ik neem echter aan dat het niet de bedoeling is dat boer B vervolgens voor het betreffende perceel een overeenkomst sluit met projectontwikkelaar X. Wordt zo'n tweede, ongewenste transactie door de voorliggende tekst uitgesloten?

In de schriftelijke voorbereiding hebben wij al aangegeven dat wij de definitie van koper, zoals te vinden in artikel 10, lid 5 – overigens hoort die definitie volgens ons eigenlijk in artikel 1 van de wet thuis – nogal summier vinden. Het schijnt zo te zijn dat projectontwikkelaars – en dat zijn de kopers meestal – vaak meerdere BV's hebben en dat zij vrij gemakkelijk de ene BV in de plaats van de andere kunnen schuiven. Formeel is er dan een andere koper, maar in werkelijkheid gaat het wel om hetzelfde concern. Dat kan leiden tot vervelende complicaties. Onderkennen de indieners dit probleem? Ik ben van mening dat BV Y, wanneer die BV tot hetzelfde concern behoort als BV Z of als er

vergelijkbare verbindingen bestaan tussen deze BV'S, bij de toepassing van artikel 10, lid 5 als dezelfde koper moet worden beschouwd als BV Z. Onderschrijven de indieners deze opvatting?

Voorzitter. Dan het punt van de ten onrechte gegeven notariële voetverklaring. Ik geef de indieners en de staatssecretaris gelijk als zij stellen dat dit een algemeen probleem is van de Wvg en dat het niet specifiek gekoppeld is aan dit voorstel. Naarmate de Wvg effectiever wordt toegepast, kan het probleem zich echter vaker voordoen. Zowel de regering als de indieners zijn van mening dat het zo'n vaart niet zal lopen omdat de notarissen met deze verklaringen zeer voorzichtig omgaan, wellicht mede met het oog op eventuele schadeclaims. In de Wet agrarisch grondverkeer is vastgelegd dat bij een onrecht afgegeven verklaring de transactie toch doorgaat. Zowel de indieners als de regering zijn van mening dat een overeenkomstige voorziening in deze wet niet nodig en niet gewenst is. Onze fracties zijn bij nader inzien geneigd deze redenering te volgen. Met een dergelijke bepaling in de Wvg zou in feite de gemeente, dus het publieke belang, worden benadeeld door een fout van een notaris. Dat ligt bij de WAG duidelijk anders. Het is natuurlijk erg vervelend voor zowel koper als verkoper als door een fout van een notaris een al afgeronde transactie niet doorgaat, maar dat punt moeten wij maar voor lief nemen. Uiteindelijk kunnen partijen, als zij de zaak niet helemaal vertrouwen, ook zelf vooraf informatie inwinnen bij de betreffende gemeente.

Wij stellen vandaag een wettekst vast met, zoals de indieners toegeven, een fout erin. Als ik de heer De Beer mag geloven, met minstens een fout erin. Het betreft artikel 8, lid 1 van de Wvg waarin wordt verwezen naar een bepaling uit artikel 10. Die bepaling wordt met dit initiatiefvoorstel geschrapt zodat de verwijzing in de lucht hangt. Sterker nog, als gevolg van vernummering wordt verwezen naar een andere bepaling, hetgeen onjuist is. Waarschijnlijk zal deze slordigheid in de praktijk niet veel problemen opleveren – hoewel dat van te voren nooit bekend is natuurlijk – maar het hoort niet, zeker niet omdat het voorstel meer duidelijkheid in de

wetgeving beoogt te brengen. Als een wet wordt gewijzigd door een initiatiefvoorstel, moet dat wel goed gedaan worden. De koninklijke weg was geweest, door middel van een novelle de slordigheid te verwijderen. Gelet op de snelle nadering van de verkiezingen heb ik er begrip voor dat de indieners daarvan afzien. Zij suggereren dat deze correctie moet worden meegenomen bij een algehele wijziging van de Wvg zoals aangekondigd in de Nota grondbeleid. Dat kan echter nog wel even duren, zeker gezien de ontwikkelingen van vandaag. Ik verneem daarom graag van de staatssecretaris of hij mogelijkheden ziet om deze fout eerder uit de wet te halen.

Ik wilde de staatssecretaris nog een aantal vragen stellen over de samenhang van de wijzigingen die in de sfeer van de Wvg verwacht worden. Ik bewaar die vragen evenwel voor een volgende gelegenheid. Ik stel nog twee punten aan de orde. Als er toch wijzigingen in de Wvg worden aangebracht, pleit ik voor het vergroten van de leesbaarheid ervan. Ik heb op dit punt gelukkig een medestander gevonden in de heer De Beer. Mijn tweede punt betreft de afkorting van de wet. De Wet voorziening gehandicapten heeft dezelfde afkorting als de Wet voorkeursrecht gemeenten. De zoekprogramma's op internet maken geen onderscheid tussen beide als "Wvg" wordt ingetypt. Dat is lastig en misschien kan daaraan wat gedaan worden, bijvoorbeeld door de naam van de wet te veranderen in wet gemeentelijk voorkeursrecht, WGV. Deze wijziging zal het zoekwerk van Kamerleden ongetwijfeld vergemakkelijken. Bovendien zal daarmee meer duidelijkheid worden gecreëerd. Ik wacht met belangstelling de reactie van de indieners en de staatssecretaris af.

De **voorzitter**: De heer Van Bruchem brengt een interessant punt naar voren, namelijk: in hoeverre behoort de titulatuur van wetgeving tot de wet en is er vrijheid om daarin wijzigingen aan te brengen? Het is wellicht een vraag die de voorzitter aan de indieners dient voor te leggen.

□

De heer **Hessing** (D66): Voorzitter. Wij hebben eens een wetsvoorstel

Hessing

behandeld waarin het jaartal in de titel nog niet was vastgesteld. Ook in de titel kan dus in de laatste instantie een wijziging plaatsvinden.

De **voorzitter**: Wij moeten het de indieners niet te gemakkelijk maken.

De heer **Hessing** (D66): In de politiek is niets zeker en ten aanzien van initiatiefwetsvoorstellen zeker niet. Het had niet veel gescheeld of wij hadden vandaag dit wetsvoorstel niet behandeld als gevolg van de ontwikkelingen aan gene zijde van het Binnenhof. In dat geval had ik de initiatiefnemers een troost kunnen aanreiken, namelijk dat het maar zelden voorkomt dat initiatiefwetsvoorstellen als controversieel worden beoordeeld en vervolgens op de plank terecht komen. Wij hadden het ook aan de orde kunnen hebben als het kabinet een demissionaire status had gehad.

Voorzitter. Allereerst past hier een compliment – andere sprekers zijn mij hierin terecht voorgegaan – aan de initiatiefnemers voor hun vasthoudendheid om de Wet voorkeursrecht gemeenten zodanig te repareren dat aan de strekking daarvan voldoende recht wordt gedaan. Daar ligt eigenlijk de kern van de motivatie van de initiatiefnemers: ervoor zorgdragen dat gemeenten ook feitelijk in staat worden gesteld om met voorkeur grond te verwerven zodat zij daarmee hun onmiskenbare regiefunctie bij het realiseren van publieke doelen werkelijk kunnen waarmaken.

Reparatie is nodig omdat uit jurisprudentie is gebleken dat het mogelijk is om onder het voorkeursrecht uit te komen met behulp van onder meer optiecontracten die pas geactiveerd worden wanneer de bestemming inderdaad van groen naar rood verschuift. De wijziging van artikel 10 strekt ertoe, de ontduiking van het voorkeursrecht tegen te gaan door vast te leggen dat de naam van de kopende partij moet worden genoemd in de overeenkomst en voorts door de eis dat de daadwerkelijke levering plaatsvindt binnen zes maanden nadat de overeenkomst in de openbare registers is ingeschreven. Mijn fractie steunt deze wijziging. Het is inderdaad de vraag waarom de regering op dit punt geen wijzigingsvoorstel heeft ingediend; anderen wezen daarop reeds. Want ook de

regering is toch de opvatting toegegaan dat op de voet van de huidige Wet voorkeursrecht gemeenten ontduiking aan de orde is en dat dus aanpassing van artikel 10 in de rede ligt?

In het verlengde daarvan zou mijn fractie ook graag van de regering vernemen, waarom is afgezien van reparatie van artikel 26. Nog los van de vraag, in hoeverre de uitspraken van de Hoge Raad van november 2000 voldoende houvast aan gemeenten bieden om het voorkeursrecht ook tot gelding te kunnen brengen, is er toch uit wetstechnisch oogpunt veel voor te zeggen om de wet te verduidelijken? De initiatiefnemers geven in de memorie van toelichting terecht aan, ik citeer: "De wetgever kan en moet duidelijker zijn." Het enkele feit dat de Hoge Raad heeft aangegeven dat private partijen bij zelfrealisatie rekening hebben te houden met "gerechtvaardigde belangen van de gemeente" opent toch de weg naar tal van procedures om scherp te krijgen wat hier nu precies wel en niet onder valt?

Als het gaat om artikel 26 kan de gemeente de nietigheid inroepen van rechtshandelingen die de voorkeurspositie van de gemeenten ondermijnen. Het "belang van de gemeente" speelt daarbij geen rol meer.

In de memorie van antwoord aan deze Kamer geven de initiatiefnemers aan dat het voor de rechter doenlijk zal zijn om aan de hand van de acte waarin de rechtshandeling is vervat, te beoordelen of in een concrete situatie sprake is van het "in enigerlei mate" overdragen van de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij de grond in kwestie. De initiatiefnemers hebben echter de overtuiging dat het voor de rechtspraak eenvoudiger zal zijn dan het door de Hoge Raad ontwikkelde criterium "in zodanige mate". De initiatiefnemers verwijzen in de memorie van antwoord aan deze Kamer op dit punt nadrukkelijk naar de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel waar zij op pagina 5 reeds hebben aangegeven dat zij deze term van de Hoge Raad hebben ingeruild voor het eigen criterium "in enigerlei mate". Mijn fractie zou de initiatiefnemers hier graag willen volgen, maar in de memorie van toelichting hebben zij het over "in zodanige mate" en niet over "in enigerlei mate". Betreft het hier een schrijffout of een vorm van

voortschrijdend inzicht dat zich tijdens de wording van het wetsvoorstel heeft ontwikkeld?

Mijn fractie zal weerstand bieden aan de neiging de discussie te verbreden – bijvoorbeeld de relatie met de nota Grondbeleid in beschouwing te nemen – want dit is niet de plaats of het moment daarvoor. Het is ook niet het moment om in te gaan op de schriftelijke vraag van de VVD-fractie, wat de woonconsumenten er nu eigenlijk mee opschieten. Grond in handen van gemeenten betekent niet automatisch dat woonconsumenten er beter van worden. Dat is inderdaad geen absolute garantie voor een betere positie voor de woonconsumenten. Hoe interessant deze discussie ook is, die vraag richt zich eerder op de Wet voorkeursrecht gemeenten als zodanig dan op de voorliggende reparatie. Wanneer je weinig ziet in de Wvlg, dan heeft reparatie wellicht ook weinig zin. Verder kan mijn fractie zich niet direct voorstellen dat er een directe relatie ligt – de VVD vroeg zich dat af – tussen enerzijds het restrictieve beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en anderzijds het aanscherpen van het voorkeursrecht. Gelet op alle andere claims op de beschikbare ruimte, denk ik dat het aantal geschikte lokaties voor woningbouw zodanig schaars is dat de aanscherping daarop niet direct terug te voeren is.

Wel is het interessant te vernemen wat precies in kwantitatieve zin de effecten zijn van de voorliggende voorstellen, met name de doorwerking van het nieuwe artikel 10. Terecht geven de initiatiefnemers aan dat pas zes maanden na inwerkingtreding duidelijk zal worden welke grondposities reeds zijn ingenomen door marktpartijen en dus buiten de reikwijdte vallen van het voorkeursrecht. Zij reppen over incidentele berichten waaruit opgemaakt zou kunnen worden dat de betrokken grondposities qua aantal en oppervlakte redelijk omvangrijk zijn. Heeft de regering een begin van een beeld van de stand van zaken op dit punt?

De initiatiefnemers zijn van oordeel dat een registergoed niet overdraagbaar is in de zin van artikel 83 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek indien op het registergoed een gemeentelijk voorkeursrecht van kracht is, zelfs niet als de notaris ten onrechte een voetverklaring plaatst

Hessing

en verdere medewerking verleent aan vervreemding. In het voetspoor van de Hoge Raad treedt het rechtsgevolg van eigendomsoverdracht niet in, hoe vervelend dat in sommige concrete situaties ook kan zijn. Aan de regering is gevraagd haar oordeel hierover te geven, maar volgens mij hebben wij dat nog niet kunnen vernemen. Daarom vraag ik of de regering deze uitleg volgt.

De **voorzitter**: Ik begrijp dat de indieners ongeveer 15 minuten nodig hebben om hun antwoord voor te bereiden. Naar het zich thans laat aanzien, zal de minister-president rond 17.00 uur een verklaring afleggen in de Tweede Kamer. Het is in ons aller belang dat in ieder geval de hier aanwezige leden van de Tweede Kamer daarbij kunnen zijn en dat ook de anderen ernaar kunnen luisteren. Ik streef ernaar de behandeling voor 17.00 uur te hebben afgerond.

De vergadering wordt enige tijd geschorst.



De heer **Depla**: Voorzitter. Mede namens de andere indieners dank ik de woordvoerders in deze Kamer voor de positieve woorden die zij aan dit wetsvoorstel hebben gewijd. Er zijn nog wel enkele vragen gesteld. Alvorens ik op die vragen inga, zal ik in vier punten uiteenzetten wat het oogmerk van de indieners was om tot dit initiatiefwetsvoorstel te komen.

Ten eerste het wegnemen van rechtsonzekerheid onder het motto "niet de rechter moet regeren, maar de wetgever moet duidelijk zijn". Ten tweede dat onnodige bouwvertraging voorkomen moet worden. Dat speelt met name bij artikel 26, het aantonen dat het gemeentelijk belang in het geding is, wat tot onnodig veel procedures leidt. Patstellingen moeten worden voorkomen. Ten derde dat voorkomen moet worden dat ontwikkelaars, bouwers of speculanten risicoloos grondposities innemen. Dat leidt tot opdrijving van de grondprijzen. Maar erger nog, gemeenten zijn gedwongen, met de projectontwikkelaar in zee te gaan die de grond heeft gekocht. Dan is er sprake van concurrentie om de grond in plaats van concurrentie op de grond. Daar hebben wij veel moeite mee. Ten

vierde vinden wij dat de gemeenten hun regierol waar moeten maken, niet door zo nodig zelf te bouwen, maar door die projectontwikkelaar uit te kiezen die het beste project voor de laagste prijs kan realiseren. Op die manier wordt democratisch gelegitimeerde planvorming mogelijk. Dit waren de belangrijkste motieven om tot deze initiatiefwet te komen. Vandaag proberen wij het ertoe te leiden dat dit wetsvoorstel ook wet zal worden.

Voorzitter. De heer Pastoor vindt dat dit voorstel tot meer juridisering zal leiden. De fracties van de VVD en D66 hebben in hun inbreng overtuigend bewezen dat dit niet het geval is. Hieraan voeg ik nog het volgende toe. In artikel 26 staat dat de gemeente beroep mag aantekenen op het moment dat het gemeentelijk belang in het geding is en op het moment dat er afbreuk is gedaan aan het voorkeursrecht. Dat zijn twee toetsingscriteria. Wij hebben daar één toetsingscriterium van gemaakt. Dat maakt het juridisch gezien eenvoudiger, omdat dit leidt tot minder procedures. Bovendien hebben wij net die toetsingsgrond eruit gehaald waar de meeste discussie over mogelijk is. Wat is nu het belang van de gemeente? Op het moment dat het voorkeursrecht wordt gevestigd, is het bestemmingsplan nog niet definitief afgerond. Er zijn dan verschillende interpretaties mogelijk en dat kan tot vertragingen leiden. Kortom, wij hebben net het meest gevoelige criterium als het gaat om juridische procedures eruit gehaald.

De heer Pastoor stelde vervolgens dat er op het moment dat er minder mogelijkheden zijn om te ontduiken, meer gebruik gemaakt zal moeten worden van het onteigeningsinstrument. De grond blijft immers in handen van de oorspronkelijke eigenaar. Als de eigenaar niet wil meewerken, moet de gemeente uiteindelijk tot onteigening overgaan. Wij vragen ons af of dat waar is, omdat in de Onteigeningswet in artikel 17 staat dat alvorens de rechterlijke procedure wordt gestart, er overleg moet plaatsvinden om tot minnelijke overeenstemming te komen. Nu blijkt men er in 95% van de gevallen uit te komen. Dat is niet zo vreemd, want de onteigening is de stok achter de deur. Dit maakt dat wij ervan overtuigd zijn dat één van de doelen van onze wet, namelijk het terugdringen van de juridische

procedures, wel degelijk bereikt wordt.

De heer Pastoor heeft verder gevraagd naar het artikel van de heer Van Zundert. Ik word sinds anderhalf jaar steeds meer specialist. Ik heb het artikel meteen gelezen. Het viel mij op dat de conclusie van het artikel dat dit tot meer rechtszaken zou leiden, niet werd gestaafd door de rest van het artikel. Ik heb geen motieven en argumenten kunnen vinden. Ik kan het dus niet weerleggen, maar ik vond het niet erg overtuigend.

Voorzitter. Ik kom bij de vragen van de heer De Beer. Hij ziet nu al aankomen dat er nog meer reparaties van de Wvg noodzakelijk zijn. Hij vroeg ons in feite waarom we deze niet meteen hadden meegenomen. Wij gaan ervan uit dat eenieder zijn eigen verantwoordelijkheid heeft. Wij hadden het graag gedaan, maar we hebben vorig jaar mei met de regering van gedachten gewisseld over de nota Grondbeleid. Daar werden een paar andere wijzigingen aangekondigd. Deze wijziging was in onze ogen een spoedwijziging, gezien het feit dat de Vijfde nota eraan kwam waarbij met contouren gewerkt zou gaan worden, zodat het extra noodzakelijk werd om een dergelijk instrumentarium bij de hand te hebben. De regering was niet ongenegen om, als de Kamer een uitspraak deed, dat wetsvoorstel ook aan te passen, maar wij hebben dat vanwege de spoed zelf ter hand genomen. Wij vonden echter dat het de verantwoordelijkheid van de regering bleef om de andere reparaties te verrichten, die zij zelf had aangekondigd. Het zou vreemd zijn als de Kamer zou zeggen dat de toezegging van de staatssecretaris haar niet overtuigde dat het snel genoeg zou gaan, zodat zij het maar zelf ging doen.

Ik ben verder eveneens tot de conclusie gekomen dat het een moeilijk leesbare wet is. Als alle reparaties eraankomen, dan kan dit probleem in een keer meegenomen worden. Dat is echter iets te hoog gegrepen voor de initiatiefnemers.

De heer De Beer heeft verder gezegd dat wij het over onszelf hebben afgeroepen. Als je geen restrictief beleid voert, heb je ook geen Wet voorkeursrecht gemeenten nodig. Deze redenering is volgens mij niet helemaal sluitend. Wij hebben de Wvg ook nodig bij de herstructurering van binnenstedelijke

Depla

projecten. Een zeer groot deel van de opgave waarvoor wij staan, is het herstructureren en opknappen van bestaande steden. Daarbij heeft de gemeente de Wvg nodig om soms net dat zetje te kunnen geven dat nodig is om al die kleine grondeigenaren in beweging te brengen. De heer Hessing bracht ook nog een ander argument naar voren. Als je een goede planoloog bent, kun je met een blik op de kaart in een groot deel van de gevallen zien – zelfs als zou je de lijn volgen dat er overal gebouwd kan worden – dat het aantal lokaties waaruit je kunt kiezen, beperkt is. Ook dan is de Wvg nodig. En ten slotte is een belangrijk punt, ook al mag iedereen overal maar bouwen, dat het niet om concurrentie "om de grond" maar om concurrentie "op de grond" gaat. Het kan dan nog noodzakelijk zijn om via het voorkeursrecht ervoor te zorgen dat je die projectontwikkelaar uit kunt kiezen, die het publiekelijk democratisch gelegitimeerd bestemmingsplan op die manier realiseert.

De heer **De Beer** (VVD): Voorzitter. Ik zal de vergadering niet te lang ophouden met mijn interrupties, maar het feit dat het juist voor de binnensteden nodig is, was exact het punt waar ik het over had. De wet was tot 1996 inderdaad toepasbaar voor binnensteden. Pas daarna heeft men ook de buitengebieden erbijgehaald. Dat is gebeurd door het Vinex-beleid. Als we de wet hadden gehouden, zoals deze was, was de wet vandaag de dag ook nog steeds op binnensteden toepasbaar. Ik geloof niet dat het een bestrijdingspunt van uw kant kan zijn van hetgeen ik gezegd heb.

De heer **Depla**: Daar heeft u gelijk in. Dat deel wordt door de indieners inderdaad niet ter discussie gesteld. Ik had dat niet moeten noemen. Dat laat de andere punten echter onverlet.

Tot slot nog een opmerking over uw wens om tegelijk met deze reparatie mee te nemen dat bij gebruik van de Wvg ook openbaar moet worden aanbesteed. Er is geen garantie dat bij gebruik van de Wvg openbaar wordt aanbesteed. Ik wil er twee dingen over zeggen. Wij hebben daar bij de behandeling van de nota Grondbeleid in de Tweede Kamer uitvoerig over gesproken. De regering zal op dit punt met

voorstellen komen. De Kamer heeft hier haar steun aan gegeven. Wij hebben ons beperkt tot een spoedeisende reparatie. De gemeenten hebben al een convenant afgesloten met projectontwikkelaars zoals NEPROM en NVB om de concurrentie te bevorderen. Er zijn wel kanttekeningen bij te plaatsen of je dat overal moet doen, maar daarover kunnen wij uitgebreid van gedachten wisselen, als het voorstel van de regering komt.

Ik dank de heer Van der Lans van GroenLinks voor de ondersteuning van het voorstel. Hij gaat nog even door op iets waarover wij schriftelijk van gedachten hebben gewisseld, namelijk of wij niet te laat zijn. Is alles al vergeven? Wij denken van niet. Volgens onze cijfers was 4000 hectaren al vergeven. Als je die lijn doortrekt, kom je op 10.000 hectaren. Dat is het maximum. Wij verwachten dat het minder is, maar het is wel een substantiële hoeveelheid.

Het mooie van dit wetsvoorstel is dat wij er dadelijk zicht op krijgen. Nu is het gissen, maar als het wetsvoorstel praktijk wordt, moet elke koopovereenkomst of optie worden geregistreerd. Dan hebben wij de precieze gegevens die wij willen hebben. Dan kan de regering erover nadenken wat er nog meer nodig is, gezien die cijfers.

Wij denken wel dat het meer is dan 4000. Het maximum is 10.000. Wij hebben geen signalen dat dit is bereikt. Wij denken dat het iets minder is. Dit wetsvoorstel geeft inzicht in hoe het hiermee staat. Dat inzicht is noodzakelijk om de discussie over het grondbeleid te kunnen voeren.

Een andere vraag was of de wet voorkeursrecht verruimd moet worden, zodat zij kan worden benut als er ruimte voor water of voor recreatie gereserveerd moet worden. Als wij de wet voorkeursrecht goed begrijpen, is deze alleen niet bruikbaar, als het gaat om een agrarische bestemming. Deze wens is dus mogelijk volgens de jurisprudentie, maar er is onduidelijkheid over. Om die reden wordt er de vinger bijgelegd door de regering in de memorie van toelichting bij het reparatievoorstel dat bij de Kamer ligt. Bij de wetsbehandeling in de Tweede Kamer hebben wij het hier ook over gehad, maar wij hebben het overgelaten aan de regering, die met een reparatievoorstel bezig is.

Ik dank de Partij van de Arbeid hartelijk voor de ondersteuning. Ik concludeer dat zij vooral vragen stelt aan de regering, dus daar zal ik mij niet mee bemoeien.

De heer Van Bruchem van de ChristenUnie zegt dat hij maar een eenvoudige landbouweconoom is, maar hij stelt wel ingewikkelde vragen. Dat laat onverlet dat wij ze proberen te beantwoorden. Zijn eerste vraag is of de reparatie aan urgentie wint door de Vijfde nota. Dat is correct. In de memorie van toelichting hebben wij geschreven dat dit een van onze motieven is. De nieuwe bouwopgave die voortvloeit uit de Vijfde nota, is een extra reden om snel met een instrumentarium te komen, zodat de gemeenten de Vijfde nota niet alleen op papier kunnen realiseren, maar er in de praktijk ook de instrumenten voor hebben.

De heer Van Bruchem zegt heel mooi dat het aantal procedures minder wordt. Hij zegt dat er door de nieuwe tekst per definitie sprake is van een gemeentelijk belang, wanneer de gemeente een voorkeursrecht heeft gevestigd. Zo mooi heb ik het niet kunnen zeggen, maar het geeft precies weer waarom wij met deze procedure zijn gekomen.

Dan kom ik bij zelfrealisatie of de formulering "in enigerlei mate". Bij de vraag of er sprake is van zelfrealisatie, spelen twee elementen een rol. Het ene is het economisch belang dat niet overgedragen mag worden. Dat is gewoon het ondernemersrisico of de kans op winst of verlies. Het andere is de feitelijke beschikkingsmacht. Wanneer een opdrachtgever of eigenaar aan een aannemer vraagt om iets te bouwen, draagt hij een deel van zijn feitelijke beschikkingsmacht over, maar hij heeft wel de mogelijkheid om deze terug te halen. Zelfrealisatie is pas een probleem op het moment dat hij beide elementen overdraagt, maar het economisch belang wordt niet overgedragen. Daarom wordt met de formulering "in enigerlei mate" zelfrealisatie niet uitgesloten. Het past mooi naast elkaar.

Ik kom bij het volgende punt. Een transactie tussen boer A en projectontwikkelaar X gaat niet door en binnen drie jaar gaan diezelfde boer A en boer B een transactie aan. Het zou dan toch vervelend zijn als boer A, die in wezen te goeder trouw heeft gehandeld, niet voor de tweede

Depla

keer die termijn van zes maanden zou mogen gebruiken. Als je de wet goed leest, blijkt dat boer A dat ondanks zijn goede bedoelingen niet mag. Hij mag wel verkopen aan boer B, maar op het moment dat het voorkeursrecht gevestigd wordt, bestaat er geen vrijstelling voor het voorkeursrecht. Men kan zich afvragen of dat nu wel redelijk is. Het probleem is dat er moeilijk onderscheid kan worden gemaakt tussen boer B als boer, boer B als grondhandelaar en boer B als projectontwikkelaar. Die discussie over de vraag of onderscheid kan worden gemaakt in het soort kopers en verkopers, is ook uitgebreid in de Tweede Kamer gevoerd. Dat hebben wij in eerste instantie wel geprobeerd, maar dat is er na het debat terecht uitgehaald. Kortom, volgens de wet zou boer A het inderdaad aan boer B mogen verkopen, maar dan is er geen vrijstelling voor het voorkeursrecht.

Er is nog een tweede punt. Stel dat Boer A het verkoopt aan BV A, maar diezelfde ondernemer heeft niet alleen BV A, maar hij heeft BV t/m Z. Het is mijn intentie geweest om dit probleem op te lossen door in de wet te spreken over "dezelfde verkoper" en "dezelfde koper". Als verkoper A eerst met BV A in zee gaat en vervolgens na vijf maanden een nieuwe transactie met BV B sluit, dan is dat volgens de wet hetzelfde stukje grond met dezelfde koper en verkoper. Er wordt wel gesproken over een andere koper, maar het is dezelfde verkoper. Deze constructie hebben wij dus op die manier in de wet afgesneden.

De heer **De Beer** (VVD): Volgens mij doelde de heer Van Bruchem ook op het geval waarbij een boer die eenmaal zo'n optiemogelijkheid heeft laten voorbijgaan, vervolgens aan een collega-boer verkoopt. Als de grond de agrarische bestemming behoudt, geldt überhaupt de hele Wet voorkeursrecht gemeenten niet. Op dat moment kan niemand dus iets doen. Als vervolgens boer B met een andere projectontwikkelaar – of dezelfde onder een andere BV – zaken doet, dan is dat volgens mij niet tegen te houden.

De heer **Depla**: Het voorkeursrecht mag je niet vestigen op het moment dat er geen sprake is van een bestemmingswijziging. Maar op het moment dat het voorkeursrecht nog

niet gevestigd is, geldt onze wet wel. Wat zou er immers gebeuren als de termijn van drie jaar pas gaat werken op het moment dat het voorkeursrecht gevestigd is? Uit onderzoek blijkt dat als er een voorkeursrecht gevestigd wordt, in 92% van de gevallen de koop ook doorgaat. Als wij de wet zo hadden gemaakt dat de termijn van drie jaar pas geldt op het moment dat het voorkeursrecht gevestigd is, dan was die wet weggevoerd. Het geldt dus ook in dit geval, ook al is er sprake van een agrarische bestemming. Boer A doet een optieovereenkomst aan boer B. Als hij die inschrijft – dat hoeft immers niet – dan is hij zes maanden vrijgesteld. Maar gaat hij naar de volgende, dan kan hij die niet meer inschrijven.

De heer **De Beer** (VVD): Ik heb het over het geval waarin boer A het gewoon verkoopt aan boer B.

De heer **Depla**: Dan is er niets aan de hand. Als boer A het aan boer B verkoopt, dan blijft de bestemming agrarisch. De wet zit als volgt in elkaar. Het gaat om dezelfde koper of verkoper. De een mag een optieovereenkomst met de ander aangaan, maar dan heeft hij geen recht meer op de periode van een half jaar vrijstelling.

De heer **De Beer** (VVD): Wij zijn niet bezig met het bedenken van slimme constructies. Het is een reële vraag. De optiemogelijkheid van boer A is verlopen vanwege die termijn van drie maanden, maar dan bedenkt hij een list. Hij verkoopt de grond aan een buurman. Die verkoop is niet tegen te houden. Dan is er sprake van een nieuwe verkoop of een nieuwe optieverlener. Vervolgens doet die nieuwe optieverlener weer een voorstel aan een andere BV van dezelfde koper. Dat is niet tegen te houden.

De heer **Depla**: Dan moet de grond wel verkocht zijn, maar dat doe je niet voor de gein. Er zijn namelijk kosten verbonden aan die transactie. Dat is wel degelijk een rem. Dan moet je de grond om de zoveel maanden verkopen aan een volgende persoon. Dat brengt veel kosten mee en ik denk dat dit een rem zal vormen. Op zichzelf hebt u gelijk. Als je de grond doorverkoopt, is er sprake van een nieuwe eigenaar, dus een nieuwe verko-

pende partij. De kans is echter vrij klein dat iemand dat jaar in jaar uit blijft doen, met alle kosten van dien.

Voorzitter. Dan kom ik op die slordigheid van ons. Het is een heel ingewikkelde wet en ondanks alle correcties is er toch een fout in geslopen. Wij hebben met het oog op de verkiezingen gedacht dat wij dat niet naar ons toe moesten halen. Bovendien vinden wij dat de wet een bepaalde urgentie heeft. Wij hebben gedacht dat wij moesten doorgaan. Het frustreert de rechtsgang niet, dus wij hebben onze hoop nu gevestigd op de staatssecretaris in dezen.

De heer Hessing vroeg zich af of de verandering van "in zodanige mate" in "in enigerlei mate" een schrijffout was of voortschrijdend inzicht. Het lijkt mij voor de wetsgeschiedenis van belang om helder aan te geven dat het voortschrijdend inzicht is, ontstaan tijdens het proces van het wetsvoorstel.

De heer Van Bruchem heeft gevraagd of de initiatiefnemers in staat zijn tot een naamsverandering. Dat is een interessante gedachte en die zal onze steun zeker krijgen. Volgens mij is het alleen een verderstrekkende wijziging dan de datum die ingevuld moet worden. Wij vinden het een interessante suggestie, maar wij maken toch geen gebruik van die mogelijkheid.

De **voorzitter**: Er staat geen citeertitel in de wet. Men heeft dus de vrijheid om de wet te citeren zoals men wil. Dat hebben de uitgeverij die de wetboeken maken in de hand. Misschien kunt u het bevorderen.

De heer **Depla**: Als wij dat vanaf heden doen, dan kunnen wij dat voor elkaar krijgen.

□

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter. Ik zal beginnen met een opmerking aan het adres van de heer Van der Lans. Zijn betoog was niet zozeer een behandeling van het voorstel van de initiatiefnemers, maar meer een oppositioneel verhaal van de fractie van GroenLinks. Dat kan natuurlijk niet onweersproken blijven, zelfs niet in demissionaire status. Hij had het over een treuzelende houding en het verzaken van verantwoordelijkheden. Het is natuurlijk volstrekt helder dat ik daar

Remkes

afstand van neem. De heer Van der Lans had beter kunnen weten als hij de nota Grondbeleid had gelezen of opnieuw had gelezen. Het heeft te maken met de vraag hoe je actief grondbeleid ten opzichte van passief grondbeleid moet wegen. De vraag is of actief grondbeleid per se nodig is om gemeentelijke regie te kunnen voeren. Die afweging loopt als een rode draad door de nota Grondbeleid heen. Wij hebben niet voor niets de Wet voorkeursrecht gemeenten geplaatst in het licht van het voornemen om een exploitatiewet tot stand te brengen. Als je de laatste vraag positief hebt beantwoord, komt de noodzaak van een actief grondbeleid in een ander licht te staan.

Een tweede omstandigheid is de notie die zowel door de heer De Beer als de heer Hessing in het midden is gebracht. Als je actief grondbeleid nastreeft, betekent dat dan automatisch dat daarmee de positie van de bewoner of – een verschrikkelijk woord – de woonconsument wordt versterkt? Het antwoord is ontkennend, want het hangt er helemaal vanaf hoe daarmee door de gemeenten wordt omgesprongen en welke flankerende maatregelen worden genomen. Daarom ook heb ik in de Tweede Kamer gezegd dat wij de Wet voorkeursrecht gemeenten opnieuw moeten bekijken op het moment dat de exploitatiewetgeving tot stand is gebracht. Daarbij dient de vraag centraal te staan wat je precies nodig hebt om de gemeentelijke regierol handen en voeten te kunnen geven. In de gemeentelijke praktijk zijn voorbeelden te vinden van gemeenten die hun bevoegdheden en verantwoordelijkheden op een zodanige wijze invullen dat gemeentelijk grondbezit wel degelijk in het belang is van de toekomstige bewoner. Er zijn echter ook voorbeelden waaruit blijkt dat dat niet automatisch het geval is.

De heer **Van der Lans** (GroenLinks): De staatssecretaris heeft goed begrepen dat ik een oppositioneel verhaal heb gehouden. Ik blijf van mening dat de oogst van de grondpolitieke daden van twee kabinetten Paars tamelijk mager is. Al vanaf 1994 was het duidelijk dat er nieuwe instrumenten moeten komen om concurrentie op de markt in plaats van om de markt te realiseren. Ik moet echter constateren dat de opbrengst bijzonder

gering is, want behalve een aanpassing van de Wvg in 1996 kan de staatssecretaris mij geen enkel instrument noemen dat door Paars is ontwikkeld en dat de gemeenten in staat stelt om een betere regie te voeren. Nu kan de staatssecretaris wel zeggen dat er zeven jaar lang een afweging is gemaakt tussen actief en passief (faciliterend) grondbeleid, maar dat is natuurlijk wel erg lang, gezien de urgentie van een actief grondbeleid.

De **voorzitter**: Mijnheer Van der Lans, u gaat nu een debat voeren over het volkshuisvestingsbeleid van deze regering. Tot op zekere hoogte wil ik dat wel dulden, maar het lijkt mij beter dat de staatssecretaris zodanig antwoordt dat hij niet opnieuw een debat tussen hem en de heer Van der Lans uitlokt.

Staatssecretaris **Remkes**: Voorzitter. Bij deze discussie moet bedacht worden dat er wel degelijk sprake is van een groot aantal situaties waarin gemeenten een grondpositie hadden of hebben. Geconstateerd moet worden dat niet altijd alle mogelijkheden zijn benut om de toekomstige bewoners een goede prijs-kwaliteitverhouding te bieden. Dat was echter geen keuze van het kabinet, maar van gemeentebesturen.

De heer Hessing heeft gevraagd waarom het reparatiewetsvoorstel indertijd – toen er nog geen nota Grondbeleid voorlag – is ingetrokken. Dat is gebeurd omdat er een buitengewoon negatief advies van de Raad van State lag en er inmiddels positieve uitspraken voorlagen van diverse gerechtshoven. Vervolgens is naar aanleiding van de nota Grondbeleid wederom de vraag aan de orde gesteld of de regering met een reparatievoorstel zou moeten komen en zo ja, hoe dat voorstel er dan uit zou moeten zien. Wij hebben onze afweging gebaseerd op de opstelling van de Kamer in 1996 en de vraag wat het parlement toen heeft beoogd. Die afweging heeft bij ons niet tot de conclusie geleid dat er sprake zou kunnen zijn van een technische reparatie. De term “technische reparatie” was naar onze opvatting misplaatst, omdat de Tweede Kamer zeer welbewust voor de mogelijkheden uit de oude wet heeft gekozen. Op de achtergrond speelde hierbij natuurlijk ook de

afweging over het passief en het actief grondbeleid een rol.

De heer Hessing heeft mij gevraagd iets te zeggen over het kwantitatieve effect. Op dit ogenblik kunnen wij niet verder gaan dan de initiatiefnemers. De wetwijziging zal geëvalueerd worden. Daarvoor zal een nulmeting worden verricht en met behulp van die meting zullen wij proberen dat kwantitatieve inzicht te verwerven.

De heer Van Bruchem wees op de verkeerde nummering. Een dezer dagen zal een reparatiewet in procedure worden genomen om dat euvel te verhelpen. Dat kan een demissionair kabinet nog wel doen.

Mevrouw Meindertsma vroeg naar de stand van zaken rond het wijzigingsvoorstel dat de Wvg tot alle gemeenten moet uitbreiden. Vanaf heden zijn wij hier in handen van de Tweede Kamer. Ik acht het namelijk niet uitgesloten dat de Tweede Kamer dit wetsvoorstel controversieel verklaart. Vanzelfsprekend zal het kabinet al het mogelijke in het werk stellen, bijvoorbeeld door het opstellen van een nota naar aanleiding van het verslag, om de Tweede Kamer op welk moment dan ook in de gelegenheid te stellen daarmee voortvarend verder te gaan.

Hoe staat het met de exploitatievergunning? Zowel mevrouw Meindertsma als de heer Van der Lans vroeg hiernaar. Daar wordt op dit ogenblik op het departement hard aan gewerkt. Dit is een ingewikkeld wetsvoorstel dat niet van de ene op de andere dag gereed zal zijn. Bovendien moeten wij heel zorgvuldig werken om te voorkomen dat de procedures te ingewikkeld worden. Het moet immers wel tot substantiële verbeteringen leiden, zeker voor de regie. Als wij daarvan niet overtuigd zijn, moeten wij het niet op die manier doen. Het was het voornemen om dat wetsvoorstel nog dit jaar in te dienen. Ik kan daar nu niet meer over zeggen dan dit.

De heer Van der Lans vroeg naar een empirisch onderzoek. Wij zijn bereid om een dergelijk onderzoek te laten verrichten. Dat onderzoek kan door het CPB maar wellicht ook door een andere instantie worden verricht. Wij zullen hier een zorgvuldige keuze maken.

Wat vindt de staatssecretaris van het Scala-arrest? Dat arrest betrof een situatie in Milaan, de verbouw van de Scala. De situatie in Nederland is echter een andere en

Remkes

dat is precies de reden waarom de regering heeft voorgesteld te komen tot exploitatiewetgeving.

Ten slotte ga ik nog in op de vraag van mevrouw Meindertsma of er regionale en provinciale grondbanken in het leven zullen worden geroepen. Dat hangt af van de regionale en lokale initiatieven die daartoe worden genomen. Als ik door de oogharen naar Nederland kijk, zie ik dat hierover vooral in Zuid-Limburg en Noord-Brabant wordt gediscussieerd. De regering wil het initiatief echter nadrukkelijk daar laten.

De **voorzitter**: De staatssecretaris is waarschijnlijk de eerste bewindsman van dit kabinet die demissionair het woord heeft gevoerd. Dat kan hij in zijn CV noteren.



De heer **Van Bruchem** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik dank de indieners en de staatssecretaris voor hun antwoorden. Ik heb met name gewezen op de juridische aspecten van de beschikkingsmacht. De indieners hebben terecht aangegeven dat er ook een economische kant aan zit. Zij leggen de nadruk op het economisch risico dat volledig bij de huidige eigenaar moet blijven. Naar mijn mening zijn die opmerkingen voor toekomstige jurisprudentie van belang en daarom is het goed dat deze zijn vastgelegd.

Ik heb nogal wat teweeggebracht met mijn voorbeeld van boer A en boer B. Het is mij nu ongeveer duidelijk. Ik stel in ieder geval vast dat het niet moet gaan om dezelfde verkoper én dezelfde koper maar dat het gaat om dezelfde verkoper óf dezelfde koper. Ik begrijp uit de woorden van de heer Depla dat als twee potentiële kopers behoren tot dezelfde BV, zij als een en dezelfde koper worden beschouwd. Het is belangrijk dat is vastgelegd, dat het vooral gaat om de materiële situatie, niet zozeer om de formeel-juridische situatie.

Ik neem met genoeg kennis van de toezegging van de staatssecretaris dat hij artikel 8 met een reparatiewetje zal wijzigen. Eveneens neem ik met genoeg kennis van de reactie van de heer Depla ten aanzien van mijn suggestie tot naamsverandering. Ik geef dit punt over aan de Tweede Kamer, waar vaker wordt gesproken over wetten. Wellicht kan

men daar in de spreektaal een nieuwe afkorting introduceren. Ten slotte heb ik met genoeg kennis genomen van zijn instemming met betrekking tot de leesbaarheid van het wetsvoorstel. Mijn fractie zal dit wetsvoorstel dan ook van harte steunen.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het voorstel van wet wordt zonder stemming aangenomen.

De **voorzitter**: Ik feliciteer de indieners met de aanvaarding van dit voorstel van wet.

Sluiting 16.27 uur

Lijst van besluiten en ingekomen stukken

Lijst van besluiten

a. de voorzitter heeft na overleg met het College van Senioren besloten om de plenaire behandeling van de volgende wetsvoorstellen te doen plaatsvinden op 16 april 2002:

Wijziging van de Luchtvaartwet inzake de beveiliging op de luchtvaartterreinen (26607);

Wijziging van de Wet op het primair onderwijs, de Wet op de expertisecentra en de Wet op het voortgezet onderwijs in verband met een overgangsregeling kosten administratie, beheer en bestuur bij verzelfstandiging van het openbaar onderwijs in een gemeente (27291);

Uitvoering van de Richtlijn 98/50/EG van de Raad van de Europese Unie van 29 juni 1998 tot wijziging van de Richtlijn 77/187/EEG inzake de onderlinge aanpassing van wetgevingen der lidstaten betreffende het behoud van de rechten van de werknemers bij overgang van ondernemingen, vestigingen of onderdelen van ondernemingen of vestigingen (27469);

Samenvoeging van de gemeenten Heerjansdam en Zwijndrecht (27887);

Wijziging van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek alsmede enige andere wetten in verband met de openbaarmaking van de bezoldiging en het aandelenbezit van bestuurders en commissarissen (27900);

Aanpassing van enige onderdelen van de Rijkswet op het Nederlandschap en van de Rijkswet van 21 december 2000 tot wijziging van de Rijkswet op het Nederlandschap

met betrekking tot de verkrijging, de verlening en het verlies van het Nederlandschap (Stb. 618) (28039, R1702);

Samenvoeging van de gemeenten Oss en Ravenstein (28096);

Wijziging van de Arbeidstijdenwet (werkgevers aansprakelijkheid voor overtredingen van bestuurders, zijnde werknemers) (28146);

Wijziging van de Wet tot wijziging van de Wet op het primair onderwijs, de Wet op de expertisecentra en de Wet op het voortgezet onderwijs in verband met een overgangsregeling kosten administratie, beheer en bestuur bij verzelfstandiging van het openbaar onderwijs in een gemeente (28186);

Wijziging van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten teneinde onduidelijkheid omtrent het rechtsgevolg van door indicatieorganen te stellen indicaties op te heffen, alsmede wijziging van de Ziekenfondswet teneinde enkele technische verbeteringen aan te brengen (28228);

14 mei 2002:

Voorstel van wet van het lid Van de Camp tot wijziging van de Gemeentewet en de Wet wapens en munitie in verband met de bestrijding van wapengeweld (26865);

Wijziging van de Wet op de expertisecentra, de Wet op het primair onderwijs en de Wet op het voortgezet onderwijs in verband met de invoering van een leerlinggebonden financiering en de vorming van regionale expertisecentra (regeling leerlinggebonden financiering) (27728);

28 mei 2002:

Wet op het BTW-compensatiefonds (27293);

Wijziging van de Wet subsidiëring politieke partijen (Verhoging subsidiebedragen) (27894);

b. het voorbereidend onderzoek van de volgende wetsvoorstellen te doen plaatsvinden voor de vaste commissie voor

Justitie op 23 april 2002:

Aanpassing van Boek 3 en Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de Telecommunicatiewet en de Wet op de economische delicten inzake elektronische handtekeningen ter uitvoering van richtlijn nr. 1999/93/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 13 december 1999 betreffende een gemeenschappelijk kader voor elektronische handtekeningen (PbEG