

Vergaderjaar 2006–2007

30 218

Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie

F

NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING¹

Vastgesteld 27 april 2007

De memorie van antwoord gaf de commissie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de memorie van antwoord. De minister is uitgebreid in gegaan op de ook door hen gestelde vragen, waarvoor deze leden de minister dank zeggen.

Niettemin hebben zij – mede in het licht van de beantwoording van vragen van andere fracties – nog wel enkele opmerkingen en vragen die zij voorafgaande aan de plenaire behandeling zouden willen voorleggen.

Verhouding tussen het publiekrechtelijke en het civielrechtelijke spoor

In de eerste plaats de verhouding tussen het publiekrechtelijke en het civielrechtelijke spoor. In dit verband wijzen zij op een artikel van Prof. Mr J. Struiksma in WPNR van 2 december 2006/6689, pagina 821 e.v. De schrijver lijkt vooral bezorgd – een bezorgdheid die op zichzelf ook wel door de leden van de CDA-fractie wordt gedeeld – dat de bevoegdheid om zonder vaststelling van een exploitatieplan of door pas in een laat stadium een exploitatieplan vast te stellen gemeenten van de civielrechtelijke contractsvrijheid gebruik zouden kunnen maken om financiële bijdragen te verlangen die niet in het kader van het exploitatieplan kunnen worden bedongen via voorwaarden die aan de bouwvergunning kunnen worden gesteld of bijdragen waarvan onzeker is dat die gerekend kunnen worden tot de kostensoortenlijst, danwel geen financiële bijdrage in de zin van artikel 6.24, eerste lid onder a vormen, in het bijzonder in het geval onzeker is of kosten die de gemeente vergoed wil zien wel onder de kostensoortenlijst of art. 6.24, eerste lid onder a vallen. Dat die onzekerheid er is, blijkt onder andere uit een antwoord dat is te vinden op pagina 7 van de memorie van antwoord. Sprekend over een financiële bijdrage voor gebruik of beheer antwoordt de minister, dat deze niet «lijken» te passen binnen het kader van artikel 6.24, eerste lid, onder a van de Grondexploitatiewet. (Terzijde: het onderhavige wetsvoorstel kent geen

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 (LPF), Ten Hoeve (OSF), V. Dalen-Schiphorst (CDA), Slagter-Roukema (SP), Puffers (PvdA) en Engels (D66).

Plv. leden: Nap-Borger (CDA), De Vries (CU), Van den Oosten (VVD), Lemstra (CDA), Witteman (PvdA), Swenker (VVD), Minderman (GL), Van Leeuwen (CDA), Meulenbelt (SP) en Schouw (D66).

citeertitel van die benaming, zodat de aanduiding Grondexploitatiewet kennelijk op een vergissing berust).

Als oplossing voor het probleem verwijst Prof. Struiksma naar twee mogelijkheden. De ene is nadrukkelijke verwijzing in de parlementaire geschiedenis van dit wetsvoorstel naar artikel 3: 14 van het Burgerlijk Wetboek. De andere een aanpassing van de wet door algemeen toepasselijk verklaring van de normering uit het voorliggende wetsvoorstel. Daarbij denkt hij met name aan de criteria zoals neergelegd in artikel 6.13, vijfde lid.

De leden van de CDA-fractie zouden daarover het volgende willen opmerken en de minister willen verzoeken daarop nader in te gaan. In de eerste plaats verdient aantekening, dat artikel 3: 14 van het Burgerlijk Wetboek hoe dan ook mede van toepassing zal zijn op het civielrechtelijke spoor van kostenverhaal, ook al zou de parlementaire geschiedenis van het onderhavige wetsvoorstel daarover niets zeggen. De vraag is echter wanneer sprake zal zijn van een in art. 3.14 BW verboden gebruik van een civielrechtelijke bevoegdheid in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Op zichzelf kan Prof. Struiksma worden toegegeven, dat het expliciet van toepassing verklaren van de criteria van artikel 6.14, vijfde lid op het civielrechtelijke spoor dan in ieder geval enig houvast biedt. Ook dan komt het echter nog aan op de invulling die blijkens de parlementaire geschiedenis van die criteria aan het onderhavige wetsvoorstel moeten worden gegeven. Dat klemt te meer bij de financiële bijdragen in de zin van artikel 6.24, eerste lid onder a: de financiële bijdrage aan grondexploitatie alsmede, op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De rechtsonzekerheid op dit punt zou al enigszins verminderen, indien vastgesteld zou worden, dat ook op de financiële bijdrage in de zin van artikel 6.24, eerste lid onder a van toepassing zijn de cumulatieve criteria die zijn neergelegd in artikel 6.13, vijfde lid, namelijk dat het exploitatiegebied als geheel of een gedeelte daarvan *profijt* heeft van werken, werkzaamheden en maatregelen, de kosten daarvoor *toerekenbaar* zijn aan het exploitatieplan en wel *naar evenredigheid* zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Het komt de leden van de CDA-fractie voor dat de structuur van het wetsvoorstel met zich meebrengt, dat die cumulatieve criteria van het vijfde lid van artikel 6.13 inderdaad ook op de financiële bijdragen van artikel 6.24, eerste lid onder a van toepassing zijn. Daarover nog nader het volgende. Indien gesteld zou worden, dat het element van profijt niet van toepassing is op de financiële bijdrage van artikel 6.24, eerste lid onder a zou het bedingen van dergelijke financiële bijdragen feitelijk neerkomen op belastingheffing (zie ten deze ook het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2002 inzake Bosman contra gemeente Bergh, NJ 2003/590, over de gebruikmaking van het Wvg-instrumentarium in het kader van actief grondbeleid).

Tegen deze achtergrond verzoeken de leden van de CDA-fractie de minister om nog eens nader in te gaan op de eerder aangehaalde passage uit de memorie van antwoord omtrent de kosten van gebruik of beheer. Ook verzoeken zij de minister nog nader in te gaan op de ook in de casuspositie van de Bosman-zaak aan de orde zijnde kostenposten voor de reconstructie van een oud bedrijventerrein en de aanleg van een stuk ringweg dat na realisatie aan de provincie zou worden overgedragen als onderdeel van een provinciale ringweg om 's-Heerenberg heen.

De eerste soort kosten – die voor reconstructie van een oud bedrijventerrein – worden ook in de stukken van dit wetsvoorstel genoemd als mogelijk verhaalbare kosten via het exploitatieplan. De leden van de

CDA-fractie kunnen zich hier nog iets bij voorstellen, indien het gaat om een bestaand bedrijventerrein dat wordt uitgebreid of dat geheel of grotendeels herontwikkeld wordt. In zo'n situatie kan bijvoorbeeld een nieuwe aanleg van riolering en bestrating zeker worden aangemerkt als reconstructiekosten die ook verhaald moeten kunnen worden bij het verstrekken van nieuwe bouwvergunningen. Anders ligt het, indien het gaat om een aanpalend of nog verder weg gelegen bedrijventerrein dat planologisch, noch functioneel enige verbinding heeft met een nieuw bedrijventerrein. In zo'n geval zal toch het ontbreken van enig profijt voor de houders van bouwvergunningen van dergelijke reconstructiekosten eraan in de weg staan, dat zij daaraan moeten bijdragen, noch via het exploitatieplan, noch via een financiële bijdrage in de zin van artikel 6.24, eerste lid onder a.

Evenzeer komt het de leden van de CDA-fractie voor, dat het onjuist en onbillijk is om eerst als gemeente een stuk van de ringweg aan te leggen, de kosten daarvan integraal ten laste te brengen van een exploitatieplan voor een bedrijventerrein, teneinde na realisatie dat stuk van de weg aan de provincie over te dragen. (Overigens zou ook bij het achterwege laten van een dergelijke overdracht aan de provincie uiteraard het bedingen van een financiële bijdrage in de aanleg van die weg, respectievelijk dat stuk ringweg, onbillijk zijn). Wel zouden de leden van de CDA-fractie zich kunnen voorstellen, dat in zo'n situatie een deel van de kosten van de aanleg van dat stuk ringweg ten laste van het exploitatieplan wordt gebracht, namelijk voor zover dat in overeenstemming is met het profijt dat de houders van bouwvergunningen ervan zullen trekken. In het algemeen zal de overheid echter terughoudend moeten zijn met het belasten van een betrekkelijk willekeurige groep burgers of bedrijven voor voorzieningen die op grond van bestaand beleid gebruikelijk worden bekostigd uit rijksmiddelen, provinciefonds of gemeentefonds. Het enkele feit dat zij ook gebruik zullen maken van dergelijke voorzieningen kan in ieder geval geen grond zijn voor het bedingen of opleggen van enige exploitatiebijdrage in de zin van deze wet.

Deelt de minister de lijn zoals die is ontwikkeld in voorgaande beschouwingen en het standpunt van de leden van de CDA-fractie, dat de daarin aangegeven beperkingen ook in acht moeten worden genomen bij toepassing van artikel 6.24, eerste lid onder a? Deelt de minister ook het gevoel van de hier aan het woord zijnde leden, dat – in het licht van het voorgaande – de slotzin van de laatste passage van paragraaf 3.2 in de memorie van toelichting («Zo zal een gemeente via het «vrijwillige privaatrechtelijke spoor» in het algemeen toch verdergaande afspraken kunnen blijven maken dan via het publiekrecht mogelijk is») niet geheel juist is?

Artikel 6.20

De leden van de CDA-fractie hebben voorts nog enkele vragen bij artikel 6.20. In die bepaling is een afrekeningsverplichting opgenomen en ook een terugbetalingsverplichting voor de gemeente na herberekening van de exploitatiebijdrage, waarbij een drempel van vijf procent is aangebracht. Die drempel is gemotiveerd met verwijzing naar de wenselijke stimulans voor gemeenten om de kosten binnen de perken te houden. Zou de gemeente daarvan niet zelf kunnen profiteren, zou zij zich minder inspannen om kostenbeheersing in acht te nemen bij de uitvoering van het exploitatieplan.

De passage omtrent de restitutieplichting is te vinden in de memorie van toelichting op pagina 29 (laatste alinea van paragraaf 3.3.c). De vraag is of dit niet evenzeer ertoe kan leiden, dat de gemeente in het exploitatie-

plan de kosten aan de relatief hoge kant zal begroten, *teneinde* die vijf procent marge te kunnen incasseren. De minister zou daarop kunnen antwoorden, dat belanghebbenden tegen het exploitatieplan dan bezwaar zullen maken met verwijzing naar een te hoge begroting van de kosten. De vraag is echter of de economische verhoudingen tussen partijen met zich mee zal brengen, dat een belanghebbende inderdaad een dergelijk bezwaar zou opperen. Dat is vermoedelijk niet het geval. De projectontwikkelaar die meent dat de kosten te hoog zijn getaxeerd, heeft bij een dergelijk percentage er geen belang bij om bezwaar te maken. Wordt het exploitatieplan vastgesteld conform het voorstel van burgemeester en wethouders, dan zal de ontwikkelaar de kosten integraal doorberekenen aan diens opdrachtgever of de uiteindelijke koper. Het percentage is zo gering, dat het niet prohibitief zal zijn voor het sluiten van een overeenkomst. Sterker nog: het is niet onwaarschijnlijk, dat voorafgaande aan het opstellen van het exploitatieplan ook over de hoogte van de kosten al tussen belanghebbende projectontwikkelaars en de gemeente onderhandeld zal worden en in feite de kostenbegroting die ten grondslag ligt aan het daarna vast te stellen exploitatieplan een weerslag is van overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaars. Hoe beoordeelt de minister op dit punt de *checks and balances* in het wetsvoorstel?

In dit licht bezien rijst ook de vraag of bij een dergelijk hoog percentage als vijf procent niet eveneens sprake is van een heffing die niet als retributie kan worden aangemerkt, maar eerder als een belastingheffing. Zou niet ook bij een lager percentage dan vijf procent gemeenten bewogen worden om tot een kosten efficiënte uitvoering van werken en werkzaamheden te komen?

Eén en ander klemt temeer omdat de aanspraak op terugbetaling enkel zal gelden voor de houders van vergunningen die een exploitatiebijdrage hebben betaald in het kader van de voorschriften verbonden aan de bouwvergunning in de zin van artikel 6.17, eerste lid. Zij die via het civielrechtelijke spoor een overeenkomst zijn aangegaan met de gemeente en een bijdrage betalen, hebben geen aanspraak op enige terugbetaling. Het komt de leden van de CDA-fractie voor, dat wederpartijen van de gemeente die via het civielrechtelijke spoor hebben gecontracteerd er op basis van een exploitatiebegroting die later onderdeel is gaan uitmaken van een exploitatieplan, waarbij op basis van naverrekening er aanzienlijke bedragen moesten worden terugbetaald door de gemeente aan houders van vergunningen (of rechtsopvolgers) die wederpartijen nog wel degelijk een beroep openstaat op onverschuldigde betaling en/of ongerechtvaardigde verrijking door de gemeente bij die contractsluiting. Naast de betekenis van artikel 3.14 van het Burgerlijk Wetboek lijkt ook het leerstuk van de onverschuldigde betaling dus onverminderd relevant voor de beoordeling van contracten die de gemeente in het civielrechtelijke spoor aangaat. In zoverre is de conclusie in de brief van de ambtsvoorgangster van de huidige minister in haar brief van 29 juni 2006 aan de Tweede Kamer, dat het risico van claims uit onverschuldigde betaling omdat de gemeente zich niet aan de eigen verordening houdt met het voorliggende wetsvoorstel is vervallen, zeer voorbarig. Daarnaast blijft het leerstuk van de ongerechtvaardigde verrijking nog relevant. Gaarne voor deze leden een nadere reactie van de minister op dit punt.

De leden van de fractie van de **PvdA** zeggen dank aan de regering voor het uitgebreide antwoord op de vragen van onder andere de leden van de fractie van de PvdA betreffende het voorliggende wetsvoorstel. Een wetsvoorstel, waar zoals eerder gemeld de leden van de fractie van de PvdA het belang van onderkennen en mee in kunnen instemmen. Toch blijven er nog enige vragen over, die vooral te maken hebben met uitvoeringsproblemen, die zich in de praktijk zullen voordoen.

De vragen gaan over vier zaken:

- termijnen waarbinnen exploitatie en bestemmingsplannen geldig zijn;
- verevening tussen kostensoorten onderling;
- verrekenen van waardevermindering van onroerend goed;
- verevening tussen verschillende locaties in een regio.

Er vanuit gaande dat het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincies en gemeenten de afgelopen jaren, met instemming van marktpartijen, milieuorganisaties en andere per situatie verschillende partijen meer en meer gericht is op gebiedsontwikkeling zal deze «grondexploitatiewet» vooral van toepassing zijn op grote projecten met een lange looptijd en veel verschillende grondeigenaren. Projecten waarin veelal een proces gestart wordt waarbij gemeenten (soms provincies) en private partijen zich voor een lange periode (financieel en programmatisch) binden aan elkaar en aan het gebied.

Eén van de voorbeelden van gebiedsontwikkeling is het gebied Binckhorst in Den Haag. Een gebied van 130 ha, dat nu nog volledig bedrijventerrein is maar waar de gemeente het oogmerk heeft dit gebied te transformeren tot een gemengd binnenstedelijk gebied met functiemenging en forse intensivering van het ruimtegebruik. Een uiterst complexe en ambitieuze operatie waar de gemeente met twee private partijen een intentie-overeenkomst tot samenwerking heeft afgesloten. Inmiddels is er een gebiedsconcept «Nieuw Binckhorst», tot stand gebracht.

De transformatie van Binckhorst zal minimaal een periode van 20 jaar in beslag nemen. Momenteel zijn er zo'n honderd verschillende eigenaren in het gebied. Het is voor de hand liggend te veronderstellen dat met een deel van de eigenaren privaatrechtelijke contracten afgesloten kunnen worden, maar juist bij dit soort gebiedsontwikkeling met zoveel verschillende eigenaren is het meer dan waarschijnlijk dat het publiekrechtelijke instrument dat de «grondexploitatiewet» biedt ingezet zal moeten worden.

Door toepassing van de «grondexploitatiewet» kan planontwikkeling doorgezet worden en in de grondexploitatie een deel van de kosten met enige zekerheid gedekt worden. Zeker is dat de toepassing van de «grondexploitatiewet» en de jurisprudentie die in de praktijk gaat ontstaan, bepalend zijn voor de mate waarin de kosten kunnen worden verhaald.

Om bij het voorbeeld van Binckhorst te blijven: de gemeente Den Haag heeft het voornemen om voor het gehele gebied een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vast te stellen, waarvan de looptijd minimaal 20 jaar zal moeten zijn. De vraag doet dan op of een looptijd van 20 jaar, door toepassing van verlenging op basis van nieuw Wro artikel 3.1 lid 3, mogelijk voor een bestemmingsplan en ook voor het bijbehorende exploitatieplan kan gelden? Is het met andere woorden mogelijk om de haalbaarheid van een bestemmingsplan te baseren op een exploitatie van 20 jaar?

Het komt de leden van de fractie van de PvdA niet onlogisch voor dat wettelijk de termijn van 10 jaren met nog eens 10 jaren verlengd kan en mag worden voor omvangrijke projecten en dat de kosten verhaald mogen worden over de looptijd van 20 jaren. Hoewel wel onderkend wordt dat het in de praktijk niet zo eenvoudig zal zijn om aan te tonen dat er voldoende sprake van toerekenbaar profijt is als werkzaamheden aan de noordzijde van het gebied in het jaar 2009 via het exploitatieplan (indirect) worden verhaald op een zelfrealisator aan de zuidzijde van het gebied in 2028? Als geconstateerd wordt dat het van cruciaal belang is dat er duidelijkheid van het kostenverhaal bestaat over de gehele looptijd en over het gehele, in dit geval aaneengesloten gebied, dan zal daarvoor een oplossing gevonden moeten worden. Kan de regering hier nader op ingaan? Mogelijkerwijs is er een oplossing te vinden voor dit type grote

projecten door ze bij naam te noemen en daar middels een ministeriele regeling of besluit melding van maken.

Een andere vraag is de vraag of, wanneer er een exploitatieplan vastgesteld wordt op basis van de kostensoorten zoals in een aangekondigde ministeriele regeling nader uitgewerkt gaat worden en in de uitvoering blijkt dat er meevallers zijn bij de ene kostensoort en tegenvallers bij een andere kostensoort, deze onderling verevend mogen worden? Met andere woorden is het volgens de regering mogelijk om kostensoorten onderling te verevenen binnen een vastgesteld exploitatieplan?

Exploitatieplannen en exploitatieopzetten als onderdeel daarvan moeten jaarlijks herzien worden. Uit de praktijk blijkt dat zich bijna altijd meer tegen- dan meevallers voordoen wanneer de plannen verder ontwikkeld worden. Als het niet mogelijk is om bij de herziening van het exploitatieplan de raming van kostensoorten te verhogen, zoals begrepen kan worden uit de memorie van antwoord pagina 6 dan ligt het voor de hand dat er voor gemeenten voldoende ruimte gecreëerd wordt om in het exploitatieplan een hoger bedrag voor bepaalde kostensoorten vast te stellen wanneer er een grote onzekerheidsmarge is. Deelt de regering die opvatting? En wat betekent dat dan voor de Amvb waarin de kostensoorten limitatief aangegeven zullen worden. Is die Amvb overigens al in voorbereiding en wordt de daarin voor te stellen uitwerking besproken met de verschillende partijen? Als dat zo is, dan is het misschien mogelijk daarover een tipje van de sluier op heffen.

In het geval van Binckhorst zullen de gemeente Den Haag, BPF Bouwinvest en Rabo Vastgoed gezamenlijk de planontwikkeling ter hand nemen in een gebiedsonderneming. De gebiedsonderneming voert dan de regie over de ontwikkeling en grondexploitatie van de Binckhorst. Is het mogelijk dat de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan in handen komt te liggen van deze gebiedsonderneming? Mag de gemeente de gebiedsonderneming het mandaat geven om dit uit te voeren?

De leden van de fractie van de PvdA hebben in het verslag ook stilgestaan bij de wenselijkheid van het verrekenen van waardestijging van onroerend goed via de «grondexploitatiewet». In de memorie van antwoord pagina 20 wordt aangegeven dat in het Nederlandse stelsel van ruimtelijke ordening waardestijging van grond en vastgoed tengevolge van planologische besluiten en plannen van de overheid niet worden afgeroomd. De leden van de fractie van de PvdA vragen zich af of juist in de optiek van de «grondexploitatiewet» waardevermeerdering niet een belangrijk begrip is dan wel zou moeten zijn? Is het niet zo dat een operationalisering van het begrip *value capturing* een aanvulling kan zijn op de algemene middelen die bij omvangrijke gebiedsgerichte ontwikkelingen beschikbaar gesteld worden? Bij grote gebiedsgerichte ontwikkelen waar omvangrijke infrastructuurle investeringen mee gemoeid zijn, of het nu gaat om Binckhorst of om de Zuidas in Amsterdam, gaat het om zeer omvangrijke publieke investeringen. *Value capturing* wordt dan bedoeld als verzamelaan van instrumenten die het mogelijk maken waardevermeerdering van grond en onroerend goed, ontstaan door publiek handelen, direct dan wel indirect af te romen en te gebruiken voor de bekostiging van de activiteiten die de waardestijging veroorzaken¹. Daar waar het huidige instrument van baatbelasting in de praktijk om meerdere redenen weinig toegepast wordt, wordt het begrip waardevermeerdering in de voorliggende wet toch geoperationaliseerd en begrensd door het voorwaardelijk stellen van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit? Als de grondwaarde en vastgoedwaarde van een gebied aantoonbaar profijt hebben van of wel het aanbrengen van grote infrastructuurle voorzieningen dan wel anderszins het programmatisch opnemen van voorzieningen die de leefbaarheid en veiligheid ten goede komen dan zouden de kosten daarvan toch verre-

¹ Offermans, R. N & Van de Velde, DM (2004) Ieder zijn deellootatiebereikbaarheid anders aanpakken. 's-Gravenhage: Raad van Verkeer en Waterstaat.

kend moeten kunnen worden in het exploitatieplan en de uitwerking daarvan de exploitatieopzet? Waarom zouden de bouwkosten van dergelijke voorzieningen geen onderdeel uit kunnen maken van de kostensoorten, zoals in de vragen door de leden van de PvdA-fractie in eerste instantie gesteld? Is de in Amvb op te nemen lijst van kosten en voorzieningen dan wel volledig genoeg qua kostensoorten die leiden tot waardevermeerdering van een gebied?

De «grondexploitatiewet» noemt de voorwaarden profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit wel, maar er is geen bewijslast voor deze voorwaarde. Wij zien daardoor een mogelijk conflict optreden, waarin gerechtelijk uitspraken de wet zouden kunnen ondermijnen. Hoe zou aan die valkuil te ontkomen zijn?

Met enige teleurstelling hebben de leden van de fractie van de PvdA kennis genomen van de antwoorden op de vragen betreffende het onderbrengen van verschillende projectplannen in een stadsregio, al dan niet WGR+regio, in één exploitatieplan. Uit dat antwoord lezen deze leden dat het niet voor de hand liggend is dat er sprake is van verevening tussen verschillende bouwplannen in een regio. Op welke wijze wil de regering er dan voor zorgen dat er in de randgemeenten voldoende goedkope huur- en koopwoningen gebouwd gaan worden? Het is immers overduidelijk dat de bouw van duurere woningen leidt tot een hogere grondwaarde en dat iedere grondeigenaar het liefst de hoogst mogelijke waarde wil ontvangen. Ook recent onderzoek heeft aangetoond dat in de randgemeenten de bouw van sociale woningen achterblijft t.o.v. de verwachtingen en de gestelde doelen. In het regeerakkoord wordt eveneens gesteld dat de randgemeenten meer moeten bouwen voor lagere en middeninkomens en dat een aanwijzingsbevoegdheid overwogen wordt wanneer gemeenten onwillig zijn. Is het daarom niet zeer voor de hand liggend om met behulp van een adequaat grondbeleid met bijvoorbeeld een regionale grondbank te komen tot een vereveningsmogelijkheid tussen een groot aantal kleinere bouwlocaties?

Tenslotte vragen de leden van de fractie van de PvdA zich af of deze wet met terugwerkende kracht van toepassing verklaard kan worden op die gebieden waar al jarenlang voortgangproblemen ontstaan door «onwillige» grondeigenaren.

De leden van de commissie zien de nadere memorie van antwoord met belangstelling tegemoet.

De voorzitter van de commissie,
Bierman-Beukema toe Water

De griffier van de commissie,
Van Dooren