

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen aan het Kamerlid Koerhuis over zijn initiatiefnota over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 177, nr.2) en aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over haar brief dd. 21 mei 2019 houdende een reactie op genoemde nota (Kamerstuk 35 177, nr. 3).

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

## **Inleiding**

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Initiatiefnota over de toekomst van het gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw van het lid Koerhuis. Graag willen zij de initiatiefnemer enkele vragen stellen. Allereerst merken zij op dat zij het eens zijn met de stelling dat er een grote vraag is naar ruimte voor woning- en bedrijvenbouw. Zij onderschrijven dan ook dat daar ruimte voor moet zijn, alsmede het doel van de nota om gemeenten meer vrijheid te geven om aan die verantwoordelijkheid voor woning- en bedrijvenbouw te voldoen. Aan de andere kant behoren de leden van de VVD-fractie tot een partij die financiële degelijkheid hoog in het vaandel heeft staan. Grote financiële risico's voor gemeenten bij de aankoop van grond moeten worden voorkomen.

## **Bestaande wet- en regelgeving**

De initiatiefnemer stelt voor om de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking aan te passen zodat gemeenten rekening kunnen houden met de te verwachten harde en zachte planuitval op lange termijn en 130% kunnen programmeren ten opzichte van de verwachte vraag de komende vijftien jaar. Kan de initiatiefnemer ingaan op wat de te verwachten harde planuitval op korte termijn is en hoe gemeenten daarmee kunnen omgaan? De Minister stelt in haar reactie op de initiatiefnota van 21 mei 2019 (Kamerstuk 35 177, nr. 3) dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet in de weg staat om bij het bepalen van de behoefte aan woningen rekening te houden met planuitval en daarmee te «overprogrammeren». Hoe beoordeelt de initiatiefnemer dit standpunt van de Minister? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de initiatiefnemer.

De Minister stelt voor dat gemeenten ook woningaantallen anders kunnen verdelen en plannen kunnen schrappen die niet worden uitgevoerd. Hoe beoordeelt de initiatiefnemer dit standpunt van de Minister? Hoe kan ervoor worden gezorgd dat dit niet in de weg staat om te «overprogrammeren»? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de initiatiefnemer.

## **Toekomst**

In de nota komt ook het financieel toezicht van de provincies op de gemeenten aan de orde. De leden van de VVD-fractie vragen de initiatiefnemer daar nader op in te gaan. Wat zou er naar zijn mening moeten worden verbeterd? Wat was in de ogen van de initiatiefnemer het probleem? Wat zijn elementen in het beleid van een provincie die woningbouw zouden kunnen stimuleren en die nu nog niet genoeg benut worden? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer stelt voor om de maximale uitgangstermijn voor gemeenten om grondaankopen te exploiteren op 15 jaar te brengen in plaats van de huidige termijn van tien jaar. Waar moet dit worden geregeld? Is dit een wettelijke termijn? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de initiatiefnemer.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de nota van Kamerlid Koerhuis (Kamerstuk 35 177, nr. 2). Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie constateren dat de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Kamerstuk 35 133), binnenkort door de Kamer wordt behandeld. De door het Kamerlid Koerhuis genoemde problematiek zal ook daar aan de orde kunnen komen, zo menen zij.

De leden van de CDA-fractie delen de zorg van zowel het Kamerlid Koerhuis als de Minister inzake de ambitie om 75.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen.

Zij menen echter dat gemeenten niet alleen met het grondbeleidsinstrumentarium en de Ladder voor duurzame verstedelijking kunnen sturen op het gewenste gebruik van gronden maar juist ook met bestemmingsplannen en omgevingsplannen.

De leden van de CDA-fractie delen tevens de zorg dat gemeenten grote financiële risico's vermijden. Zolang het ons niet gegeven is om in de toekomst te kijken, zullen plotselinge marktontwikkelingen zich onaangekondigd voordoen, zo menen zij.

Gemeentelijk grondbeleid zal daarom schokbestendig moeten zijn en zal de volgende economische crisis moeten kunnen overleven. Dat vergt een veilig, prudent en behoedzaam beleid van gemeenten waarbij gemeenteraden een controlerende taak hebben. Graag vernemen zij om de Minister en het Kamerlid Koerhuis die mening delen.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag van de Minister wat de stand van zaken is ten aanzien van de uitvoering van de motie Ronnes en Laan-Geselschap inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De leden van de CDA-fractie zien kansen in verder gaande regionale investeringsafspraken. Dan komt er een directe koppeling van een bouwprogramma met investeringen en de bekostiging daarvan met een publiek-private karakter. De rijksoverheid, gemeenten, provincies, vervoerregio «s, de investerende vastgoedpartijen (ontwikkelaars, beleggers, bouwers en corporaties), de ov-bedrijven en de energiebedrijven moeten in die visie samen aan tafel en een regionale investeringsagenda maken. Inhoudelijk omvat dit een (niet verkokerd) functioneel-ruimtelijk programma met wonen en andere belangrijke fysieke functies, mobiliteit, energie, klimaat en groen en blauw. Graag vernemen zij of de Minister en het Kamerlid Koerhuis die mening delen.

De leden van de CDA-fractie menen dat gemeenten thans met publiek-rechtelijke bevoegdheden niet hetzelfde bereiken als met actief grondbeleid. Het bestemmingsplan alleen biedt vaak voldoende mogelijkheden om alle doelstellingen te realiseren. Zij delen de visie van de VNG dat een gemeente vaak via anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk) aanvullende eisen moet kunnen stellen.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven het pleidooi voor overprogrammering en menen dat 130% harde plancapaciteit noodzakelijk is. De praktijk wijst immers uit dat ook harde plancapaciteit niet hard blijkt te zijn. Graag vernemen zij of de Minister en het Kamerlid Koerhuis die mening delen.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de initiatiefnota van het lid Koerhuis (VVD). De leden zijn content dat er aandacht vanuit de Kamer is over het belangrijke vraagstuk hoe gemeenten met hun grond om dienen te gaan. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de initiatiefnemer willen voorleggen

## **Meer ruimte voor woning- en bedrijfsbouw**

De leden van de D66-fractie constateren dat de initiatiefnemer voornemens is om de exploitatietermijn van gemeenten te verlengen van 10 jaar naar 15 jaar. Volgens deze leden biedt dit geen stimulans voor gemeenten om tijdig tot ontwikkeling van geëxploiteerde gronden over te gaan. De leden van de D66-fractie vragen zich af of er een nadere duiding gegeven kan worden van de rationale achter het verlengen van de exploitatietermijn van 10 naar 15 jaar.

De leden van de D66-fractie constateren dat de initiatiefnemer in de notitie regelmatig terugkomt op een gehanteerde termijn van 15 jaar. Zij vragen of de initiatiefnemer inzichtelijk kan maken op basis waarvan de gehanteerde termijn van 15 jaar gebaseerd wordt?

## **Bouwclaims**

De leden van de D66-fractie constateren dat de initiatiefnemer de termijn voor bouwclaims beoogt te verlengen tot 15 jaar. Zij vragen wat dit zou betekenen voor de bespoediging van de woningbouw wanneer er een langere termijn beschikbaar is voor het daadwerkelijk starten van de bouw van woningen? Kan de initiatiefnemer daarnaast reflecteren op de mogelijkheid die reeds bestaat voor gemeenten om niet-gerealiseerde bestemmingen via het privaatrecht te wijzigen? Kan de initiatiefnemer aangeven of hij bij het ontbinden van bouwclaims financiële consequenties voor de gemeenten verwacht? Kan de initiatiefnemer tot slot aangeven in hoeverre de gemeente Apeldoorn ook daadwerkelijk gebruik maakt van deze mogelijkheid?

## **Beslispunten**

Kan de initiatiefnemer aangeven waarom hij verwacht dat met de mogelijkheid tot het programmeren van 130% van de verwachte vraag, gemeenten geen behoefte meer zullen hebben aan het voeren van actief grondbeleid?

In hoeverre verwacht de Minister dat een breed gedragen omgevingsvisie of omgevingsplan de noodzaak tot actief grondbeleid zullen beïnvloeden?

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van de initiatiefnota van het lid Koerhuis. Zij hebben n.a.v. deze initiatiefnota nog een aantal vragen die zij graag aan de initiatiefnemer en aan de Minister voorleggen.

Allereerst vragen de leden van de fractie van GroenLinks zich af of de initiatiefnemer nu juist wel of juist niet van mening is dat gemeenten een actieve grondpolitiek zouden moeten voeren. Graag zouden zij hier een nader onderbouwde reactie van de initiatiefnemer op ontvangen. Ook zouden deze leden graag van de initiatiefnemer voorbeelden ontvangen van gemeenten die volgens hem wel een verstandige actieve grondpolitiek voeren en van gemeenten die dit volgens hem niet doen.

De VNG deelt de analyse van de initiatiefnemer dat gemeenten nu met publiekrechtelijke bevoegdheden hetzelfde bereiken als met actief grondbeleid. Graag ontvangen de leden van de fractie van GroenLinks hier een onderbouwde reactie van de initiatiefnemer op.

De VNG stelt in haar reactie op de initiatiefnota voorts dat de huidige Ladder voor duurzame verstedelijking een goed instrument is. Ook de Minister stelt dat de Ladder niet hoeft te worden aangepast. Graag zouden

de leden van de fractie van GroenLinks een onderbouwde reactie van de initiatiefnemer ontvangen op deze stelling van de VNG en de Minister. Deze leden zijn ook benieuwd of de initiatiefnemer de schaarse groene gebieden in Nederland wil beschermen? Zo neen, waarom niet? Zo ja, hoe wil hij dit doen? En deelt hij de mening dat eenmaal opgeofferde natuur of landbouwgrond lastig weer opnieuw groene gebieden kunnen worden?

Kan de initiatiefnemer, zo vragen de leden van de fractie van GroenLinks, reageren op de volgende passage uit de reactie van de VNG: *«De VNG herkent de noodzaak van overprogrammering, maar het is niet nodig om te streven naar 130% harde plancapaciteit voor 15 jaar. Na 2008 is het grondbeleidsinstrumentarium niet wezenlijk veranderd. Het werkt over het algemeen goed. Er is geen reden om te stellen dat grondaankopen door de gemeente «onontkoombaar en onuitstelbaar» moeten zijn. De opsteller van de initiatiefnota vindt grondaankopen door de gemeente alleen verdedigbaar als de gronden vervolgens met verlies worden doorverkocht aan een ontwikkelaar. Dat vinden wij een erg eenzijdige benadering.»?*

Tot slot missen de leden van de fractie van GroenLinks de positie van woningcorporaties in de initiatiefnota. Kan de initiatiefnemer aangeven wat zijn overwegingen zijn geweest om de positie van corporaties niet mee te nemen?

Graag zouden de leden van de GroenLinks-fractie van de Minister voorbeelden ontvangen van gemeenten die wel een actieve grondpolitiek voeren en van gemeenten die dit niet doen. Kan de Minister daarbij aangeven wat de financiële en ruimtelijke gevolgen op korte en langere termijn zijn voor deze gemeenten?

Voorts vragen de leden van de fractie van GroenLinks aan de Minister of zij kan aangeven wat volgens haar de specifieke gevolgen zijn voor het beschermen van de natuur en landschap wanneer de voorstellen van de initiatiefnemer zouden worden uitgevoerd? Kan zij dit per voorstel toelichten?

De leden van de SP-fractie danken het lid Koerhuis en zijn medewerkers voor het werk dat zij hebben verzet. Hieronder zullen de leden van de SP-fractie vragen stellen en ingaan op de beslispunten.

### **Inleiding**

De leden van de SP-fractie zouden graag weten waaruit blijkt dat er meer panden voor bedrijven nodig zijn. De afgelopen jaren hebben veel kantoren en bedrijfspanden leeggestaan. De leden van de SP-fractie vragen hoe de huidige leegstand zich verhoudt tot de wens om meer bedrijfspanden te bouwen.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe versnipperde bedrijventerreinen of «verrommeling» langs snelwegen door bedrijfspanden wordt voorkomen.

### **Probleemstelling**

De leden van de SP-fractie lezen dat gemiddeld 30% van de bouwplannen uitvalt. Zij willen graag weten waar dit percentage vandaan komt en wat de redenen voor uitval precies zijn. Er kunnen immers verschillende of meerdere aanleidingen zijn waarom bouwprojecten niet doorgaan.

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de Minister van Binnenlandse Zaken meer regie zou moeten voeren als het gaat om het stimuleren van het bouwen van betaalbare huizen. De leden van de SP-fractie

missen concrete aantallen in verschillende woonsegmenten in bijvoorbeeld de Nationale Woonagenda. Het doet de leden van de SP-fractie deugd dat het lid Koerhuis meer landelijke sturing wil op het bouwen van huizen en de aantallen die daarmee gemoeid zijn.

### **Minder financiële risico's**

De leden van de SP-fractie vernemen graag op welke manier(en) het toezicht door provincies is tekort geschoten. Daaruit volgt de vraag hoe het lid Koerhuis had gewild dat provincies ingegrepen hadden bij gemeenten.

In de nota staat dat 30% van de gemeenten weer actief grondbeleid voert. De leden van de SP-fractie vragen naar het onderzoek waaraan wordt gerefereerd.

De leden van de SP-fractie lezen dat in de nota wordt beschreven dat provincies alleen een rol hebben in het financiële toezicht op gemeenten. Deze leden zijn van mening dat hiermee de positie van provincies tekort wordt gedaan. Provincies stellen immers structuurvisies op over de verdeling van beschikbare ruimte. Ook kan de provincie sturing geven over waar en hoeveel er woningen moeten worden gebouwd. Een voorbeeld hiervan is Zuid-Holland waar een «Vliegende brigade» zorgt voor het aanvullen van capaciteit en specifieke kennis bij gemeentes, waardoor de woningbouwproductie kan worden versneld.

De leden van de SP-fractie vragen het lid Koerhuis of hij provincies juist een grotere of kleinere rol wil geven in het proces van het bouwen van woningen en/of bedrijven.

### **Voorstellen**

De leden van de SP-fractie begrijpen uit verschillende bronnen en van de Minister van Binnenlandse Zaken dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de bouw van huizen. De leden van de SP-fractie vragen dan ook wat het lid Koerhuis concreet aan wil passen of wil schrappen aan de Ladder.

Voorts vragen de leden van de SP-fractie waarom het lid Koerhuis de recentelijke aanpassing en verduidelijking van de Ladder niet voldoende vindt.

### **Bouwclaims**

De leden van de SP-fractie vragen waarom termijnen niet gewoon opgenomen worden in bouwclaims. In de nota wordt gesteld dat «gemeenten het niet aandurfden» om een termijn te stellen. De leden van de SP-fractie vragen waar dat uit blijkt.

De leden van de SP-fractie lezen dat er geen maximale termijn is voor bouwclaims, maar tegelijkertijd wordt gesteld dat de termijn voor bouwclaims moet worden verlengd naar 15 jaar. Graag vernemen de leden van de SP-fractie wat nu precies de regels zijn omtrent bouwclaims, de termijn en waarom dit verruimd zou moeten worden.

De leden van de SP-fractie willen graag weten of een verruiming van de termijn ook kan betekenen dat een projectontwikkelaar langer kan wachten met het beginnen met bouwen en daardoor de juist ongewenste vertraging kan veroorzaken?

De leden van de SP-fractie vragen of het lid Koerhuis het idee van een bouwplicht kan steunen. Wanneer een gemeente de bestemming op de grond heeft geregeld en er zijn afspraken met een ontwikkelaar gemaakt over bouwen, kan een gemeente nu niet afdwingen dat daadwerkelijk met bouwen wordt begonnen. Grond blijft daarmee onnodig braak liggen. Is het lid Koerhuis het met de leden van de SP-fractie eens dat dit een onwenselijke situatie is, die moet worden voorkomen? Graag vernemen deze leden of het lid Koerhuis een bouwplicht wil instellen.

### **Beslispunten**

*De Kamer wordt gevraagd in te stemmen de regering te verzoeken om zo spoedig mogelijk:*

- de toepassing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking aan te passen zodat gemeenten rekening kunnen houden met de te verwachte planuitval en 130% kunnen programmeren ten opzichte van de verwachte vraag de komende 15 jaar;*
- de commissie BBV in overweging te geven om de maximale uitgangstermijn voor gemeenten om grondaankopen te exploiteren naar 15 jaar te verruimen; en*
- de commissie BBV in overweging te geven om een begrotingspost en een maximale termijn voor gemeenten om bouwclaims uit te geven van 15 jaar in te voeren en om gemeenten te wijzen op de Apel-doornse aanpak om een maximale termijn voor bestaande bouwclaims in te voeren.*

De leden van de SP-fractie kunnen vooralsnog niet instemmen met deze drie punten, omdat naar hun mening de noodzaak hiertoe ontbreekt en zij de gevolgen van verlengen van een al dan niet bestaande termijn onvoldoende kunnen overzien. De leden van de SP-fractie zouden het op prijs stellen als het lid Koerhuis in zou willen gaan op de mogelijke gevolgen van het verlengen van de termijn en daarbij ook de eventuele negatieve gevolgen zou benoemen.

Wel vinden de leden van de SP-fractie het prima als ervaringen worden gedeeld en gemeenten van elkaar kunnen leren.

*De Kamer wordt daarnaast gevraagd in te stemmen de regering te verzoeken om:*

- grondexploitaties in de uitwerking van de Agenda Toekomst Toezicht expliciet mee te nemen, en*
- de commissie BBV in overweging te geven om te onderzoeken of de jaarrekening van gemeenten voldoende informatie bevat over grondexploitaties, indien dat niet het geval is hoe de jaarrekening te verbeteren en in de nieuwe Notitie Grondexploitatie expliciet mee te nemen.*

De leden van de SP-fractie kunnen instemmen met deze bovenstaande twee punten.