

Vergaderjaar 2019–2020

35 177

Initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw

Nr. 15

VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG

Vastgesteld 30 januari 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 16 december 2019 overleg gevoerd met mevrouw Van Veldhoven-van der Meer, Minister voor Milieu en Wonen, over:

- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 oktober 2019 inzake antwoorden op vragen commissie over verslag schriftelijk overleg over de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 177, nr. 5);**
- **de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 21 mei 2019 inzake reactie op de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 177, nr. 3);**
- **de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 177, nr. 2).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Voorzitter: Ziengs
Griffier: Roovers

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Remco Dijkstra, Van Eijs, Van Gerven, Ronnes, Smeulders en Ziengs,

en mevrouw Van Veldhoven-van der Meer, Minister voor Milieu en Wonen.

Aanvang 15.00 uur.

De voorzitter:

Ik open dit notaoverleg van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en heet de mensen op de publieke tribune en de mensen die dit overleg online volgen van harte welkom. Ook een hartelijk welkom voor de initiatiefnemer van deze initiatiefnota, de heer Koerhuis, die wordt ondersteund door twee heren, en een adviseur in de vorm van de Minister met daarnaast ook weer een adviseur. Het is ter rechterzijde – voor de kijkers links – dus een bont gezelschap. Links zijn inmiddels een aantal Kamerleden aangeschoven. Ik noem allereerst de heer Dijkstra namens de VVD. Ik moet even formeel aan de commissie vragen of het goed is dat de heer Dijkstra hier aanzit, want hij maakt officieel geen deel uit van de commissie. Hij vervangt in de commissie de heer Koerhuis. Ik zie dat de leden instemmend knikken, ook de heer Van Gerven. Dank. Meneer Dijkstra, van harte welkom. Verder zitten aan mijn linkerkant: de heer Van Gerven namens de SP, de heer Ronnes namens het CDA, mevrouw Van Eijs namens D66 en de heer Smeulders namens GroenLinks. Hartelijk welkom. Op de agenda staan de spreektijden. De VVD zal als eerste spreken met een spreektijd van acht minuten. Ik zie de heer Dijkstra kijken. Hij had zich ook voorgenomen om het bij vier minuten te houden. Met zo'n blik kijk ik hem aan. Maar we zien wat het uiteindelijk gaat worden. Ik sta twee interrupties toe.

Het woord is aan de heer Dijkstra

De heer Remco Dijkstra (VVD):

Dank u, voorzitter. Ik dank de initiatiefnemer voor de moeite die hij heeft genomen om zo'n initiatiefnota aan de Kamer voor te leggen. Het is toch een bijzonder parlementair proces dat je dan met elkaar ingaat. Het is ook fijn dat er geïnteresseerde collega's zijn die feedback willen geven. Natuurlijk heet ik de Minister voor Milieu en Wonen welkom. Zij is hier vandaag als een soort adviseur, maar wij mogen haar ook vragen stellen. Een van de eerste vragen die ik heb, is voor de Minister. Ik heb begrepen dat er vandaag een nieuwe notitie Grondexploitaties is uitgebracht. Kan de Minister aangeven welke punten van de heer Koerhuis ook in deze notitie zijn geadresseerd en welke niet? Daar kan ze dus alvast over nadenken.

De initiatiefnota van de heer Koerhuis, mijn collega-fractielid, is in februari al gepasseerd. Het duurt dus altijd wel even. Maar ja, we zitten hier toch. De kern daarvan is natuurlijk voldoende ruimte voor woning- en bedrijvenbouw, en dan voor iedereen. Het is belangrijk om te zorgen dat de starters in de toekomst gewoon een eigen goed betaalbaar huis kunnen vinden, want we zien allemaal dat het tekort aan woningen urgent is en dat dat tekort ook oploopt. Gemeentes zijn natuurlijk primair verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat die woning- en bedrijvenbouw voor elkaar komt. Zij doen dat samen met de aannemers en alle mensen die dat willen doen. Die bouw gebeurt misschien in eigen beheer, misschien als project, maar het moet natuurlijk wel door, want die behoefte is er.

Met deze nota wordt juist beoogd om gemeentes meer vrijheid te geven om die verantwoordelijkheid niet alleen te zoeken maar ook te nemen zonder daarbij zelf heel actief grond aan te kopen. Ze zijn zelf geen

projectontwikkelaar. We moeten ook rekening houden met de lessen uit het verleden, waarbij gemeentes een soort projectontwikkelaar werden en grote tekorten uiteindelijk op de bevolking werden afgewenteld. Ik heb dat gezien in mijn eigen gemeente, bij een woningbouwproject maar ook bij een groot bedrijventerrein. Dat werd helemaal gebruiksklaar gemaakt, maar het ligt er nog steeds, ondanks dat de economische crisis inmiddels voorbij is. Het ligt er nog steeds. In het buitenland zien je dat soort voorbeelden ook. Soms gaat het goed, maar vaak gaat het ook mis. En dan is de rekening voor de gemeenschap. Dat is niet goed.

De Minister heeft al eerder gereageerd op de initiatiefnota met de opmerking dat die ladder van duurzame verstedelijking een overprogrammering niet in de weg moet staan. Dat betekent gewoon dat je meer gaat plannen dan je misschien kunt bouwen, maar dan heb je wat capaciteit en word je wat flexibeler. Maar ze geeft niet aan of dat daadwerkelijk wil vastleggen. Daar hoor ik graag de reactie van zowel de heer Koerhuis als de Minister zelf op. Ik vind dat wij dat wel moeten doen. Als wij zeggen dat overprogrammeren een goede tool is, dan moet je dat ook handen en voeten geven.

De Minister geeft vervolgens in haar reactie aan dat er nu al gemotiveerd kan worden afgeweken van de termijn van tien jaar voor gemeentelijke grondexploitaties, maar zij wil zich niet committeren aan de vijftien jaar waar meneer Koerhuis om vraagt. Dus ook daar graag een reactie op van de Minister. En, meneer Koerhuis, kunt u duidelijk maken waarom die vijftien jaar wel het verschil maakt in plaats van tien jaar?

Tot slot, onderschrijft de Minister ook het punt om grondexploitatie expliciet mee te nemen in de provinciale verantwoording? Dat wordt niet echt hard gemaakt; het blijft een soort toezegging.

Ik vind deze drie punten belangrijke punten in deze notitie. Ik wil die ook echt een plekje gaan geven. Desnoods hebben wij daar moties voor, maar ik wacht eerst even de antwoorden af. Dat is wel een belangrijk ding.

Ik ben er bijna, voorzitter. De Minister heeft ook veel aandacht voor woningbouw – het zit nu ook in haar nieuwe naam als Minister – maar we horen haar heel weinig over bedrijvenbouw terwijl dat natuurlijk ook essentieel is. Hoe ziet de Minister dat? Gaat het alleen maar om woningen of willen we hier en daar ook wat mogelijk maken voor bedrijven?

Er zijn mooie voorbeelden van het delen van kennis. Ik heb begrepen dat een project voor woningbouw in Apeldoorn best wel succesvol was. Kan de Minister daarnaar kijken? Kan de heer Koerhuis dat voorbeeld toelichten? Wat was daar zo succesvol aan? Ik vraag dit ook om meer inhoud te krijgen over deze notitie zodat wij het concreet kunnen maken. Ten slotte, als dit een goed voorbeeld is, kunnen wij dit dan met elkaar of met anderen delen? Ik denk dan met name aan een rol voor de VNG om dit onder gemeenten als een soort best practice met elkaar te kunnen delen.

Kortom, de VVD, en naar ik begrijp de heer Koerhuis ook, wil de gemeenten meer ruimte geven om te bouwen voor starters maar ook voor ondernemers, om een betaalbaar huis te vinden of een goed pand waarin je je toekomst in Nederland kunt opbouwen.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik nu het woord aan de heer Van Gerven. Hij heeft zes minuten spreektijd.

De heer Van Gerven (SP):

Dan gaan we tempo maken, voorzitter. Allereerst felicitaties aan collega Koerhuis en zijn medewerkers. Ik weet wat het kost om een initiatiefnota te maken. Ik heb er zelf ervaring mee, maar als je er een tijd aan werkt, is het toch heel mooi want dan heb je ook wat om je ideeën over het voetlicht te brengen.

Ik heb ook eens naar het cv van de heer Koerhuis gekeken. Ik citeer: «Ik ben naar Den Haag gekomen omdat ik hier mijn opgedane ervaring het beste kan uitdragen. Daarom wil ik graag werken aan ons financieel-economisch stelsel, bijvoorbeeld de woningmarkt, mijn huidige portefeuille. Een eigen huis is voor iedereen belangrijk, maar niet iedereen kan dit op dit moment vinden. Daarom moeten wij één miljoen huizen bouwen de komende jaren. Zo zorgen wij ervoor dat iedereen, jong en oud, een geschikt eigen huis kan vinden. Als je ergens een baan vindt, moet je daar gewoon kunnen wonen. Als je kinderen krijgt, moet je groter kunnen wonen. En als je ouder wordt, moet je, als je wilt, kleiner en bijvoorbeeld gelijkvloers kunnen wonen.»

Dit is een mooie meetlat en daar gaan wij de initiatiefnota eens op beoordelen. Brengt die ons bij dit ideaal? Als wij dan kijken naar de kern van de nota, dan begrijp ik daaruit dat de gemeentelijke overheid de ruimte moet krijgen om 130% aan woning- en bedrijvenbouw te programmeren. Hij zegt daarbij dat het actief verwerven van gronden door de overheid niet per se noodzakelijk is. Ik vraag hem om dat toch nog eens toe te lichten, want de gemeenten zijn het daar niet mee eens. Ik wil ook aan de Minister vragen of het actief verwerven van gronden toch niet een nuttig instrument is voor grondpolitiek. Iedereen zal het eens zijn over het toezicht door de provincies op het grondbeleid van de gemeenten om financiële debacles te voorkomen.

Nog even over die actieve grondpolitiek. Ik ben ooit wethouder Financiën geweest. Grond is goud, heb ik altijd onthouden. Zorg dat je grond hebt, dan kun je vooruit. Je kunt de regie voeren als je de grond zelf bezit en je kunt beter realiseren wat je nodig vindt, bijvoorbeeld als er meer moet worden gebouwd, wat er moet worden gebouwd en dat dat bereikbaar is voor iedereen. Wij leven in een enorm dichtbevolkt land met heel weinig grond; daar wordt ook om gevochten. Ik kom dan toch weer terug op dat instrument. Moeten we gewoon niet ook zelf gronden verwerven om dingen te kunnen realiseren?

Wat mij verder opviel is de nadruk op koopwoningen. Heb ik dat goed gelezen? Hij schrijft bijvoorbeeld dat er voor de ontwikkelaars 7% van de woningen verkocht moeten zijn, terwijl het natuurlijk niet gaat om koopwoningen alleen, maar juist om woningen voor iedereen, en met name voor het sociale segment, omdat we gezien hebben dat woningcorporaties door de verhuurderheffing de laatste jaren minder zijn gaan bouwen en dat de bouwcapaciteit van corporaties met de helft is afgenomen.

Dan nog wat elementen. Het stimuleren van de bouw van woningen. Is het een idee dat gemeenten als het ware gestimuleerd worden om tegen betaalbare prijzen gronden uit te geven of te verkopen aan woningcorporaties, zodat die goedkoop kunnen bouwen? Dat vraag ik zowel aan de indiener als aan de Minister.

Dan een bouwplicht. De SP heeft het al herhaaldelijk opgebracht en de indiener van de nota is er geen voorstander van, maar ik vraag ook nog maar eens aan de Minister of zij daar wel heil in ziet, of wellicht in een zaak als een braakligboete, die via een andere weg hetzelfde beoogt.

Dan langzaam naar een einde, naar de maximumtermijn van vijftien jaar. De SP heeft daar grote aarzelingen bij, want je creëert daarmee een soort norm: als het niet langer dan vijftien jaar duurt, dan kun je wel iets braak laten liggen. Ik zeg het maar even in die termen. Dat is niet wat wij beogen, er moet druk op de ketel. Als er een geaccordeerd plan is om te bouwen, dan moet zo snel mogelijk de spade de grond in. Dus graag daar ook een reactie op van zowel de indiener als van de bewindspersoon.

Als allerlaatste kunnen wij wel instemmen om het voorstel voor de grondexploitatie exclusief mee te nemen in de uitwerking van de agenda Toekomst toezicht, en ook om de commissie Besluit begroting en verantwoording te vragen goed te kijken hoe de grondexploitaties in de jaarrekeningen van de gemeenten worden verwerkt.

Tot slot voorzitter, afrondend: grond is goud en laten we daar zeer zorgvuldig mee omspringen.
Dank u wel.

De voorzitter:

Ik dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Ook van mijn kant waardering voor de inzet van collega Koerhuis om te komen met een initiatiefnota, met name op dit punt. Het is de laatste tijd een wezenlijk onderdeel van de ruimtelijke ontwikkelingen die in Nederland aan de gang zijn, met name de tekorten aan locaties. Ik heb mijn inbreng opgebouwd aan de hand van de vier hoofdpunten die u in uw initiatiefnota heeft verwerkt, dus ik zal via die volgorde de zaken afhandelen.

Allereerst de ladder van duurzame verstedelijking. Dat begint bij het voorstel om zo spoedig mogelijk de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking aan te passen, zodat gemeenten rekening kunnen houden met de verwachte planuitval, de 130%, en programmeren ten opzichte van de te verwachten vraag oplopende tot wel vijftien jaar. Daar zijn wij het grondig mee eens. Dat zal de heer Koerhuis ook niet verbazen, omdat wij eerder samen opgetrokken hebben met een aantal moties over hetzelfde onderwerp. Sterker nog, wat het CDA betreft mag de hele ladder voor het onderdeel wonen vervallen. Wij vinden het eigenlijk een onding. Het is een hele hoop gedoe, het is erg moeilijk en het heeft niet echt een toegevoegde waarde. Ik moet wel toegeven dat de ladder in de loop der tijd is vereenvoudigd, maar opheffen zou wat ons betreft op dit moment de mooiste oplossing zijn.

Uit de brief van de Minister van 21 mei 2019 zou je de conclusie kunnen trekken dat de ladder geen belemmering is. We vonden dat het onderzoek wel een beetje eenzijdig was, en ik zie dat ook aan de vele e-mails die ik wekelijks in mijn mailbox terugvind over dit onderwerp. Daarom hebben wij eerder een door een Kamermeerderheid gesteunde motie ingediend die erom ging de ladder expliciet buiten toepassing te verklaren voor binnenstedelijke bouwopgaven en bij openbare vervoersknooppunten, een verbod aan de provincies om nadere eisen daaraan toe te kennen en de gemeentelijke structuurvisie als toereikende grondslag voor de laddertoewijzing te zien om het pragmatischer te maken en sneller te laten functioneren. Hoe zien de VVD en de indiener van de initiatiefnota, als mede-indiener van de aangenomen motie, die bovenstaande maatregel? Staat hij daar nog steeds achter? Verder ben ik benieuwd of de initiatiefnemer verwacht dat de Minister nu wel de wens van de Kamer zal uitvoeren. Deelt hij de mening van de Minister dat overprogrammeren met de huidige regelgeving reeds mogelijk is? Een punt moet ik hier wel maken: de indiener gooit bedrijvigheid en wonen erg op één hoop. Ik zou die toch willen scheiden. Ik wil met name de ladder vereenvoudigen op het gebied van wonen en niet op het gebied van de bedrijfsterreinen, want ik denk dat daar de problematiek niet zo groot is.

Voorzitter. Dan de maximale uitgangstermijn. Het tweede voorstel van collega Koerhuis is om de commissie die adviseert rondom het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in overweging te geven om de maximale uitgangstermijn voor gemeenten om grondaankopen te exploiteren naar vijftien jaar te verruimen. Hiermee wordt het financieel plaatje gunstiger, maar daardoor nemen ook de risico's toe. Daarbij komt dat op dit moment via een uitzonderingsprocedure toch vijftien jaar mogelijk kan worden gemaakt als dat in een voorkomend geval nodig is. Deelt de initiatiefnemer onze zorgen over het toenemen van risico's? Ziet hij ook dat dit nu eigenlijk al mogelijk is door die uitzonderingsregel?

Dan de Apeldoornse aanpak. Het derde voorstel is om de commissie BBV in overweging te geven, gemeenten te wijzen op de Apeldoornse aanpak om de maximale termijn voor bestaande bouwclaims in te voeren. De VNG stelt dat het tegengaan van het niet gebruiken van bouwclaims door gemeenten privaatrechtelijk kan worden geregeld. Daar is volgens de VNG geen wettelijke maatregel voor nodig. Na enkele jaren kan de gemeente niet gerealiseerde bestemmingen desgewenst wijzigen of intrekken. Niet gebruikte bouwvergunningen kunnen vervallen, zeker wanneer dit in de voorwaarden voor de vergunningverlening is vastgelegd. Dat geldt al helemaal bij de toepassing van de nieuwe Omgevingswet, waarin dat als gereedschap is opgenomen. Wil de indiener daarop reageren?

Dan de kwaliteit van de grondexploitaties. Het vierde voorstel is om grondexploitaties expliciet in de uitwerking van de agenda Toekomst toezicht mee te nemen. De initiatiefnemer wil de commissie BBV in overweging geven om te onderzoeken of de jaarrekening van gemeenten voldoende informatie bevat over grondexploitaties en, indien dat niet het geval is, hoe de jaarrekening kan worden verbeterd en dat in de nieuwe notitie Grondexploitaties expliciet mee te nemen. Wij hebben het idee dat veel gemeenten dat nu al goed doen. Na de bouwcrisis van de jaren tachtig zijn veel gemeenteraden wel zo alert dat ze doorvragen naar grondexploitaties, maar we zien ook dat het per gemeente verschilt en dat het bij gemeenten soms ontbreekt aan ambtelijke deskundigheid en aan deskundigheid in de gemeenteraden. Dat is volgens mij niet wonderlijk. De materie is knap ingewikkeld. Het is goed dat de initiatiefnemer hier nog eens het belang onderstreept dat risico's van grondexploitaties duidelijker in beeld moeten worden gebracht.

Voorzitter, ik kijk even naar de tijd. Ik wil aanvullend nog even het punt van de regionale investeringsagenda's aan de orde stellen. Ik heb ook een vraag aan de Minister. Het betreft een voorstel dat wij recentelijk samen met collega Kelly Regterschot van de VVD hebben ingediend. Daarin gaat het erom de samenhang en de samenwerking op regionaal niveau toch meer vorm te geven. Iets in die sfeer wordt momenteel onderzocht door de zogenaamde NOVI-alliantie, met onder andere Tilburg, Nijmegen en Heerhugowaard. Daar zijn partijen als NEPROM, Staatsbosbeheer, Rover en de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft bij betrokken. Zij komen met een pilot regionale investeringsagenda. Hoe gaat de Minister nu verder vorm geven aan die motie? Hoe gaat zij daar nu mee om? Dat is eigenlijk onze laatste vraag van de inbreng in eerste termijn.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Dank u wel, voorzitter. Als eerste natuurlijk hulde aan collega Koerhuis en zijn medewerkers, want zoals de VNG zelf zegt, is dit een onderwerp dat veel discussie binnen gemeenteraden oproept. Ik denk dat het goed is dat we in de Kamer ook spreken over hoe we omgaan met actief grondbeleid en met de Ladder.

Ik begin met de ladder. De heer Koerhuis stelt voor om altijd 130% te kunnen programmeren voor vijftien jaar, maar de Minister geeft aan dat met de ladder overprogrammeren en anticiperen op uitval al kan. Mijn vraag is dus eigenlijk: hoe ziet de heer Koerhuis die andere invulling van de ladder in de praktijk of in de regelgeving dan voor zich?

Een «fan van de ladder» is in dezen misschien fout woordgebruik, maar D66 is erg blij met de ladder, omdat wij denken dat die ervoor zorgt dat gemeentes de vraag die er is moeten kunnen onderbouwen. Zoals ik vorige week al in een aantal AO's heb betoogd, vind ik dat nu erg eenzijdig naar kwantiteit wordt gekeken. Ook een kwalitatieve onderbouwing is heel belangrijk: goed kijken naar wat er precies gebouwd moet

worden. Plat gezegd: als er ergens hele dure en grote woningen worden gebouwd, kunnen er op diezelfde plek geen betaalbare woningen meer worden gebouwd, terwijl mensen daar heel erg om staan te springen. Eigenlijk zijn we dan aan het bouwen aan de leegstand van morgen. D66 denkt zelf dat innovatieve bouwconcepten erg kunnen helpen tegen uitval. Met prefab bouwen is er vooraf duidelijkheid over de kosten, waardoor planuitval door financiële tegenvallers wellicht terug kan worden gebracht. Hoe kijkt de heer Koerhuis aan tegen het explicieter meenemen van de kwalitatieve vraag in de woningbouw? Ziet hij ook dat innovatieve concepten zoals prefab- of cataloguswoningen projectuitval kunnen tegengaan? Want daarmee zijn er minder bouwkosten en is het van tevoren duidelijker of het uit kan, zoals het zo mooi heet. Hoe kijkt de initiatiefnemer aan tegen het wegnemen van een van de oorzaken voor veel te duur en veel te groot bouwen? Graag een reactie daarop. We hebben een beetje een dubbel gevoel bij de verlenging van de exploitatie van tien naar vijftien jaar. De commissie BBV zegt nu tien jaar. Dat is ook wel begrijpelijk, want in het verleden hebben we veel langlopende exploitaties gezien met veel risico's. Daar werd net ook aan gerefereerd. Aan de andere kant weten we dat veel exploitaties langer lopen. Mijn vraag is: waarom eigenlijk vijftien jaar, waarom geen andere termijn? In de schriftelijke antwoorden heb ik dat niet echt kunnen terugvinden. Naar wij begrijpen, is de grens nu niet knoerhard: als er een ontwikkeling is, is het niet zo dat er niet toch voor een langere termijn kan worden gekozen. Ook graag hierop een reactie van de initiatiefnemer. Dan de bouwclaim. Het is goed als ontwikkelaars tempo moeten maken, want we zien dat er nog te veel grond te lang braak ligt, maar de VNG geeft aan dat het ook privaatrechtelijk kan worden geregeld. Hoe moeten wij dat zien? Hier wordt ook weer gekozen voor een termijn van vijftien jaar. Hoe verhoudt de bouwclaim zich tot de termijnen voor realisatie die gesteld zijn in de Omgevingswet? Het amendement-Smeulders gaat bijvoorbeeld over het overgaan tot onteigening na drie jaar. Hoe zit het daarmee? Ik zou graag van de Minister en van de heer Koerhuis een reflectie krijgen op de uitspraak van de VNG dat het ook privaatrechtelijk kan worden geregeld en dat er dus geen verandering van regelgeving voor nodig is. Dan de verduidelijking van de jaarrekening. Ja, daar zijn wij altijd voor, om de controlerende taak van gemeenteraadsleden makkelijker te maken en te zorgen dat zij beter kunnen controleren op de risico's. Dat lijkt me een goed idee.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ook van GroenLinks complimenten aan de heer Koerhuis voor het werk dat hij en zijn medewerkers verzet hebben om deze initiatiefnota te maken. Het is een initiatiefnota over gemeentelijk grondbeleid. Toen ik wethouder grondzaken en financiën was – de reden om die twee samen te voegen was juist om daar ook vanuit financiën wat meer grip op te krijgen in Helmond, waar ik destijds wethouder was – vond ik grondzaken echt een fascinerend onderwerp. Ik moet eerlijk toegeven dat het even heeft geduurd voordat ik de systematieken van de grexen, de grondexploitaties, doorhad. Wanneer zijn er welke kosten en wanneer mag je je winst nemen? Het gaat over heel veel geld en het is vaak heel ingewikkeld, maar het is ook ontzettend belangrijk, omdat het gaat over betaalbare woningen en voldoende ruimte voor bedrijven. Het is nauwelijks voor te stellen hoe dit in een paar jaar tijd veranderd is, in de wereld van de woningbouw, maar ook in de wereld van de grondexploitaties. Toen ik vijfenhalf jaar geleden begon als wethouder, ben ik de eerste paar jaar bezig geweest om op regionaal niveau – het hele gebied

rondom Eindhoven – afspraken te maken over het schrappen van planlocaties en het tussen de gemeentes verdelen van de verliezen in de grondexploitaties. Als een aantal gemeentes gingen schrappen, moesten de gemeentes die wel plancapaciteit mochten houden, een bijdrage storten in een fonds. Daar is het tot drie jaar geleden heel serieus over gegaan in Zuidwest-Brabant. Dat is maar om aan te geven hoe het binnen een paar jaar tijd totaal veranderd is. Een gemeente als Helmond had een ongelofelijk actief grondbeleid, ook om nieuwbouwwijken, Vinex-wijken, te ontwikkelen. In de vorige periode, onder mijn leiding als GroenLinks-wethouder, is ervoor gekozen een heel passief grondbeleid te gaan voeren, omdat de gemeente nog zo'n enorme last had van al die financiële risico's. Dat ging echt over honderden miljoenen aan geïnvesteerd vermogen.

Dat is dan ook mijn eerste vraag aan de heer Koerhuis: is hij voor een actief of passief grondbeleid van gemeenten? Want dat wordt mij niet helemaal helder op basis van de notitie. Je zou namelijk kunnen denken: laat gemeentes vooral maar een passief grondbeleid voeren en laat het bedrijfsleven het vast maar doen. Die denklijn meen ik een beetje te proeven in de initiatiefnota. Het is interessant dat in Helmond CDA- en VVD-wethouders er altijd voor hebben gekozen om een zeer actief grondbeleid te voeren, omdat de stad zo snel mogelijk moest groeien, ook de weilanden in, en dat wat linksere wethouders juist denken: nou, er zitten wel heel veel risico's aan, kunnen we niet beter een passief grondbeleid voeren? De links-rechtsdiscussie is volgens mij niet zo eenvoudig in dezen. Ik moet aangeven...

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

De manier waarop de heer Smeulders de vraag stelt, maakt wel dat ik nieuwsgierig ben hoe hij staat ten opzichte van het grondbeleid dat wij moeten voeren. De afgelopen jaren hebben wij gezien dat de druk op de woningmarkt is toegenomen. We hebben in 2018 gezien dat de woningcorporaties maar 13.000 van de 22.000 woningen hebben kunnen bouwen, met name gerelateerd aan locatieproblemen. Als overheden in het bezit waren van een verantwoorde hoeveelheid grond en een verantwoord grondbeleid zouden hebben gevoerd, zou dat in uw ogen dan ook geholpen kunnen hebben om de zaak wat sneller vlot te trekken?

De heer Smeulders (GroenLinks):

Dat denk ik wel. Ik denk dus dat het heel erg van de context afhankelijk is wat verstandig is. Ik heb ervaring in Helmond. De gemeente had gewoon heel veel grond en kon nog heel veel ontwikkelen. Het was dus best logisch om op dat moment te zeggen: we maken een pas op de plaats en we gaan eerst alle lopende projecten afmaken. Als je een gemeente bent met een wat mindere grondpositie, dan zou ik er heel erg voor zijn dat je nu grond koopt, omdat dat een heel mooie manier is om publieke belangen te waarborgen. Dat is dan ook de volgende vraag die ik graag aan de heer Koerhuis wil voorleggen. Er zijn natuurlijk meerdere redenen voor een gemeente om een bepaalde grondpolitiek te voeren. Een reden voor actief grondbeleid is dat je veel regie kan voeren en veel kan sturen op wat er op een bepaalde locatie moet gebeuren, bijvoorbeeld een percentage sociale woningbouw. Ziet de heer Koerhuis die voordelen ook? Is hij het er ook mee eens dat je het niet zomaar helemaal aan de markt kan overlaten? Grond is een eigendom. Het is een ongelofelijk sterk recht in Nederland. Dat geeft dus een heel mooie mogelijkheid om op dingen te sturen.

Dan een punt over de Ladder duurzame verstedelijking, een van de concrete voorstellen die de heer Koerhuis doet. Als GroenLinks zijn we

heel erg blij met die ladder. Ik snap dat je zegt: laten we gaan overprogrammeren, bijvoorbeeld tot 130%. Maar er kan ook zo weer een economische crisis komen en dan is het misschien wel heel erg fijn dat gemeentes niet te ver overgeprogrammeerd hebben. Daarmee kunnen projecten weer vertraging gaan oplopen en dat kost de gemeenschap veel geld. Kan de heer Koerhuis reflecteren op de vraag over dat uitbreiden? Er komen dan veel meer risico's te liggen bij projectontwikkelaars. Die gaan waarschijnlijk heel veel druk uitoefenen op de gemeentebesturen om die plannen toch te kunnen realiseren, terwijl daar misschien over een aantal jaren in bepaalde regio's minder behoefte aan is. Hoe ziet hij dat spanningsveld, ook gezien de grote financiële gevolgen? Hoe kijkt hij naar het principe van private winst tegen publieke kosten? Als je een goede grondexploitatie hebt, dan maak je daar winst op. Het aanleggen van een wijk kost namelijk publiek geld. Is het dan niet interessanter als ook een gemeente daarvan kan profiteren?

Dan het punt van de bouwclaims. Ik kan me voorstellen dat je zegt: sommige projecten lopen langer, dus dat verlengen we van tien naar vijftien jaar. Als een projectontwikkelaar tien of vijftien jaar de tijd heeft gehad om zijn bouwclaim te verzilveren, is het dan niet interessant als na die tijd het recht vervalt? Op een aantal plekken zitten projectontwikkelaars met een bouwclaim die gewoon nog een paar jaar wachten omdat ze denken dan meer geld te kunnen verdienen. Het gevolg daarvan is dat de gemeente in de grondexploitatie risico loopt. Is het niet interessant om gewoon keihard te zeggen: na tien of vijftien jaar vervalt die bouwclaim? Daarmee zet je een enorme druk op een ontwikkelaar om echt binnen die periode te gaan realiseren. Is de heer Koerhuis daartoe bereid? Het lijkt ons heel erg interessant.

Ik heb nog een laatste vraag, over erfpacht. De heer Koerhuis heeft daar een andere initiatiefnota over geschreven. Misschien is het leuker als ik mijn vraag uitstel tot de behandeling van die nota.

Dat was het, voorzitter.

De voorzitter:

Ik dank u wel. De heer Koerhuis heeft een halfuur nodig om zijn beantwoording voor te bereiden. Ik schors tot vier uur.

De vergadering wordt van 15.30 uur tot 16.03 uur geschorst.

De voorzitter:

We hebben de eerste termijn gehad, met veel vragen. Ik wil de gelegenheid geven aan de heer Koerhuis om daar in zijn beantwoording mee te beginnen. Ik kijk even of de heer Koerhuis in blokjes gaat beantwoorden.

De heer Koerhuis (VVD):

Ja, dat licht ik toe.

De voorzitter:

Oké. Dat wordt zo dadelijk even toegelicht. Ik stel voor om eerst twee interrupties in tweeën te doen. Dat kunnen dus ook vier losse vragen zijn. Ik zal daar niet te streng in zijn. Ik denk dat het goed is – wij hebben nog even de tijd – dat de heer Koerhuis goed bevraagd kan worden.

De heer Koerhuis (VVD):

Voorzitter. Ik wil allereerst iedereen bedanken voor hun aanwezigheid en bedanken voor de bijdrages. Ik heb veel goede vragen gehoord. Ik doe mijn best om ze te beantwoorden. Ik heb de vragen per categorie beantwoord, want er werden een aantal dezelfde vragen gesteld. Daarna wil ik ze ook nog graag per persoon langsgaan. Ik hoorde uw suggestie

voor de interrupties, maar het zijn niet de standaard blokjes die u gewend bent van een bewindspersoon.

De voorzitter:

We gaan gewoon even kijken hoe het gaat lopen, dus per categorie, maar ook nog een keer per persoon. Dat wordt voor mij ook een uitdaging als voorzitter, maar we gaan gewoon even kijken hoe het in de praktijk werkt. Meneer Koerhuis, gaat uw gang.

De heer Koerhuis (VVD):

Eerst wil ik in z'n algemeenheid wat zeggen over deze nota en het grondbeleid. We zien allemaal dat er nu een groot tekort aan woningen is. Alle partijen die hier vandaag zitten, erkennen dat ook. Om het tekort op te lossen, moet er gebouwd worden en om te bouwen zijn er bouwplannen nodig. Gemeentes zijn hier verantwoordelijk voor. Wij zien daarbij dat gemiddeld genomen zo'n 30% van de bouwplannen uitvalt, omdat plannen niet gerealiseerd kunnen worden. Een plancapaciteit van 100% is dus niet genoeg, terwijl wij die bouwplannen wel nodig hebben om woningen te realiseren, waar we zo'n tekort aan hebben.

Deze nota beoogt gemeenten meer vrijheid te geven om aan die verantwoordelijkheid te voldoen. We zien nu dat steeds meer gemeenten actief beginnen grond aan te kopen, nu de vraag naar woningen en bedrijven aantrekt. Dit kan echter gepaard gaan met grote financiële risico's als de economie een keer terugvalt, zoals de crisis na 2008 heeft laten zien. Daarom moeten gemeenten enerzijds meer ruimte krijgen in het grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw: om 130% te kunnen programmeren, om vijftien jaar grond te kunnen exploiteren en om bouwclaims op vijftien jaar te maximeren. Dan hoeven gemeenten ook niet lang per se actief grond aan te kopen. Anderzijds moeten provincies beter financieel toezicht houden op gemeenten om grote financiële risico's voor inwoners te voorkomen.

Voorzitter. Dan zijn er wat vragen gesteld over de verlenging van tien naar vijftien jaar. Binnenstedelijk bouwen duurt doorgaans langer dan tien jaar. Met het verlengen van de maximale uitgangstermijn wordt binnenstedelijk bouwen beter gefaciliteerd. Dat komt doordat gemeenten dan ook opbrengsten na de periode van tien jaar mogen incalculeren, waardoor plannen ook boekhoudtechnisch eerder haalbaar worden.

Dan over de 130%. De te verwachten harde en zachte planuitval op korte en lange termijn is 30%. Daarom stel ik inderdaad voor dat gemeenten 130% kunnen programmeren ten opzichte van de te verwachten vraag in de komende vijftien jaar. Als we dat niet doen en op 100% plannen, wat nog steeds in een aantal provincies gebeurt, dan stevenen we gewoon op een nog groter woningtekort af in de komende jaren. Het maximale percentage van 130% is geen streven, maar een maximum. Het gaat erom dat gemeenten met woningschaarste ruimte krijgen om de te verwachte planuitval op te nemen in hun programmering. Echter, gemeenten die niet willen overprogrammeren, hoeven dat niet te doen.

De voorzitter:

Er is een interruptie van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Dit is toch wel cruciaal. Wij trekken eigenlijk al heel lang samen op in de strijd om de ruimte voor de gemeentes te vergroten, zodat zij die overprogrammering ook echt kunnen bewerkstelligen. We hebben ooit al getracht om het kabinet te bewegen om die ruimte meer als een soort recht in te stellen. Het kabinet wil dat niet. Zij zeggen eigenlijk dat het niet zozeer ligt aan de ladder zelf, maar meer aan hoe de ladder wordt toegepast. Is het niet beter om juist aan de toepassing van die ladder wat te doen en te kijken hoe we, misschien wel zonder dat we de ladder

veranderen, toch bewerkstelligen dat overprogrammeren meer werkelijkheid wordt en dat het ook meer kan?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben het eens met het kabinet. Het ligt niet aan de ladder, maar aan hoe die wordt toegepast. Ik heb daar een heel aantal vragen over gekregen, dus dat is eigenlijk wat ik nu had willen zeggen over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Mag ik, voorzitter?

De **voorzitter**:

Ik kijk even naar de heer Ronnes, want die heeft de interruptie gepleegd. Dus als hij...

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan wacht ik heel even op de antwoorden.

De **voorzitter**:

De heer Koerhuis, gaat uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben het ermee eens dat de Ladder voor duurzame verstedelijking overprogrammeren niet verbiedt. Er moet wel onderbouwd worden dat er een behoefte aan woningen is, en de crux zit «m in de interpretatie van wat de behoefte is. Daar zou ook standaard de planuitval, waarvan we weten dat die 30% is, in meegenomen moeten worden. Een tweede route voor verbetering zit erin dat gemeenten de behoefte binnen het regionale programma kunnen inpassen met de verwijzing naar rapporten daarover. In Enschede en Zwolle lopen hier al pilots voor. Deze pilots kunnen als voorbeeld dienen voor de rest van het land. Ik hoop dat de vraag hiermee beantwoord is.

De **voorzitter**:

Dat zullen we zo dadelijk merken, want dat is uitlokking voor een interruptie. Volgens mij was het de bedoeling dat de vragen eerst beantwoord werden. Laten we dat blokje even afmaken.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik had nog een klein blokje over de termijn van bouwclaims. Bouwclaims hebben op dit moment geen maximale uitgangstermijn. Ik beoog wel een maximale uitgangstermijn voor bouwclaims in te voeren en om die termijn gelijk te trekken met de vijftien jaar die ik voorstel voor de exploitatietermijn. Dit bespoedigt het daadwerkelijk starten van de bouw van woningen. Nu besef ik dat de vraag van de heer Ronnes er nog ligt. Zal ik daar meteen naartoe gaan?

De **voorzitter**:

Dat kan wat mij betreft.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Niet alleen de heer Ronnes, maar ook de VVD stelde die vraag. Het is wat mij betreft niet de ladder zelf die in de weg staat, maar de toepassing van de ladder. Dat betekent dus dat de toepassing van die ladder gewijzigd moet worden. De vraag is natuurlijk hoe je zo'n toepassing van de ladder wijzigt. Dat kan op verschillende manieren, maar ik zal de beantwoording deels aan de Minister laten. Dat kan door het kabinet te vragen een brief te sturen naar gemeentes en provincies. Het kan ook door dat, als er een wijziging van de ladder aankomt, eventueel in de toelichting van die wijziging nog eens toe te lichten. Ik hoop dat dit de vragen van de heer Ronnes beantwoordt.

De voorzitter:

De heer Ronnes gaat daar alvast op antwoorden.

De heer Ronnes (CDA):

Zoals ik net al in het eerste deel van mijn vraag aangaf, zouden we eigenlijk moeten kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat die 130% ook echt gerealiseerd wordt. Wat je ziet is dat heel veel provincies zich gedetailleerder met die gemeentes bemoeien dan eigenlijk nodig zou zijn. Het gaat erom dat er een bovenregionaal belang is waar een provincie iets van zou moeten vinden. Als je bedrijventerreinen hebt, dan is dat al wat grootschaliger en kun je schade toevoegen aan je buurgemeente. Maar als je gepaste woningbouw hebt met een overprogrammering van 130% in je eigen gemeente, dan is dat maar beperkt schadelijk voor de buurgemeente. Nu hebben wij als CDA in het kader van de Omgevingswet een amendement ingediend waarbij we gezegd hebben: je zou er eigenlijk op moeten sturen dat er echt een aanmerkelijk belang is voor de provincie, wil men daar een rem op kunnen zetten. Dus hebben we daar een amendement over ingediend, dat de VVD destijds niet heeft gesteund. Als de VVD dat wel had gedaan, dan had het het wel gehaald. Dan had je bijvoorbeeld bij dit soort voorbeelden minder bemoeienis van de provincie gehad en hadden gemeenten meer autonomie om die bouwcapaciteit te genereren. Zou de heer Koerhuis met mij mee willen denken om te kijken of we dat alsnog zouden kunnen regelen in de Omgevingswet?

De heer Koerhuis (VVD):

Het werd net al twee keer gezegd, maar wij zijn ook blij met de ladder. De heer Ronnes stelt dat heel veel provincies zich nog met de aantallen bemoeien. Dat is precies wat mijn nota beschrijft. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt nu zo toegepast door heel veel provincies dat er maar 100% geprogrammeerd mag worden. Deels door het werk van de heer Ronnes in de Kamer maar ook door de nota zien we dat in een paar provincies nu al veranderen. Bijvoorbeeld Zuid-Holland heeft op eigen initiatief al gezegd: dat klopt; die 100% staat niet in de ladder en met een verwachte planuitval van 30% mogen gemeenten bij ons ook 130% programmeren. Door de Minister daarop gewezen doet de provincie Utrecht dat nu ook. Die heeft nu aangekondigd 130% te gaan toestaan. Dat moet bij veel meer provincies; dat ben ik eens met de heer Ronnes. Dan blijft de vraag hoe dat moet gebeuren. Ik heb daar wel suggesties voor, maar dat is aan het kabinet. Ik heb de suggestie gedaan dat het kabinet een brief naar gemeentes en provincies kan sturen. Het woord «handelingskader» ligt wat gevoelig, maar een handelingskader kan misschien ook. Ik weet dat niet. Of een toelichting bij een eventuele besluitwijziging die eraan komt – maar ik weet niet of er een besluitwijziging aan komt – ook als resultaat van dit notaoverleg.

De voorzitter:

Aanvullend, de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Mocht dat in de praktijk niet genoeg handen en voeten krijgen, is de VVD dan bereid om ervoor te zorgen dat men de vrijheid heeft om te zeggen: op het moment dat het onder de 130% blijft, valt het binnen de definitie «beneden een aanmerkelijk belang» en gaat de provincie er niet over? Op die manier kun je een duidelijke scheidslijn krijgen tussen provincie en gemeenten, opdat gemeenten de autonomie die ze eigenlijk moeten hebben, in de praktijk ook kunnen toepassen.

De heer Koerhuis (VVD):

Dat is een als-danvraag. Ik denk dat het al een belangrijke stap is als provincies die 130% gaan toestaan. Als dat niet het geval is, wat dan? Ik stel voor om dat ook dan te bekijken. Maar vooropstaat dat de VVD blij is met de ladder. De VVD vindt ook dat de provincies over de ruimtelijke kaders gaan.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

D66 is ook blij met de ladder, vooral omdat het goed is om te kunnen onderbouwen wat je precies wilt gaan bouwen en je dus ook op kwaliteit kunt sturen. Ik zie de ladder ook als een instrument om het goede te bouwen, en niet gewoon maar te zeggen: we gaan 130% programmeren. We moeten juist dat programmeren waar echt behoefte aan is. Hoe ziet de VVD dat?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik zou nog op die vraag gekomen zijn als ik de vragen per partij had beantwoord. Ik ben dat met mevrouw Van Eijs eens. De VVD trekt samen op met D66, maar ook met het CDA. We moeten bijvoorbeeld goedkope koopwoningen bouwen en we moeten ook vooral kijken naar flexwoningen om de woningbouwproductie te kunnen versnellen. Als het gaat om de vraag hoe we dit precies in de ladder voor elkaar krijgen, stel ik voor dat het kabinet daar ook nog eens naar kijkt.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik denk het inderdaad goed is om naar die vraag te kijken. Ik was blij dat ik de VVD hoorde zeggen dat die 130% een mogelijkheid is, dat gemeentes die ruimte wordt geboden, maar dat het geen verplichting is. Ik kan me voorstellen dat men op sommige plekken, waar bijvoorbeeld krimp wordt voorzien of waar heel veel harde en minder zachte plannen zijn, ook onder de 130% wil kunnen programmeren. Hoe ziet de heer Koerhuis dat?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat ben ik eens met mevrouw Van Eijs.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de heer Koerhuis doorgaat met zijn beantwoording.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dan kom ik nu op de beantwoording van de vragen per persoon. De VVD heeft een aantal vragen gesteld. Waar moet de wijziging van de toepassing van de ladder worden vastgelegd? Ik heb wat suggesties gedaan. Daar gaat de Minister straks ook nog wel op in. Dat kan door middel van een brief naar provincies en gemeentes, door een handelingskader of in een toelichting van een eventuele toekomstige besluitwijziging. Waar moet de wijziging van de tien naar vijftien jaar vastgelegd worden? De nota stelt voor om de commissie BBV dat in overweging te geven. Hoe moet het provinciaal toezicht worden vormgegeven? Allereerst moeten gemeentes niet te veel financiële risico's nemen. Daar moet het provinciaal toezicht zich vooral op gaan richten. En dan de Apeldoornse aanpak. Natuurlijk, dat moeten we delen met elkaar, met anderen. Ik kijk dan ook weer naar de Minister met de vraag of de Apeldoornse aanpak gedeeld kan worden. De nota roept daar ook toe op. Dat kan wederom met een brief naar de gemeentes of via de VNG.

De **voorzitter**:

Ik zie een interruptie van de heer Dijkstra.

De heer **Remco Dijkstra** (VVD):

We hebben in Apeldoorn natuurlijk ook heel slechte voorbeelden gezien. Apeldoorn moest gestut worden, het college is gevallen en ik weet niet

wat er allemaal nog meer gebeurd is. Ik heb begrepen dat er wel een goed voorbeeld was met woningbouw, maar het gaat ons juist om die bedrijvenbouw. Het lijkt ons handig als dat goede voorbeeld van bedrijvenbouw ook wordt gedeeld. Ik hoop dat de heer Koerhuis dat met me eens is. En de vijftien jaar. Waarom is het niet veertien jaar of twaalf jaar? De heer Koerhuis zei: het duurt altijd langer; binnenstedelijk duurt het langer dan tien jaar. Maar waarom is dan gekozen voor die vijftien?

De voorzitter:

Dat waren twee vragen in één interruptie.

De heer Koerhuis (VVD):

Met dat deel over de bedrijven ben ik het eens. De vraag waarom er is gekozen voor vijftien jaar, is meer gesteld. Het is nu tien jaar. Die termijn van tien jaar is niet knoeperhard, en zo is die vijftien jaar ook niet bedoeld. Die is ook niet knoeperhard. Alleen, wil je binnenstedelijk bouwen stimuleren – die ladder gaat daar ook van uit – dan is het beter om een standaardtermijn van vijftien jaar aan te houden. We zien dat binnenstedelijke bouwprojecten tussen de vijf en de twintig jaar duren. We zien dat vooral binnenstedelijke bouwprojecten langer duren. Die duren gemiddeld vijftien jaar. Dus wil je dat die mogelijk blijven en wil je dat de hele exploitatie van een binnenstedelijk bouwproject in het begin, als je zo'n project opstelt, kan worden meegenomen, dan is het handig dat je dat voor vijftien jaar kunt doen, en niet voor tien jaar. Want anders rem je binnenstedelijk bouwen af.

De voorzitter:

Ik stel voor dat de heer Koerhuis verder gaat met de beantwoording.

De heer Koerhuis (VVD):

De SP vroeg: wanneer is actief grondbeleid wel of niet noodzakelijk? In de nota licht ik dat toe, bijvoorbeeld voor binnenstedelijke bouwprojecten. Als er moeilijke puzzels moeten worden gelegd, dan is het wel handig als de gemeente daarin de regie neemt, en wel zo sterk dat ze actief grondbeleid aangaat. In dorpen waar de markt het niet oppakt, is het handig dat gemeentes actief grondbeleid voeren. Die twee vormen van actief grondbeleid in de gemeente beschrijf ik ook. Bij grote uitleglocaties zien we de markt het wel oppakken. Daar zien we aan de andere kant ook grote risico's voor gemeenten ontstaan. De nota beschrijft Lansingerland en Apeldoorn, maar de heer Smeulders beschreef ook al Helmond. Als het met echt grote risico's gepaard gaat, lijkt het mij verstandiger om de markt het te laten oppakken en níét de gemeente.

De SP vroeg naar de nadruk op koopwoningen. 70% van een project moet verkocht worden. Ik heb ook in mijn beantwoording al gezegd dat ik dit echt geschreven heb vanuit de rol van ontwikkelaar. Die ontwikkelaar kan zowel een corporatie als gewoon een private ontwikkelaar zijn. Als ik dus schrijf dat 70% verkocht moet zijn, dan kan dat ook 70% aan corporaties zijn. De SP vroeg of via het grondbeleid korting gegeven kan worden aan corporaties. Dat is wat er in het grondbeleid standaard gebeurt, voor zover ik weet. De SP stelde een vraag over bouwplicht aan de Minister. Ik heb mijn eigen antwoord daarop al gegeven in de nota.

De voorzitter:

Ik heb ook een interruptie voor u van de heer Van Gerven namens de SP.

De heer Van Gerven (SP):

De heer Koerhuis houdt het tempo erin. Dat is mooi, maar ik wil nog even terug naar de actieve grondpolitiek. Want het is wel aardig om het voorbeeld van Helmond te nemen. Ik heb begrepen dat daar, laten we zeggen, heel veel geld is geïnvesteerd om een toekomstige woonwijk te

kunnen ontwikkelen. Dat is vanuit maatschappelijk oogpunt heel wenselijk, maar toch risicovol, zo is gebleken in de praktijk. Maar telt uiteindelijk niet toch alleen het resultaat? Als je zegt: je mag alleen maar iets doen in dorpen waar helemaal niks gebeurt en binnenstedelijk, dan leg je gemeenten toch wel erg aan de leiband. Ik noem ook nog maar Utrecht als voorbeeld, waar binnenstedelijk ook maar heel weinig kan, of Amsterdam, waar je zegt: daar zouden we toch aan de randen nog van alles willen doen. Moet dat niet uiteindelijk toch gewoon kunnen, vanuit maatschappelijk oogpunt?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Alles mag, maar ik bedoelde: het moet in verhouding zijn. Bij Apeldoorn en bij Lansingerland – volgens mij beschrijf ik overigens drie keer de gemeentebegroting – is het uit verhouding. Maar als het in verhouding is met de gemeentebegroting – daarom pleit mijn nota er ook voor dat er betere informatie in die gemeentebegroting komt – dan moet het kunnen. Het gaat er vooral om dat de verhoudingen niet zoek raken. Ik weet niet precies hoe de verhoudingen waren bijvoorbeeld in Helmond, maar in Apeldoorn en Lansingerland waren ze wel zoek.

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

Ik begrijp dus dat actieve grondpolitiek bij nadere discussie toch ook voor de heer Koerhuis een begaanbaar pad is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik heb in mijn nota actief grondbeleid nooit willen wegschrijven. Dat het zeker nuttig is voor moeilijke binnenstedelijke puzzelstukjes, voor dorpen waar de markt het niet oppakt, beschrijf ik ook in de nota, en ook dat het wel in verhouding moet zijn. Het moet wel in verhouding blijven en projecten van drie keer de gemeentebegroting, dat is het andere uiterste. Maar uiteindelijk is het aan de gemeenteraden, en die moeten daar wel de goede informatie voor krijgen. Het is aan de provincies om toezicht te houden op die gemeenten, en ook zij moeten de goede informatie krijgen. Daar roept de nota ook toe op.

De **voorzitter**:

Ik heb nog een interruptie voor u van mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De heer Koerhuis heeft het over grote uitleglocaties en de grote risico's die daarmee gepaard gaan. Die zien wij ook, maar in het verleden is er toch vaak ook door gemeentes voor gekozen om dat risico uiteindelijk toch te lopen. Mijn vraag is of de heer Koerhuis niet met mij nieuwsgierig is naar de redenen waarom gemeenten op zo'n moment niet zeggen: wij hebben allerlei andere middelen, wij hebben een bestemmingsplan en we hebben alle andere rechten en sturingsmogelijkheden, maar waarom ze dan toch kiezen voor dat aankopen? Zouden we niet moeten kijken naar de redenen waarom gemeenten zich dan toch gedwongen of misschien geroepen voelen om die grote financiële risico's te lopen?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dat gevoel deel ik met mevrouw Van Eijs. We zien wel dat die grote grondaankopen voor 2008 plaatsvonden, voor de laatste herziening van de Wet ruimtelijke ordening. Ik denk dat gemeentes zich met die herziening veel minder gedwongen voelen om grond aan te kopen, alhoewel het er vanuit een automatisme misschien nog wel in zit. Mijn nota is ook een oproep aan die wethouders om het automatisme eruit te halen. We hebben nu die Wet ruimtelijke ordening. Provincies zitten misschien nog heel erg op die aantallen. Als je in zo'n keurslijf zit dat je maar 100% mag plannen, kan een gemeente zich gedwongen voelen om

ook voor grote uitleglocaties grond aan te kopen. Mijn nota roept op om dat maximumpercentage naar 130% te halen, zodat gemeentes zich daarmee niet langer gedwongen voelen om voor uitleglocaties grond aan te kopen.

De voorzitter:

Aanvullend, mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Ik vind dit een moeilijke connectie die in de nota wordt gelegd. Er zit een aantal prima punten in de nota, maar dit snap ik niet goed. Gemeenten mogen overprogrammeren, maar doen dat nog niet voldoende, misschien omdat ze denken dat het niet mag. Waarom zouden ze dan een actief grondbeleid voeren? Volgens mij zijn er verschillende redenen om het een en het ander te doen. Ik zie dat niet zo een-op-een verbonden als het in de nota wordt gepresenteerd. Misschien kan de heer Koerhuis dat nog wat meer uitleggen.

De heer Koerhuis (VVD):

Een gemeente wil natuurlijk het woningtekort oplossen. Als een gemeente niet meer dan 100% mag programmeren, dan kan ik mij voorstellen dat een gemeente zegt: oké, dan neem ik alles maar in eigen hand om het zo zeker mogelijk te houden. Het resultaat is dat dat niet altijd het geval is. Dat onderschrijf ik, maar als een gemeente zo zeker mogelijk wil zijn dat ze het woningtekort oplost, omdat zij of de provincie in de veronderstelling verkeert dat er niet meer dan 100% geprogrammeerd mag worden, dan kan ik het mij voorstellen dat de gemeente alles in eigen hand neemt. Als we bij provincies en gemeenten tussen de oren krijgen dat het geen 100% maar 130% is en als we ze wijzen op de Wet ruimtelijke ordening, die veel mogelijkheden biedt, dan voelen ze zich vrijer. Dan voelen gemeenten zich niet gedwongen om voor grote uitleglocaties die gronden zelf aan te kopen.

De voorzitter:

Ik stel voor dat u doorgaat met de beantwoording.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik heb nog een vraag van de SP openstaan. Ik stel een termijn van vijftien jaar voor waarin gemeentes de opbrengsten van grondexploitaties mogen meenemen en waarin bouwclaims gelden. Dat mag geen termijn worden waarop grond braak komt te liggen. Dat is absoluut niet de bedoeling. Gedurende die vijftien jaar kan het stuk grond nog als een verouderd bedrijventerrein of als weiland gebruikt worden. Er kunnen ook flexwooningen worden geplaatst. Het is echt niet zo dat mijn nota beoogt dat grond vijftien jaar braak blijft liggen.

Ik kom bij de heer Ronnes van het CDA. Ik hoorde: wonen uit de ladder. Dat voorstel heeft hij eerder gedaan, maar de VVD is blij met de ladder. De heer Ronnes vroeg of overprogrammeren al niet mogelijk is. Ja, volgens de ladder is het mogelijk, maar het wordt nog niet zo toegepast. Daar ben ik al eerder op ingegaan. Is die vijftien jaar niet al mogelijk, zowel voor grondexploitatietermijnen als voor bouwclaimtermijnen? Ja, dat is beide mogelijk, maar bij de exploitatietermijnen is het uitgangspunt tien jaar. Dat lijkt mij niet handig voor binnenstedelijke bouwprojecten, want dan mis je gewoon een deel van de opbrengsten en dan rem je die bouwprojecten af. Voor bouwclaims is het standaard om geen termijn te geven. Dat is ook niet handig, omdat je een projectontwikkelaar dan voor de eeuwigheid een claim geeft op een stuk grond dat van de gemeente is. Dat is natuurlijk ook niet handig. Beide termijnen op vijftien jaar zetten, lijkt mij handig.

Dan was er nog een vraag over de regionale investeringsstrategie. Die is voor de Minister.

Dan kom ik aan bij D66.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik wil toch eventjes mijn interruptie gebruiken. Waarop ik eigenlijk geen antwoord heb gehad, is het volgende. Nog niet zo lang geleden hebben wij samen een motie ingediend over de ladder. Eigenlijk waren het twee moties. Eentje ging erover om wonen uit de ladder halen. Ik begrijp dat u daar nu op terugkomt en er nu anders naar kijkt. Ten tweede hebben we gevraagd: waarom zou je wonen niet gewoon expliciet uit de Ladder voor binnenstedelijke oplossingen halen, provincies verbieden om nadere regelgeving te stellen en de gemeentelijke structuurvisie als toereikende grondslag voor de laddertoetsing aanwijzen? Je maakt als gemeente een visie, je zegt «op deze plekken kunnen wij woningen bouwen, 130%» en verder hoef je dan niet meer allemaal ingewikkelde, bureaucratische processen langs. Wethouders hoeven dan niet meer tien keer per week naar het provinciehuis om die woningen binnen te halen. Ziet u dit niet als een vereenvoudiging? Staat u nog steeds achter het voorstel dat wij samen gedaan hebben?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja. Dat voorstel is gedaan in de vorm van een onderzoeksmotie. Ik denk dat het beter is om nu eerst de stap van de 130% te nemen. Ik denk dat dat voldoende is, om ze per stuk af te pellen. De VVD is blij met de ladder. Het is niet heel handig om wonen uit de ladder te halen. Het is wel goed om die ladderafweging te maken. De heer Ronnes heeft het over provincies verbieden iets te doen. Provincies gaan wel over ruimtelijke kaders in dit land. Het lijkt mij dus niet handig om die vooraf te verbieden dingen te doen. Het is ook niet handig in de provinciale afweging van de ruimtelijke kaders om gemeentelijke structuurvisies leidend te gaan laten worden. Het is misschien niet precies het antwoord dat de heer Ronnes wil horen, maar het is wel mijn antwoord.

De **voorzitter**:

Ik geef u nog de gelegenheid voor een korte interruptie, want in feite zit u dan op het aantal interrupties.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dan stel ik nog een aanvullende vraag op deze interruptie, voorzitter. In uw initiatiefnota maakt u duidelijk een koppeling tussen wonen en bedrijven. Ik vroeg u waarom u die koppeling maakt, want het zijn echt diverse grootheden. Daar heb ik eigenlijk geen reactie op gehad.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik maak de koppeling niet zo hard als de heer Ronnes die maakt. Hij heeft het over wonen uit de ladder halen. Bedrijven uit de ladder halen: zo maak ik de koppeling niet. Ik zeg wel dat wonen en bedrijventerreinen met elkaar zijn verbonden. Voor binnenstedelijke bouwprojecten zie je vaak een verrommeld bedrijventerrein dat uitstekend gebruikt kan worden voor wonen. Die bedrijven, die paar die daar nog zitten en die in feite niet verrommeld zijn, moeten wel makkelijk verplaatst kunnen worden. Volgens mij is dat een reden waarom we ze, als we dan toch kijken naar de toepassing van de ladder, beide meenemen.

De **voorzitter**:

Ik stel voor dat de heer Koerhuis verdergaat met de beantwoording.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ik ben aangekomen bij de vraag van D66 over de 130%: moeten we altijd 130% gaan programmeren? Nee. Als de gemeente minder wil, moet het ook zeker minder kunnen. D66 is blij met de ladder.

Ik kom op een vraag die ik nog niet beantwoord heb. Ik wil dat de uitgangstermijn voor bouwclaims vijftien jaar wordt. Hoe verhoudt zich dat tot het amendement-Smeulders op de Omgevingswet? Dat stelt dat het voorkeursrecht van gemeentes vervalt binnen drie tot zes jaar. Ik zie de heer Smeulders al kijken. Ik stel voor de beantwoording hiervan vooral aan de Minister over te laten. Ik wil er wel het volgende over zeggen. Bouwclaims zijn privaatrechtelijk. Het voorkeursrecht van gemeentes is iets publiekrechtelijks. Ik zou die twee niet met elkaar vermengen. De rest van de beantwoording laat ik over aan de Minister.

Zo kom ik automatisch terecht bij de vraag van de heer Smeulders. Hij stelde een duidelijke vraag: is de heer Koerhuis nu voor passief of actief grondbeleid? Dat heb ik eerder al toegelicht, ook richting de SP. Ik ben voor actief grondbeleid voor bijvoorbeeld binnenstedelijke bouwprojecten als er misschien wat puzzelstukken liggen, voor dorpen als bijvoorbeeld de markt het niet oppakt, en daar waar het uit verhouding schiet, zoals in Lansingerland, Apeldoorn en wellicht, als ik de heer Smeulders zo hoor, Helmond toentertijd.

De heer Smeulders zei nog zo iets als: als er een nieuwe crisis komt en gemeentes en ontwikkelaars aangekocht hebben, dan moet het afgeboekt worden. Ja, dat klopt. Dan moeten gemeentes of projectontwikkelaars afboeken. De heer Smeulders en ik zullen het wel met elkaar eens zijn dat het minder erg is als een projectontwikkelaar moet afboeken dan als een gemeente moet afboeken, want de gemeente moet het neerleggen bij haar bevolking.

Hoe kijkt de heer Koerhuis aan tegen private winsten die gemaakt worden met grondbeleid? Een ontwikkelaar koopt niet enkel om winst te maken grond. Hij koopt grond om woningen en bedrijven te bouwen. Volgens mij zijn de heer Smeulders en ik het met elkaar eens. De heer Smeulders zegt iets buiten de microfoon, maar ik heb er nog één ding over te zeggen.

De voorzitter:

Alles kan in de microfoon, hoor.

De heer Koerhuis (VVD):

Ook voor het afromen van winsten – dat zien we ook in de praktijk – gebruiken gemeentes anterieure overeenkomsten, om die winsten af te boeken. Volgens mij zijn de heer Smeulders en ik het dus grotendeels eens.

De voorzitter:

Gaat u rustig door met de beantwoording. Als de heer Smeulders het niet met u eens is, dan grijpt hij zo de microfoon en vraagt hij om een interruptie en dan gaan we het ter plekke regelen.

De heer Koerhuis (VVD):

De laatste vraag die ik nog heb genoteerd van de heer Smeulders is of bouwclaims nu na vijftien jaar standaard moeten vervallen. Ja, daar roept mijn nota inderdaad toe op: dat gemeentes bestaande bouwclaims automatisch laten vervallen na vijftien jaar.

De voorzitter:

Kijk, een interruptie van de heer Smeulders.

De heer Smeulders (GroenLinks):

Ja, over dat actieve of passieve grondbeleid. De heer Koerhuis wil vooral binnenstedelijk, omdat dat ingewikkeld is, een actief grondbeleid. Even terug naar dat voorbeeld uit Helmond. We hadden nog niet die hele wijk

gekocht. Wij dachten: dat gaan we nog even niet doen, want we hebben al zo veel grond. Toen is het voorkeursrecht van de gemeente op een stukje verlopen. Dat is toen in honderd kleine stukjes verkocht. Dat gaat niet gerealiseerd worden. Misschien is het dus juist handig, ook op zo'n uitleglocatie, dat daar actief grondbeleid wordt gevoerd. Is de heer Koerhuis het daarmee eens? Want op deze manier ga je geen woonwijken bouwen.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Zolang het in verhouding gebeurt, ben ik dat eens met de heer Smeulders. Als de gemeenteraad en de provincie goede informatie hebben over die grondposities en de financiële risico's die de gemeente daarbij aangaat, zijn de heer Smeulders en ik het eens.

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dan nog een andere vraag, over de bouwclaims. De heer Koerhuis is ervoor dat zo'n bouwclaim na vijftien jaar vervalt. Voor een projectontwikkelaar is dat best heftig, want die heeft ooit grond gekocht en ingeleverd bij de gemeente, in ruil waarvoor hij een bouwclaim heeft gekregen. Op welke manier dan ook, die wijk is niet na tien of vijftien jaar gerealiseerd. Als je zegt dat daarna de bouwclaim niet meer geldt, is het: dag miljoenen. Volgens mij werkt dat ontzettend goed om te zorgen dat er wel gebouwd gaat worden. Is de heer Koerhuis het met me eens dat we hier dus gewoon kunnen regelen dat die bouwclaim na vijftien jaar vervalt? Ik zou er heel erg blij mee zijn.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Je hebt de kwestie van bestaande en nieuwe bouwclaims. Bij nieuwe bouwclaims is de oproep aan gemeenten om die vijftien jaar gewoon standaard in te voeren en niet meer, zoals voor 2008, standaard geen vervaltermijn op te nemen. Bij bestaande bouwclaims is het lastiger, want die zijn privaatrechtelijk geregeld tussen ontwikkelaars en gemeentes. Ik wil ook graag dat die automatisch komen te vervallen na vijftien jaar, maar er zitten wel eigendomsrechten van ontwikkelaars op. Dat is dus lastiger. Ik zie de heer Smeulders de zaal in kijken. Dat is lastiger. In bijvoorbeeld de Apeldoornse aanpak wordt een ontwikkelaar een paar keer aangeschreven met de oproep om te gaan bouwen, omdat de claim anders vervalt. Als er dan niet gebouwd wordt, kan je de claim op een gegeven moment laten vervallen, zo begrijp ik. Ik zou daar inderdaad wel voor zijn, want er moet uiteindelijk wel gebouwd worden.

De **voorzitter**:

Ik denk dat daarmee de vragen door de heer Koerhuis beantwoord zijn, maar anders merk ik het in tweede termijn wel. Volgens mij is het nu de bedoeling dat de adviseur, in dit geval de Minister, een aantal vragen beantwoordt. Ik heb zelfs gehoord dat de heer Koerhuis al beloofde dat er uitgebreid over zou worden gesproken door de Minister. Ik geef het woord aan de Minister en ik stel voor twee interrupties om vragen te stellen.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Dank u wel, voorzitter. Laat mij ook allereerst dankzeggen aan de heer Koerhuis. Hij heeft een mooie initiatiefnota geschreven. Ik weet uit eigen ervaring hoeveel werk dat is. Van harte gefeliciteerd met uw initiatiefnota. Ook dank aan de leden voor de vragen die daarover zijn gesteld. Als ik door de oogharen naar de initiatiefnota en het debat kijk, zie ik dat de heer Koerhuis zegt: ik wil ruimte geven, maar tegelijkertijd wil ik ook oog houden voor het goed beperken van de risico's die zich in het verleden hebben voorgedaan. Hij vraagt hoe we de ruimte aan de noodzaak koppelen om snel tot meer woningbouw te komen. Dat hoor ik ook in de inbreng van een aantal leden. Ik denk dat we het eens zijn over

het doel, namelijk dat de woningbouwproductie de komende tijd hoog blijft. Mevrouw Van Eijs refereerde al aan de kwaliteit van de woningbouw, de betaalbaarheid van de woningbouw. Die moeten we ook op peil houden. Uit de interrupties tussen u onderling is duidelijk gebleken dat het in belangrijke mate maatwerk zal blijven.

Ik kom bij de vragen. De heer Dijkstra stelde een vraag over de notitie van de commissie BADO. Dat is een andere notitie dan de notitie Grondbeleid van de commissie BBV. Kort samengevat is onze inschatting dat deze vooral aanvullend zijn. We zullen nog even netjes voor u in een brief op een rijtje zetten hoe deze elkaar aanvullen.

Door een aantal woordvoerders, onder andere van CDA en VVD, is gevraagd of – ik zeg het maar even kort door de bocht – de ladder geschrapt kan worden voor binnenstedelijke woningbouw. Daar ben ik niet toe bereid. De ladder stelt, als het gaat om binnenstedelijk bouwen, geen zware motiveringseisen aan gemeenten. De gemeente moet wel de behoefte aan woningen onderbouwen. Dat lijkt me gewoon logisch voor elk plan dat je maakt. De gemeente kan daarvoor ook verwijzen naar regionale of provinciale woningbouwprogrammering. Het gaat niet alleen om de kwantitatieve maar ook om de kwalitatieve behoefte. Daarmee zijn het stappen die je logischerwijs gewoon zou willen nemen. Uit het onderzoek naar de werking van de ladder naar aanleiding van de motie-Ronnes/Laan-Geselschap blijkt dat provincies en gemeenten bij woningbouw op zich weinig knelpunten ervaren bij de uitvoering van de ladder.

Dan het punt van de 130%. Ik denk dat het heel belangrijk is dat er niet de perceptie is dat er maar tot 100% geprogrammeerd zou mogen worden. Als het de perceptie is die knellend werkt, moeten we zorgen dat we dat knelpunt wegnemen door heel duidelijk te maken dat er wel degelijk overprogrammering mag plaatsvinden. We zien allemaal, ook in de andere debatten die we recent met elkaar hebben gehad, dat niet alles wat geprogrammeerd is ook wordt gerealiseerd. We willen zorgen dat er voldoende gerealiseerd wordt. Ik ben graag bereid om naar provincies en gemeenten toe te verduidelijken dat de ladder op geen enkele wijze in de weg staat dat er meer geprogrammeerd wordt. Dat hoeft niet altijd per se 130% te zijn. Dat mag ook 110% of 120% zijn. Het hoeft niet beperkt te zijn tot 100%.

De voorzitter:

Ik heb een interruptie van de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Het is heel goed dat de Minister dat nog eens zegt. Ik weet dat de Minister en Minister Ollongren al eerder met provincies en gemeenten hierover gesproken hebben. Ik zie de inzet bij het kabinet dat het wil bewegen om dat te versterken, maar in de praktijk is er nog een probleem. Als het toegestaan wordt en iemand van de omwonenden of een projectontwikkelaar bezwaar maakt, komt het voor de rechter. De rechter weegt ook hoe de ontwikkeling is ten opzichte van de behoefte die er is. Een aanvullende toezegging die ik wil bewerkstelligen, is dat er gekeken wordt hoe je een haakje kunt realiseren waar ook de rechter rekening mee houdt. Ook de rechter moet begrijpen dat overprogrammering nodig is. Volgens mij is die basis op dit moment onvoldoende verankerd. De ladder versterkt juist op dit moment dat er zo eng naar gekeken wordt.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Ik snap wat de heer Ronnes probeert te zeggen. De eerste analyse zou zijn dat de aanpassing die in 2017 is gedaan in principe voldoende zou moeten zijn. Ik denk dat wij hetzelfde willen, namelijk dat de overprogrammering kan plaatsvinden, gebaseerd op waar de behoefte is en met de risico's dat sommige dingen niet doorgaan. Ik heb net al toegezegd dat we

dat in een brief zullen verduidelijken. We zullen ook even naar de suggestie van de heer Ronnes over het haakje kijken. En anders kan zo'n brief door de rechter ook worden betrokken bij de afweging hoe het is bedoeld. Daarmee maakt het onderdeel uit van het antwoord waar de heer Ronnes naar op zoek is.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik stel voor dat u doorgaat met de beantwoording.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Het tweede punt is de termijn van de grondexploitaties. Een aantal leden heeft daar aandacht aan besteed. In de uitwisseling merk ik dat het punt van maatwerk hier echt aan de orde is. Soms kan er een project zijn waarbij het inderdaad niet redelijk is om te verwachten dat het binnen tien jaar gerealiseerd is en waarbij er alle reden is om te willen dat zo'n project blijft staan en dat de termijn wordt verruimd naar vijftien jaar. De commissie BBV heeft juli jongstleden de nieuwe notitie Grondbeleid in begrotingen en jaarstukken vastgesteld. Omdat de notitie van de heer Koerhuis er al lag, heeft de commissie ook naar die suggestie gekeken. In de notitie wordt verduidelijkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de richttermijn van tien jaar voor gemeentelijke grondexploitatie, inclusief de mogelijkheid van een looptijd van vijftien jaar. Maar de commissie zegt ook dat standaard uitgaan van een langere looptijd wringt in de balans maatwerk versus risico's. Het brengt toch te veel risico's met zich mee, en zij adviseren dus om dat niet te doen. Ik wil daar graag bij aansluiten. Maar ik vind het ook van belang om te onderstrepen dat de commissie inderdaad zegt: gemotiveerd kun je wel degelijk naar vijftien jaar gaan als dat nodig is. Maar dan is die motivatie belangrijk om de balans tussen risico's en kansen in evenwicht te houden.

Overigens herkent de commissie niet dat er echt een rem is op het bouwen. Die was er misschien vroeger wel, maar er worden nu geen signalen meer ontvangen dat die tien jaar remmend werkt. Dat heeft waarschijnlijk ook alles te maken met de versterkte vraag naar die woningen. We houden wel de vinger aan de pols om te zien of dat in de toekomst misschien weer anders wordt.

Dan het punt van de bouwclaims.

De **voorzitter**:

Er is eerst nog een interruptie voor u van de heer Van Gerven.

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

Ik heb een wat technische vraag aan de Minister over die termijn van vijftien jaar. De SP heeft al aangegeven er niet echt een voorstander van te zijn om dat als een soort harde norm in te brengen. Maar hoe zit het boekhoudkundig? Ik ben wel een beetje gevoelig voor de opmerking van de heer Koerhuis in zijn inbreng dat je het langer kunt volhouden met een langere afschrijvingstermijn of met een lange termijn om je winst te realiseren. Het kan dan langer duren voordat je de winst hebt gerealiseerd en kom je minder in de problemen als gemeente.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer**:

Maar de mate waarin je rekent op winst dan wel waarin je risico's kunt lopen, maakt natuurlijk onderdeel uit van de balans en van verstandig beleid. Natuurlijk heeft elke keuze die je maakt, andere boekhoudkundige effecten. Dat is precies waarom je daar prudent mee om moet gaan.

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

Je kunt tegen projectontwikkelaars zeggen «je moet binnen zoveel tijd bouwen», maar dat is iets anders dan boekhoudkundig bepaalde dingen moeten afboeken binnen een bepaalde kortere of langere termijn.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Ik zou zeggen dat dat gelinkt is aan de termijn die je daarvoor stelt, maar ik zal voor de tweede termijn navragen of er op deze technische vraag nog een specifiek antwoord te geven is.

De voorzitter:

Dat houdt u dan tegoe. De Minister gaat verder met de beantwoording.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Voorzitter. Voor de logica van het antwoord ga ik even naar het punt van de bouwclaims. Dat heeft ook te maken met de vraag van de heer Van Gerven over de bouwplicht. Eigenlijk vroeg hij of er de bereidheid is om een bouwplicht op te leggen. Naar aanleiding van de motie-Nijboer c.s. hebben we een onderzoek laten uitvoeren en ik heb u net vandaag een brief gestuurd over waarom het opleggen van een bouwplicht niet evenredig is tot het doel en dat er ook andere middelen zijn om dat doel te bereiken. Op dit moment wordt er natuurlijk vaak gewerkt met een bouwclaim en dan is het eigenlijk de vraag hoelang zo'n bouwclaim op een bepaald terrein mag liggen.

Zo'n bouwclaim is een privaatrechtelijke overeenkomst en dat is ook wat de heer Koerhuis eigenlijk al aangaf. Het strekt natuurlijk zeer tot aanbeveling dat een gemeente die een bouwclaim uitgeeft, ook in die privaatrechtelijke overeenkomst aangeeft wanneer zo'n bouwclaim al dan niet vervalt. Dan maakt het gewoon onderdeel uit van de onderhandelingen tussen de partijen en dan weten ook alle partijen zich daaraan gebonden. Het is niet mogelijk om publiekrechtelijk een einde te maken aan alle privaatrechtelijke bouwclaims die er nog liggen. Dat is bovendien ook zeer ingrijpend.

Dat gaat dus niet, maar dan komt de Apeldoornse aanpak weer om de hoek kijken! Via een loop kom ik dus weer uit bij de vraag van de heer Dijkstra over de Apeldoornse aanpak. In de nota Beperking realisatieduur woningbouw private partijen gaat het inderdaad over de vraag welke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke opties er zijn. Het gaat hierbij overigens vooral over nieuwe situaties, waarbij er druk wordt gezet op ongewenst lang uitstel van woningbouw die wel echt gewenst is. Wij beschouwen dat zeker als een good practice en we zijn ook zeker bereid om er samen met de VNG voor te zorgen dat dat soort praktijken ook verspreid worden. Die best practices moeten immers gedeeld worden met de gemeenten die aan het kijken zijn welke instrumenten ze hebben om maximaal druk te zetten om zo snel mogelijk zo veel mogelijk van die woningen, waaraan zo veel behoefte is, gebouwd te krijgen. We doen dat door middel van het Expertteam Woningbouw en een brief aan de VNG. Ik had al een brief toegezegd om een aantal punten ten aanzien van de ladder en dergelijke te verbeteren. Daarin kunnen we zeker ook aandacht besteden aan de mogelijkheden die de Apeldoornse aanpak biedt. Dan kom ik bij de vraag van de heer Ronnes over de pilot regionale investeringsagenda. Hoe gaan we verder met de motie-Ronnes? We staan zeer positief tegenover die motie. Die past ook in de regionale uitwerking van de NOVI-gebieden en de omgevingsagenda's.

Dan kom ik terug bij de vraag van de heer Van Gerven over actief grondbeleid. Ik denk dat u het onderling al gewisseld hebt: dat is echt afhankelijk van de situatie van de gemeente. Zoals de heer Smeulders in zijn voorbeeld aangaf, is wat verstandig is in een gemeente afhankelijk van de situatie, terwijl hij politiek gezien wellicht eerder op een andere koers zou zitten. De beslissing om al dan niet aan actieve of passieve grondpolitiek te doen heeft natuurlijk alles te maken met de financiële situatie en de context van de behoefte.

Mevrouw Van Eijs vroeg naar de kwaliteit van de flexwoningen. Daar ben ik eigenlijk al op ingegaan. Ook de ladder speelt daarbij een belangrijke rol. Zij vroeg ook hoe een aantal termijnen die in dit debat aan de orde

kwamen, zich verhouden tot de termijnen in de Omgevingswet. Die zijn weer net van een iets andere orde, maar ik stel voor dat we in de brief die we hebben toegezegd, ook nog even op de verschillende termijnen ingaan en aangeven welke termijnen er in de Omgevingswet zitten voor het voorkeursrecht, en hoe die zich verhouden tot de termijnen waar we hier over spreken.

De heer Smeulders had een vraag over de bouwplicht. Daar ben ik net al op ingegaan, ik meen mede in antwoord op vragen van de heer Van Gerven.

Ik hoop dat ik daarmee de vragen beantwoord heb, voorzitter.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de leden om te zien of dat het geval is. We hebben in ieder geval nog een tweede termijn. Als er nog vragen zijn, dan doen we dat gewoon in tweede termijn. Daar geef ik de ruimte voor. De spreektijd is anderhalve minuut, maar het mag ook iets langer. Ik ben niet te streng. De heer Dijkstra.

De heer Remco Dijkstra (VVD):

Ik dank de heer Koerhuis, zijn team en de Minister voor de beantwoording. Ik had het al een beetje aangegeven en er zit natuurlijk ook wat voorbereidingswerk in, maar de VVD wil graag drie dingen benadrukken. Daar willen we ook een uitspraak van de Kamer over hebben. Dat zijn moties, die ik graag voorlees, als dat mag.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet in de weg staat om bij het bepalen van de behoefte aan woningen en bedrijven rekening te houden met de te verwachten planuitval en daarmee te «overprogrammeren»;

verzoekt de regering om de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking aan te passen, zodat gemeenten beter rekening kunnen houden met de te verwachten planuitval en makkelijker 130% kunnen programmeren ten opzichte van de verwachte vraag (prognoses) voor de korte termijn hard (twee tot drie jaar) en de langere termijn hard en zacht (uiterlijk vijftien jaar),

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Remco Dijkstra. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 6 (35 177).

De heer Remco Dijkstra (VVD):

Dan een andere, voorzitter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat nu reeds opgenomen is dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de huidige termijn van tien jaar voor gemeentelijke grondexploitaties door de BBV;

overwegende dat bij gemotiveerde afwijking telkens administratief een procedure gevoerd moet worden en deze voorkomen kan worden bij het oprekken van de termijn van tien jaar;

verzoekt de regering om de commissie BBV in overweging te geven om de maximale uitgangstermijn voor gemeenten om grondaankopen te exploiteren naar vijftien jaar te verruimen;

verzoekt de regering om de commissie BBV in overweging te geven om een begrotingspost en maximale termijn voor gemeenten om bouwclaims uit te geven van vijftien jaar in te voeren en om gemeenten te wijzen op de Apeldoornse aanpak om een maximale termijn voor bestaande bouwclaims in te voeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Remco Dijkstra. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 7 (35 177).

De heer **Remco Dijkstra** (VVD):
De laatste, voorzitter.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de regering als reactie op de initiatiefnota grondexploitaties expliciet zal meenemen in de uitwerking van de agenda Toekomst toezicht;

overwegende dat financiële degelijkheid ten grondslag ligt aan het verminderen van financiële risico's;

verzoekt de regering grondexploitaties in de uitwerking van de agenda Toekomst toezicht expliciet mee te nemen;

verzoekt de regering om de commissie BBV in overweging te geven om in de nieuwe notitie Grondexploitaties expliciet mee te nemen hoe de jaarrekening verbeterd kan worden ten aanzien van de informatie over grondexploitaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Remco Dijkstra en Van Gerven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 8 (35 177).

Overigens is de spreektijd gewoon drie minuten, hoor. Ik riep iets van anderhalve minuut in mijn enthousiasme, maar op de agenda staat heel duidelijk drie minuten. Meneer Van Gerven, gaat uw gang.

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

Kijk eens aan, voorzitter. Ik begin maar met het voorlezen van een tweetal moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat projectontwikkelaars nog steeds de mogelijkheid hebben om te speculeren met grond door het braak te laten liggen;

overwegende dat de werking van dit systeem zorgt voor remming op de nuttige maatschappelijke invulling van de grond;

verzoekt de regering om gemeenten en het Rijk een machtsmiddel in de vorm van een braakligboete te geven om partijen met grote grondposities verplicht te laten bouwen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Gerven en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 9 (35 177).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het voor veel woningcorporaties lastig is om aan de bouwdoelstellingen te voldoen, onder andere doordat gemeenten hun bouwgrond zeer duur verkopen;

overwegende dat er sprake is van een zeer ernstige wooncrisis en vele mensen op een betaalbare woning zitten te wachten en dat er zo snel mogelijk meer betaalbare sociale huurwoningen nodig zijn;

verzoekt de regering om gemeenten te stimuleren om hun bouwgrond tegen betaalbare prijzen te verkopen aan woningbouwcorporaties en daarmee geen financiële drempels voor woningcorporaties op te werpen, zodat er snel meer betaalbare huurhuizen kunnen worden gerealiseerd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Van Gerven en Beckerman. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund. Zij krijgt nr. 10 (35 177).

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

Voorzitter, afrondend. Ik wil nog even bij dat laatste punt stilstaan. De indiener van de initiatiefnota zei: het is al mogelijk dat woningbouwcorporaties tegen relatief gunstige prijzen gronden kunnen krijgen om te bouwen; dat gebeurt al. Zou hij dat willen toelichten? Is dat echt zo? Ik vraag dat ook aan de Minister, want als een gemeente in flinke financiële problemen zit – en dat zijn er nogal een aantal – dan lijkt me dat niet zo makkelijk en voor de hand liggend. Het is wenselijk, maar gebeurt het ook? Vandaar ook dat we toch die motie hebben ingediend. Dat was het, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Het woord is aan de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter, dank u wel. Allereerst dank voor de beantwoording in de eerste termijn, zeg ik tegen de indiener, maar ook tegen de adviseur en de Minister. Ik blijf toch met het vraagstuk zitten of er ideeën zijn met betrekking tot wonen in verhouding tot bedrijven en hoe daarmee wordt omgegaan. Als je gemeenten hebt die geografisch net op een bijzondere manier aan elkaar grenzen, en men gaat op bedrijventerreinen alle 130% overplannen, dan kan dat een behoorlijke impact hebben op de hele marktverhoudingen in een regio.

Ik vind eigenlijk dat de heer Koerhuis – maar ik hoor het de VVD ook zeggen in de motie – te veel die een-op-eenkoppeling maakt dat je wonen hetzelfde zou moeten behandelen als bedrijven. Ik ben benieuwd hoe de Minister daarnaar kijkt. Vindt de Minister dat je met die 130% overprogrammeren exact hetzelfde beleid moet toepassen bij bedrijven? Ik zou daar terughoudend mee willen zijn, maar ik ben benieuwd hoe de Minister daartegen aankijkt. Daarentegen hoor ik vanuit het land daarover niet zo veel problemen als ik hoor over wonen. Daarom de vraag aan de indiener: hoe ziet hij dat? Heeft hij echt signalen van gemeentes dat dit ook werkelijk aan de gang is? Kan hij daarvan voorbeelden noemen?

Ik zal een motie inbrengen die ik heb voorbereid en die heel erg aansluit bij wat de VVD inbrengt, met dien verstande dat juist op het gebied van wonen en bedrijven de motie die ik indien, echt expliciet over het woondeel gaat. Ik ben best bereid om daar na de beantwoording nog eens heel kritisch naar te kijken. Misschien kunnen we er toch nog samen uitkomen, maar ik wil die motie wel indienen, want als ik die kans nu voorbij laat gaan, kan het daarna niet meer. De motie luidt als volgt:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de huidige Ladder voor duurzame verstedelijking voor wonen in de praktijk te veel in de weg staat om rekening te houden met de te verwachten planuitval en daarmee te «overprogrammeren»;

verzoekt de regering om de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking aan te passen, zodat gemeenten beter rekening kunnen houden met de te verwachten planuitval en makkelijker 130% kunnen programmeren ten opzichte van de te verwachten vraag (prognoses) voor de korte termijn hard (twee tot drie jaar) en de langere termijn hard en zacht (uiterlijk vijftien jaar);

en verzoekt de regering tevens zoals eerder deels bij motie Ronnes/Laan-Gesellschaft verzocht:

- de ladder expliciet buiten toepassing te verklaren voor binnenstedelijke woningbouwplannen en bij openbaarvervoersknooppunten;
- een verbod aan de provincies op te leggen tot nadere regelgeving ter verfijning van de ladder;
- de gemeentelijke structuurvisie als toereikende grondslag voor de laddertoetsing aanwijzen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 11 (35 177).

Mevrouw Van Eijs heeft een korte interruptie op de heer Ronnes.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

De heer Ronnes stelt voor om de structuurvisie als grondslag aan te wijzen. De Minister is daar in haar brief op ingegaan. Zij geeft aan dat de structuurvisie nu nog heel vormvrij is. Gemeenten kunnen die vrij invullen. Is de heer Ronnes niet bang voor een van de volgende twee dingen? Of het is te vaag en dan wordt eigenlijk niet duidelijk wat de grondslag nu is. Of de structuurvisies worden juist meer ingevuld omdat zij uiteindelijk de onderbouwing van de ladder moeten zijn en daardoor worden ze onnodig concreet. Hoe kijkt de heer Ronnes daartegenaan?

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik zie dat juist als het moment waarop je de balans kunt opmaken met het oog op zuinig ruimtegebruik. Waar komt natuur en waar komt wonen? Op het moment dat je daarvan een grove schets hebt en het optelt tot 130%, kun je in de uitvoering vrij praktisch tot plannen komen die uiteindelijk optellen tot 100% realisatie. Die structuurvisie, die omgevingsvisie is juist het moment waarop je die wijde blik neerzet om die 130% te programmeren. Het voordeel daarvan is dat je in het vervolgtraject versnelling kunt aanbrengen. Je ziet gewoon dat de huidige processen om tot die 130% te komen heel stroperig verlopen.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Niemand is voor stroperige processen, maar loop je dan niet het risico dat een structuurvisie die op dit moment nog echt een vlekkenplan is, vertraagd wordt omdat er al een heel programma van 130% uit af te leiden moet zijn? Oftewel, maken we niet, omdat we willen vermijden dat het ene administratief te moeilijk wordt, de structuurvisie tot een administratief obstakel?

De heer **Ronnes** (CDA):

Bij die omgevingsvisie gaat het om de grote contouren. Hoe moet ik omgaan met mobiliteit? Hoe moet ik omgaan met efficiënt ruimtegebruik? Hoe zorg ik ervoor dat ik natuurgebieden niet te veel overbelast door er te veel rood langs of in te plannen? Bij die visie kun het integraal bekijken, waardoor je in het vervolg van het project veel soepeler processen hebt om uiteindelijk tot het resultaat te komen. Het is dan makkelijker om daar overeenstemming over te bereiken. Een omgevingsvisie is geen droomtekening van waar we naartoe willen. Het is ook een beetje de structuur van waar je naartoe wilt werken. Als dat niet het geval is, wat is dan de meerwaarde van een omgevingsvisie?

De voorzitter:

Dank u wel. Dan is nu het woord aan mevrouw Van Eijs.

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb een luxe spreektijd van drie minuten. In die tijd kan ik wel twee moties indienen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat er in de woningbouwopgave vooral naar de kwantitatieve opgave wordt gekeken;

constaterende dat het voor gemeenten lastig in te schatten is hoe de vraag naar woningen zich op lange termijn ontwikkelt;

overwegende dat alleen voldoen aan kwantitatieve doelstellingen zonder rekening te houden met de lokale vraag de kans op leegstand in de toekomst vergroot;

verzoekt de regering om structureel overleg tussen decentrale overheden en marktpartijen te stimuleren, om zo naast de kwantitatieve vraag ook de kwalitatieve vraag overal in beeld te krijgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Eijs. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 12 (35 177).

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat een deel van de gemeenten een actief grondbeleid voert;

overwegende dat het voeren van een actief grondbeleid financiële risico's met zich mee kan brengen wanneer er op grond moet worden afgeschreven;

overwegende dat het CPB heeft geconstateerd dat gemeenten een prikkel missen om grond aan te wijzen voor nieuwbouw van woningen;

verzoekt de regering in samenspraak met relevante partijen in kaart te brengen hoe de prikkel voor gemeenten om grond aan te wijzen voor nieuwbouw kan worden vergroot, en de Kamer hierover voor de zomer van 2020 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Van Eijs. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 13 (35 177).

Mevrouw **Van Eijs** (D66):

Voorzitter. Ik denk dat het goed is dat we het hier met elkaar over hebben gehad. Ik heb het idee dat we meer inzicht hebben gekregen. Hopelijk krijgen gemeenten en provincies meer inzicht in hoe zij kunnen programmeren en hoe zij om kunnen gaan met de ladder.

De **voorzitter**:

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

De heer **Smeulders** (GroenLinks):

Dank u wel, voorzitter. Ik dank de heer Koerhuis en de Minister voor de beantwoording. Ik was het eigenlijk ontzettend eens met de Minister, die zei: dit is vooral lokaal maatwerk. Je kunt het inderdaad heel links aanvliegen, je kunt het heel rechts aanvliegen, maar volgens mij is het voor de uiteindelijke besluiten die je neemt ontzettend belangrijk wat de situatie in een bepaalde gemeente is. Ik heb ook als wethouder gemerkt dat dit eigenlijk nooit een onderwerp was dat tot enorme discussies in de gemeenteraad heeft geleid, omdat iedereen wel het gevoel had: we moeten gewoon stappen zetten die goed zijn voor de gemeente. Dat is ook de reden waarom ik geen motie ga indienen, maar wel een slotopmerking ga maken: het viel me gedurende het debat op dat de VVD toch een fascinatie houdt met die 130. Dus als het niet meer op de snelweg mag, dan maar in de overprogrammering van de bouw.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Ik moet toegeven dat ik ook iedere keer die associatie had toen dat aantal genoemd werd. Dat zit ons ook hoog, zoals u begrijpt, zeg ik nu als onafhankelijk voorzitter.

De vergadering wordt van 17.05 uur tot 17.15 uur geschorst.

De **voorzitter**:

Wij gaan over tot het beantwoorden van nog wat openstaande vragen. Dat zal de heer Koerhuis waarschijnlijk eerst doen, als er nog een paar kleine vragen voor hem zijn. Ik kijk even naar hem om te zien of dat het geval is.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Ja, dat is goed. Moet ik ook nog iets zeggen over de moties?

De **voorzitter**:

Nee, dat doet de Minister. Zij geef een appreciatie van de moties. Anders maken we het te uitgebreid. Ik geef het woord aan de heer Koerhuis voor de vragen die er nog liggen en waarvan de heer Koerhuis denkt dat hij er antwoord op kan geven.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik heb nog twee vragen openstaan, een van het CDA en een van de SP. De SP is er nu niet, dus ik begin maar met het CDA. De heer Ronnes haalde het voorbeeld aan van drie gemeenten die alle drie 130% gaan overprogrammeren als het gaat om bedrijventerreinen. Dat kan natuurlijk alleen in regionale afstemming. Ze moeten dus die ladder doorlopen en daarbij rekening houden met elkaars plannen. Ik stel voor dat we dat zo houden voor wonen en ook voor bedrijventerreinen. De heer Ronnes vroeg mij ook om met voorbeelden te komen van waar dit zou kunnen spelen. Dat is bijvoorbeeld bij herstructurering. We zijn

samen op werkbezoek geweest bij de A12-zone bij Utrecht. Dat is een bedrijventerrein waar de gemeente Utrecht woningen wil bouwen. Als je daar rondrijdt, zie je zo af en toe een bedrijfspand staan. Die moeten verplaatst worden, maar die staan er al. Wil je verplaatsing doen, dan heb je een beetje een buffer nodig op je programmeren. Dat is nou zo'n voorbeeld waar 130% overprogrammeren kan helpen, om de paar bedrijven die er staan te verplaatsen. Een ander voorbeeld is Haven-Stad bij Amsterdam. Amsterdam heeft hele grote ambities om daar een heel grote woonwijk te bouwen, maar er zitten daar ook bestaande bedrijven, die eventueel verplaatst moeten worden. Ook daar heb je gewoon een buffertje nodig om die te kunnen verplaatsen. Ik hoop dat dat de vragen van de heer Ronnes beantwoordt. Ik zie hem moeilijk kijken.

De voorzitter:

Nee, volgens mij zie ik hem nog niet moeilijk kijken. Als het wel zover is, kan hij altijd nog een interruptie plegen. Gaat u rustig door met uw beantwoording.

De heer Koerhuis (VVD):

Oké. Dan ga ik naar de SP. Die vroeg: is het echt zo – ik heb het maar in mijn eigen woorden opgeschreven – dat corporaties grondkorting krijgen voor de bouw van sociale huurwoningen? Dat is echt zo. Dan stelt de SP de vraag of dat ook zo is bij gemeenten in financiële problemen. Dat is een goede vraag. Ik kan me voorstellen dat die gemeenten misschien wat meer grondopbrengst willen en dat ze dan minder grondkorting geven aan die corporaties. Voorbeelden heb ik niet bij de hand, maar ik kan me inderdaad voorstellen dat dat gebeurt.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan kijk ik of er nog iets is blijven liggen. Dat is misschien het geval. De heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Ik ben door de voorbeelden nog niet echt overtuigd. Ik kom zelf uit het Brabantse. Je ziet daar best wel plekken waar wat druk zit, maar er zijn gewoon best veel bedrijventerreinen in Nederland. Ik ben bang dat als iedereen gaat overprogrammeren, er echt een spanningsveld komt, zeker in wat kleinere gemeenten, en dat het te vrij wordt. Ik ben dus nog niet overtuigd door de beantwoording van de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Dat is de visie waarbij wonen of bedrijven echt uit de ladder gaan. Ik vind dat de ladder doorlopen moet worden, zowel voor wonen als voor bedrijventerreinen, zodat een gemeente niet stand-alone kan overprogrammeren, maar dat altijd in regionaal verband moet worden gezien. En het hoeft niet. De heer Ronnes zegt dat er in bepaalde dorpen in Brabant inderdaad geen behoefte is aan bedrijventerreinen of herstructurering van bedrijventerreinen. Dan hoeft het dus niet. Maar ik zie bijvoorbeeld dat die behoefte wel heel erg sterk leeft bij de gemeente Amsterdam en de gemeente Utrecht.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de Minister.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Dank u wel, voorzitter. Er zijn acht moties ingediend, die ik van een oordeel zal voorzien. De eerste motie van de heer Remco Dijkstra, op stuk nr. 6, verzoekt de regering om de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking aan te passen. Om het debat te reflecteren denk ik dat het eigenlijk beter zou worden verwoord als de motie «te verduide-

lijken» zou zeggen. Want daar hebben we het eigenlijk over gehad: niet het aanpassen van de ladder, maar het verduidelijken van de toepassing. Volgens mij hebben we het daar met elkaar over gehad. Als de motie zo wordt aangepast, zou ik haar oordeel Kamer kunnen geven. Ik heb al aangegeven dat ik een brief zal sturen om op een aantal punten die verduidelijking te geven.

Tegen de heer Ronnes zeg ik dat we in de brief ook aandacht kunnen besteden aan de risico's die hij schetst ten aanzien van bedrijventerreinen. Het vraagt altijd om een afweging. Dat pleit ervoor om de ladder in principe te houden zoals die is, maar om wel te verduidelijken dat er zeker op het gebied van woningbouw ruimte is, maar dat er ook aandacht nodig is voor bedrijventerreinen, juist in regionaal verband maar soms ook in bovenregionaal verband. We zouden beide kunnen meenemen. Als de heer Remco Dijkstra ermee akkoord gaat om de woorden aan te passen en te vervangen door «te verduidelijken», dan krijgt de motie oordeel Kamer.

De voorzitter:

Ik kijk naar de heer Dijkstra.

De heer **Remco Dijkstra** (VVD):

Dat gaan wij doen.

De voorzitter:

De motie zal worden aangepast en krijgt daarmee oordeel Kamer.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer:**

Ja.

De motie-Dijkstra op stuk nr. 7 verzoekt de regering om de commissie BBV in overweging te geven om een begrotingspost en een maximale termijn voor gemeenten om bouwclaims uit te geven, in te voeren. Vanwege de reden dat er gesproken wordt over een begrotingspost moet ik de motie ontraden. Wel heb ik al toegezegd dat ik in de brief ook graag inga op de Apeldoornse aanpak en op hoe die gemeenten kan helpen.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 7 wordt ontraden.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer:**

Dan de motie op stuk nr. 8 van de heer Dijkstra en de heer Van Gerven. Ik onderschrijf het voorstel van het lid Koerhuis om grondexploitaties expliciet mee te nemen in de uitwerking van de agenda Toekomst toezicht. Momenteel wordt door mijn ministerie samen met VNG, IPO, het Ministerie van Financiën, provincies en gemeenten gewerkt aan die agenda. Het verzoek van het lid Koerhuis en de motie die is ingediend door de heer Dijkstra en de heer Van Gerven passen daarin, dus ik zal het onderwerp grondexploitaties inbrengen om mee te nemen in het plan van aanpak. Ik geef de motie oordeel Kamer.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 8 krijgt oordeel Kamer.

Minister **Van Veldhoven-van der Meer:**

Dan de motie op stuk nr. 9 van de heer Van Gerven over de braakligboete. Dat is een ander woord voor «bouwplicht». Ik ben daar in de beantwoording al op ingegaan. Er zijn andere instrumenten die effectiever zijn, dus daarom ontraad ik de motie op stuk nr. 9.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 9 wordt ontraden.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

De motie op stuk nr. 10 verzoekt de regering om gemeenten te stimuleren om hun bouwgrond tegen betaalbare prijzen te verkopen. Zoals het er nu in staat, moet ik de motie ontraden, omdat ik niet ga ingrijpen in wat gemeenten doen. Aan de positieve kant: via de woningbouwimpuls en dergelijke geven we natuurlijk wel incentives vanuit het Rijk om te komen tot betaalbare huizen. Als de heer Van Gerven zegt «dat versta ik eronder», heb ik er minder moeite mee, maar dit lijkt weer allerlei andere dingen te suggereren. Ik vind dat gemeenten een eigen verantwoordelijkheid hebben bij het vaststellen van hun woningvisie en dergelijke. Zoals het er op dit moment in staat, zou ik de motie willen ontraden, tenzij de heer Van Gerven zegt: ik bedoel daarmee de woningbouwimpuls. Maar dan zou ik zeggen: het is overbodig, want die hebben we al.

De voorzitter:

In beide gevallen wordt de motie dus ontraden.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Ja.

De voorzitter:

Het oordeel is ontraden.

De heer Van Gerven (SP):

Er staat niets meer of minder dan dat er staat: verzoekt de regering om gemeenten te stimuleren. We hebben niet nadrukkelijk aangegeven hoe dat moet, dus het is niet dwingend. De dilemma's zijn er. Als een gemeente er financieel slecht voor staat, dan zit er toch een rem op, terwijl het wel wenselijk is dat het gebeurt. De vraag is: hoe kan dat gestimuleerd worden? Het is geen plicht – dat staat er niet – maar we willen het wel stimuleren.

De voorzitter:

Wellicht dat de Minister daar anders door gaat denken?

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Helaas niet, want er staat toch echt: te stimuleren om hun bouwgrond tegen betaalbare prijzen te verkopen aan woningbouwcorporaties. Misschien zijn er ook wel andere partijen die hele betaalbare woningen zouden willen bouwen. De motie legt te veel verantwoordelijkheid bij het Rijk voor het realiseren van iets waar gemeenten primair voor verantwoordelijk zijn. Maar ik hoop dat de heer Van Gerven ziet dat het kabinet met heel veel verschillende instrumenten juist stimuleert dat dit soort woningen tot stand komen. Maar dat gebeurt via andere instrumenten dan de heer Van Gerven noemt.

De voorzitter:

Het oordeel over de motie op stuk nr. 10 blijft ontraden.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Ja, voorzitter.

De heer Van Gerven had nog een technisch-boekhoudkundige vraag gesteld in de eerste termijn. De commissie BBV vereist aanvullende voorwaarden bij een termijn van vijftien jaar, maar los van de langere termijn zijn er boekhoudkundig geen verschillen.

Dan heb ik nog een vraag van de heer Ronnes. Hij zocht naar een oplossing voor het feit dat er een verschil is tussen wat je ambitie zou moeten zijn op het punt van wonen en op het punt van bedrijventerreinen. Hij heeft daar een motie voor opgesteld, maar gaf zelf aan ook open te staan voor andere oplossingen. Vandaar dat ik wil suggereren om deze

motie aan te houden totdat de brief er is. Anders zou ik de motie op dit moment moeten ontraden, omdat die op een aantal punten verder gaat dan wij nu bereid zijn om te gaan. Maar ik snap wel zijn punt en daarom heb ik voorgesteld om in de brief aandacht te besteden aan de zorgen waar hij terecht aan refereerde in zijn inbreng.

De voorzitter:

Ik kijk naar de heer Ronnes.

De heer Ronnes (CDA):

Ik zal het in overweging nemen. Wanneer kunnen wij de brief verwachten? Is dat nog voor het reces of...

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Begin volgend jaar. Voor het reces zal niet meer lukken, maar wel begin volgend jaar.

De voorzitter:

Geeft dat nu al reden om te zeggen: ik ga de motie aanhouden?

De heer Ronnes (CDA):

Ik ga er eens een nacht heel goed over slapen en dan kijk ik wat ik ga doen.

De voorzitter:

Dan stel ik vast dat het verzoek is geweest om de motie op stuk nr. 11 aan te houden. Zo zij toch in stemming wordt gebracht, is het oordeel: ontraden.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Mevrouw Van Eijs vroeg de regering in haar motie op stuk nr. 12 om structureel overleg tussen decentrale overheden en marktpartijen te stimuleren. Dat zullen we naar verhouding doen en ook in de brief meenemen, dus: oordeel Kamer.

De voorzitter:

De motie op stuk nr. 12 is oordeel Kamer.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Ik zou mevrouw Van Eijs willen vragen om de motie op stuk nr. 13 aan te houden, want het conjunctuuronderzoek loopt en daar zou dit eigenlijk heel mooi in kunnen meelopen. Als dat onderzoek er is, kan zij kijken of daarmee aan haar zorgen, die in de motie staan, is tegemoetgekomen. Ik verzoek dus om de motie aan te houden.

De voorzitter:

Het verzoek aan mevrouw Van Eijs is om de motie aan te houden. Kan zij daar al een antwoord op geven?

Mevrouw Van Eijs (D66):

Misschien heb ik even gemist wanneer dit onderzoek dan zou komen.

De voorzitter:

De vraag aan de Minister is wanneer het onderzoek er eventueel komt.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Voor de zomer volgend jaar, is de inschatting uit het blote hoofd. Maar mocht dat iets anders zijn, dan zullen we dat nog even laten weten.

Mevrouw Van Eijs (D66):

Ik houd de motie aan.

De voorzitter:

Op verzoek van mevrouw Van Eijs stel ik voor haar motie (35 177, nr. 13) aan te houden.

Daartoe wordt besloten.

De voorzitter:

Volgens mij zijn we daarmee in ieder geval aan het einde gekomen van deze bijeenkomst. Ik heb nog een toezegging op papier gekregen, die ik even zal oplezen:

- De Minister zal in een brief aan de gemeenten en provincies een en ander verduidelijken ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking, met name ten aanzien van de mogelijkheid van overprogrammeren en daarbij ook best practices als Apeldoorn onder de aandacht brengen.

Heb ik de toezegging zo goed verwoord? Ik kijk even naar de Minister.

Minister Van Veldhoven-van der Meer:

Daarbij zal ik ook aandacht besteden aan de zorgen geuit door de heer Ronnes over de overprogrammering met betrekking tot bedrijventerreinen en de rol die de provincies daar kunnen spelen.

We hebben ook nog aangegeven dat we terug zullen komen op de termijnen in de Omgevingswet en de termijnen die er zijn geschetst in antwoord op mevrouw Van Eijs. Ook heb ik nog in antwoord op de heer Dijkstra beloofd om ten aanzien van het adviesrapport, waar hij aan refereerde, te duiden hoe dat ofwel overlapt ofwel aanvullend is op de initiatiefnota van de heer Koerhuis.

De voorzitter:

Kijk, dat deze toezeggingen nog even stevig in de markt gezet worden, zo pal voor de kerst, maakt het mij als voorzitter ontzettend makkelijk. Ik neem aan dat wij donderdag kunnen gaan stemmen over de ingediende moties. Ik stel vast dat dat het geval is. Ik sluit deze bijeenkomst en wens u verder een plezierige avond toe.

Dank u wel!

Sluiting 17.28 uur.