

Vergaderjaar 2019–2020

35 177

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

Nr. 4

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 3 oktober 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan het lid Koerhuis inzake zijn Initiatiefnota over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 177, nr. 2).

De vragen en opmerkingen zijn op 24 juni 2019 aan het lid Koerhuis voorgelegd. Bij brief van 2 oktober 2019 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Inbreng van de leden van de VVD-fractie

Inleiding

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

Bestaande wet- en regelgeving

De initiatiefnemer stelt voor om de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking aan te passen zodat gemeenten rekening kunnen houden met de te verwachten harde en zachte planuitval op lange termijn en 130% kunnen programmeren ten opzichte van de verwachte vraag de komende vijftien jaar. Kan de initiatiefnemer ingaan op wat de te verwachten harde planuitval op korte termijn is en hoe gemeenten daarmee kunnen omgaan?

De te verwachte harde en zachte planuitval op korte en lange termijn is 30%. Daarom stel ik inderdaad voor dat gemeenten 130% hard en zacht kunnen programmeren ten opzichte van de te verwachte vraag de komende 15 jaar. Op een gegeven moment worden zachte plannen hard. Een gebruikelijke termijn waarin dat plaats zou moeten vinden is 2 tot 3 jaar tot de start van de bouw. Ik vind dus dat gemeenten 130% hard moeten kunnen programmeren ten opzichte van de vraag de komende 2 tot 3 jaar om daarmee te anticiperen op de verwachte planuitval. Tijdens de crisis is de planontwikkeling door veel gemeenten op een lager pitje gezet, waar we nu nog steeds nadeel van hebben. Eigenlijk zou elke gemeente over een blik aan goede plannen moeten kunnen beschikken, waarvan gebruik kan worden gemaakt op het moment dat daar behoefte aan is. Daarmee kan ook sneller worden ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen.

De Minister stelt in haar reactie op de initiatiefnota van 21 mei 2019 (Kamerstuk 35 177, nr. 3) dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet in de weg staat om bij het bepalen van de behoefte aan woningen rekening te houden met planuitval en daarmee te «overprogrammeren». Hoe beoordeelt de initiatiefnemer dit standpunt van de Minister? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de initiatiefnemer.

Ik ben het eens met de Minister dat de Ladder voor duurzame verstedelijking zelf niet in de weg staat. Wel vind ik dat de toepassing ervan aangepast moet worden. Wat betreft de toepassing door gemeenten bij binnenstedelijk bouwen is de onderbouwing voor de Ladder niet ingewikkeld. Er moet wel worden onderbouwd dat er een behoefte aan woningen is. Maar dit kan door aan te geven dat de behoefte binnen het regionale programma past, met een verwijzing naar deze rapporten. In Enschede en Zwolle lopen hier al pilots voor, deze kunnen als voorbeeld dienen voor de rest van het land.

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

Ik ben het eens met de Minister dat gemeenten ook woningaantallen anders kunnen verdelen en plannen kunnen schrappen die niet worden uitgevoerd. Het één sluit het ander niet uit. Wel vind ik dat dit niet in de weg moet staan om te overprogrammeren. Er zijn in verleden namelijk te veel woningbouwplannen door provincies en gemeenten op een laag pitje gezet.

Toekomst

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

Provincies moeten meer financieel toezicht houden op gemeenten. De gemeentebegroting moet structureel in evenwicht zijn, inclusief de marktwaarde van grondaankopen en bouwclaims. Grondaankopen staan op dit moment op de balans tegen de historische kostprijs of de duurzaam lagere marktwaarde en bouwclaims staan in principe onder de niet uit de balans blijvende rechten/verplichtingen. Daarmee maken beiden op dit moment in principe geen deel uit van de gemeentebegroting. Het probleem is dat er hierdoor in het verleden te weinig toezicht is gehouden op grondaankopen en er wordt nog steeds te weinig toezicht gehouden op bouwclaims. Bovendien als gemeenten moeten kunnen overprogrammeren, moet er meer toezicht zijn op gemeenten.

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

15 jaar wordt geen maximale wettelijke termijn, maar de maximale uitgangstermijn die de regering aan de commissie BBV in overweging moet geven.

Inbreng van de leden van de CDA-fractie

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

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

Ik beoog met deze initiatiefnota aanvullend te zijn op de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Het klopt dat deze problematiek daarbij aan de orde zou kunnen komen.

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

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

Ik onderschrijf de mening van de leden van de CDA-fractie. Het is niet de enige oplossing, maar wel een stap in de goede richting.

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

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

Ik onderschrijf ook deze mening van de leden van de CDA-fractie. Daarom stel ik ook voor dat naast overprogrammeren dat provincies meer financieel toezicht moeten houden op gemeenten.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag van de Minister wat de stand van zaken is ten aanzien van de uitvoering van de gewijzigde motie van de leden Ronnes en Laan-Geselschap inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking. (Kamerstuk 32 847, nr. 460).

Ik verwijst voor het antwoord op deze vraag naar de Minister.

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

Ik juich het toe als gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en andere betrokken partijen op lokaal en regionaal niveau concrete afspraken maken over te ontwikkelen woningbouwgebieden, waarbij ook bijvoorbeeld infrastructuur, en de kwaliteit van het landschap aan bod komen. In dat verband vind ik het initiatief van de zogenoemde NOVI Alliantie, met onder andere Tilburg, Nijmegen en Heerhugowaard, NEPROM, Staatsbosbeheer, Rover en de Leerstoel Gebiedsontwikkeling positief om met vier pilotregio's met de zogenoemde Regionale InvesteringsAgenda's (RIA's) aan de gang te gaan.

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

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

Het klopt dat ongeveer 30% van de harde plannen uitvalt. Ik vind dus ook dat gemeenten 130% hard moeten kunnen programmeren ten opzichte van de vraag de komende 2 tot 3 jaar.

Inbreng van de leden van de D66-fractie

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

Meer ruimte voor woning- en bedrijfsbouw

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

Binnenstedelijk bouwen duurt doorgaans langer dan 10 jaar¹. Met het verlengen van de maximale uitgangstermijn wordt binnenstedelijk bouwen gefaciliteerd, omdat gemeenten dan ook opbrengsten na de periode van 10 jaar mogen incalculeren, waardoor plannen ook boekhoudtechnisch eerder haalbaar worden.

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

De gehanteerde termijn is gebaseerd op het gegeven dat binnenstedelijk bouwen vaak 10 tot 15 jaar duurt. En helaas soms ook langer.

Bouwclaims

De leden van de D66-fractie constateren dat de initiatiefnemer de termijn voor bouwclaims beoogt te verlengen tot 15 jaar. Zij vragen wat dit zou betekenen voor de bespoediging van de woningbouw wanneer er een langere termijn beschikbaar is voor het daadwerkelijk starten van de bouw van woningen? Kan de initiatiefnemer daarnaast reflecteren op de mogelijkheid die reeds bestaat voor gemeenten om niet-gerealiseerde bestemmingen via het privaatrecht te wijzigen? Kan de initiatiefnemer

¹ https://www.bpd.nl/media/125650/bpd-binnenstedelijke-gebiedstransformatie_digitaal.pdf

aangeven of hij bij het ontbinden van bouwclaims financiële consequenties voor de gemeenten verwacht? Kan de initiatiefnemer tot slot aangeven in hoeverre de gemeente Apeldoorn ook daadwerkelijk gebruik maakt van deze mogelijkheid?

Bouwclaims hebben op dit moment geen maximale uitgangstermijn. Ik beoog juist om wel een maximale uitgangstermijn voor bouwclaims in te voeren. Dit bespoedigt juist het daadwerkelijk starten van de bouw van woningen. Het klopt niet dat gemeenten niet-realiseerde bestemmingen via het privaatrecht kunnen wijzigen. Gemeenten kunnen een bestemming alleen via een bestemmingsplan wijzigen. Een bestemming kan niet privaatrechtelijk worden gewijzigd. Wel kan een gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst aanvullende eisen stellen en afspraken maken over bijvoorbeeld termijnen, aanvang bouw, wanneer die overeenkomst kan worden beëindigd, al dan niet met een boetebeding. Ik beoog juist om bouwclaims na 15 jaar automatisch te kunnen laten ontbinden om hiermee onder andere te voorkomen dat gemeenten de route van het privaatrecht moeten bewandelen. Voor wat betreft de financiële consequenties voor de gemeenten, verwacht ik niet dat dit aan de orde zal zijn mits de bouwclaims op een goede manier ontbonden worden. Wat betreft de gemeente Apeldoorn heeft de provincie Gelderland aangegeven dat (nog) geen vergunningen zijn teruggetrokken.

Beslispunten

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

Ik heb niet betoogd dat gemeenten met de mogelijkheid tot het programmeren van 130% van de verwachte vraag, gemeenten geen behoefte meer zullen hebben aan het voeren van actief grondbeleid. Wel heb ik betoogd dat gemeenten daar minder behoefte aan zullen hebben. Op dit moment mogen gemeenten namelijk geen rekening houden met de te verwachte planuitval. Hierdoor zijn gemeenten voorzichtiger met de plannen. Om te verzekeren dat die plannen uitgevoerd worden en niet eventueel uitvallen, kunnen gemeenten actief grondbeleid voeren (met alle financiële risico's van dien). Door te kunnen overprogrammeren kunnen gemeenten rekening houden met de te verwachte planuitval en hebben zij minder noodzaak om met een actief grondbeleid te «verzekeren» dat plannen uitgevoerd worden.

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

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar de Minister.

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

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

Ik ben van mening dat in sommige gevallen gemeenten actief grondbeleid zouden kunnen voeren. Voor een verdere onderbouwing hiervoor verwijs ik naar de subparagraaf «minder financiële risico's», onder de paragraaf «toekomst» in de initiatiefnota. Actief grondbeleid kan noodzakelijk zijn als marktpartijen niet snel genoeg kunnen handelen of alleen tegen hoge kosten. Dit betreft vooral complexe binnenstedelijke locaties met versnipperd grondeigendom en grote investeringen.

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

Ik ben blij dat de VNG mijn analyse deelt dat gemeenten nu met publiekrechtelijke bevoegdheden hetzelfde bereiken als met actief grondbeleid. Voor een verdere onderbouwing hiervoor verwijs ik naar de subparagraaf «meer ruimte voor woning- en bedrijvenbouw» onder de paragraaf «bestaande wet- en regelgeving» in de initiatiefnota.

De VNG stelt in haar reactie op de initiatiefnota voorts dat de huidige Ladder voor duurzame verstedelijking een goed instrument is. Ook de Minister stelt dat de Ladder niet hoeft te worden aangepast. Graag zouden de leden van de fractie van GroenLinks een onderbouwde reactie van de initiatiefnemer ontvangen op deze stelling van de VNG en de Minister. Deze leden zijn ook benieuwd of de initiatiefnemer de schaarse groene gebieden in Nederland wil beschermen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe wil hij dit doen? En deelt hij de mening dat eenmaal opgeofferde natuur of landbouwgrond lastig weer opnieuw groene gebieden kunnen worden?

Ik ben het eens met de Minister en de VNG dat de Ladder voor duurzame verstedelijking zelf niet in de weg staat. Wel vind ik dat de toepassing ervan aangepast moet worden. Ik ben van mening dat er in Nederland voldoende groene gebieden moeten zijn. Ook moet er een balans zijn tussen enerzijds het beschermen van groene gebieden en anderzijds het oplossen van het woningtekort. Het CBS stelt dat in 2015 Nederland bestaat voor 13 procent uit bebouwd gebied, zoals woon- en bedrijfs-terrein.² Het uitgangspunt van de initiatiefnota is dat Nederland de komende 15 jaar 1 miljoen woningen bouwt. Als dit lukt, dan verwacht ik dat het percentage bebouwd gebied naar 15% zal gaan. Op basis van deze cijfers ben ik van mening dat er een goede balans is en dat ook als gevolg van de initiatiefnota er een goede balans blijft. Ik deel de mening dat bebouwd gebied lastig weer opnieuw een groen gebied kan worden. Daarom vind ik het ook belangrijk dat we een goede balans houden. Daarbij wil ik opmerken dat er grote verschillen in kwaliteiten zitten tussen groengebieden. Daarom wil ik ook verwijzen naar berichten van Staatsbosbeheer³. Zij geven aan dat zij bereid zijn om groengebieden zonder belangrijke waarden in te zetten voor woonbebouwing, als daar tegenover staat dat andere groene gebieden meer natuurlijke en belevingswaarden verkrijgen en er ook meer hoogwaardige groenstructuren in de stad worden gerealiseerd. Bij de Ladder gaat om het zorgvuldig ruimtegebruik. En ook dit soort afwegingen zijn daarbij van belang. Bij de motivering en de keuze van een locatie (m.n. buitenstedelijk) kan (en moet) de gemeente dit soort belangen ook betrekken.

Kan de initiatiefnemer, zo vragen de leden van de fractie van GroenLinks, reageren op de volgende passage uit de reactie van de VNG: «De VNG herkent de noodzaak van overprogrammering, maar het is niet nodig om

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/49/meer-agrarisch-gebied-wordt-open-natuurlijk-terrein>

³ <https://www.staatsbosbeheer.nl › media › 08-dossiers › groene-metropool>

te streven naar 130% harde plancapaciteit voor 15 jaar. Na 2008 is het grondbeleidsinstrumentarium niet wezenlijk veranderd. Het werkt over het algemeen goed. Er is geen reden om te stellen dat grondaankopen door de gemeente «onontkoombaar en onuitstelbaar» moeten zijn. De opsteller van de initiatiefnota vindt grondaankopen door de gemeente alleen verdedigbaar als de gronden vervolgens met verlies worden doorverkocht aan een ontwikkelaar. Dat vinden wij een erg eenzijdige benadering.»?

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. Zoals beschreven in de initiatiefnota werkt na 2008 het grondbeleidsinstrumentarium inderdaad over het algemeen goed. Aan de andere kant zien we echter ook dat er structureel te weinig gebouwd wordt in Nederland⁴. De stelling dat grondaankopen door de gemeente «onontkoombaar en onuitstelbaar» moeten zijn komt voort uit de voorwaarden die het gemeentefonds stelt om verliezen van het grondbedrijf te kunnen dekken en betrekken in de aanvullende uitkering. Wat betreft actief grondbeleid, vind ik dat in sommige gevallen gemeenten actief grondbeleid zouden kunnen voeren. Voor een verdere onderbouwing hiervoor verwijs ik naar de subparagraaf «minder financiële risico's», onder de paragraaf «toekomst» in de initiatiefnota. Daaraan wil ik toevoegen dat ik van mening ben dat het verkopen van grond met verlies geen uitgangspunt moet zijn.

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

In de initiatiefnota heb ik de positie van ontwikkelaars uitgebreid besproken. Dit kunnen zowel private ontwikkelaars als woningcorporaties zijn. Ik heb in de initiatiefnota hierin geen onderscheid gemaakt.

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

Ik verwijs voor het antwoord op deze vraag naar de Minister.

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

Ik verwijs voor het antwoord op deze vraag naar de Minister.

Inbreng van de leden van de SP-fractie

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

⁴ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb%20boek%20woningmarkt%20-%20boek%2033.pdf>

Inleiding

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

Er is een groeiende behoefte aan woningen. Als gevolg hiervan moeten kantoren en bedrijven verplaatst worden. Tegelijkertijd is er met de groeiende economie ook een groeiende behoefte aan meer kantoren en bedrijven. Voor wat betreft de leegstand geldt dat deze de afgelopen jaren fors is afgenomen.^{5 6} Daarbij wil ik ook toevoegen dat er geen perfecte balans is tussen de specifieke vraag naar kantoren en bedrijven en de specifieke leegstand van kantoren en bedrijven. Ook is er bij een groot deel van de huidige leegstand sprake van frictieleegstand

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

Deze vraag maakt geen onderdeel uit van deze initiatiefnota. Hier ligt vooral een taak voor provincies, gemeenten en bijvoorbeeld regionale ontwikkelmaatschappijen.

Probleemstelling

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

In het bovengenoemde CPB-rapport «Het bouwproces van nieuwe woningen» wordt vermeld dat in de praktijk ongeveer 30% van de plannen sneuvelt door vertraging, uitval en het verminderen van het aantal woningen in de voorbereidingsfase. Het EIB beschrijft in haar rapport «Effectief planaanbod en nationale bouwambities»⁷ dat 30% van de zachte en harde plannen te maken krijgt met uitval of vertraging, waarbij onder andere financiële en beleidsmatige belemmeringen als oorzaak worden genoemd.

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de Minister van Binnenlandse Zaken meer regie zou moeten voeren als het gaat om het stimuleren van het bouwen van betaalbare huizen. De leden van de SP-fractie missen concrete aantallen in verschillende woonsegmenten in bijvoorbeeld de Nationale Woonagenda. Het doet de leden van de SP-fractie deugd dat het lid Koerhuis meer landelijke sturing wil op het bouwen van huizen en de aantallen die daarmee gemoeid zijn.

Minder financiële risico's

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

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2017/07/landelijke-monitor-leegstand>

⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2018/45/landelijke-monitor-leegstand-2017-2018>

⁷ https://www.eib.nl/pdf/Planaanbod_web.pdf

Voorbeelden hiervan zijn Apeldoorn en Lansingerland, twee gemeenten die grond hebben aangekocht tot drie keer de gemeentebegroting. Provincies hadden hier beter toezicht moeten houden en hadden gemeenten bijvoorbeeld onder preventief financieel toezicht kunnen plaatsen. Het is wenselijk dat provincies een actievere rol aannemen om meer aan de voorkant met gemeentebesturen het gesprek aan te gaan over de financiële huishouding. Binnen de «Agenda Toekomst van het (interbestuurlijk) Toezicht») werkt het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties aan de verbetering van de financiële controle van gemeenten op hun financiële huishouding door samenwerking met de provincie als toezichthouder.

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

Uit de benchmark van de Stecgroep van november 2018 blijkt «dat iets meer dan 30% van de gemeenten op dit moment voor eigen rekening en risico grond aankoopt en deze als bouw- en woonrijpe grond weer verkoopt».⁸

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

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

Ik ben van mening dat de rol van provincies met betrekking tot de ruimtelijke ordening hetzelfde moet blijven. Wel vind ik dat provincies meer financieel toezicht hadden moeten houden op gemeenten. Uit het eerdergenoemde CPB rapport blijkt ook dat provincies de vraag naar woningen en bedrijven vaak lager inschatten dan gemeenten en marktpartijen en woning- en bedrijvenbouw afremmen. Het is belangrijk dat provincies daarin een andere positie innemen en woning- en bedrijvenbouw niet langer afremmen. In het algemeen hoeven we op dit moment niet bang te zijn voor overprogramming in de regio's met een woningschaarste. Elke woning extra daar is welkom. Bovendien zullen marktpartijen niet snel te veel woningen bouwen, omdat zij in dat geval als gevolg van onverkochte woningen met enorme verliezen geconfronteerd zouden worden. In principe hanteren ontwikkelaars een voorverkooppercentage van 70% voor dat zij met de bouw starten.

Voorstellen

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

⁸ <http://stec.nl/grondprijzen-woningbouw-gemeenten-stijgen-niet-mee-met-huizenprijzen/>

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

Ik ben het eens met de Minister dat de Ladder voor duurzame verstedelijking zelf niet in de weg staat. Ik wil dan ook niets aanpassen of schrappen aan de Ladder. Wel vind ik dat de toepassing ervan aangepast moet worden.

Bouwclaims

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

Dit is gebleken uit vele gesprekken die ik heb gevoerd met gemeenten. Zoals ik in de initiatiefnota heb beschreven, zijn bouwclaims die geen maximale termijn hebben pas een probleem sinds de vraag naar woningen en bedrijven is toegenomen en gemeenten en ontwikkelaars in een impasse zijn beland.

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

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

Bouwclaims hebben op dit moment geen maximale uitgangstermijn. Ik beoog juist om wel een maximale uitgangstermijn te hanteren voor bouwclaims. Dit bespoedigt juist het daadwerkelijk starten van de bouw van woningen.

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

Ik vind het een onwenselijke situatie dat grond onnodig braak blijft liggen. Echter ben ik niet voornemens om een bouwplicht in te stellen. Een bouwplicht zal een te grote afschrikkende werking hebben op ontwikkelaars. Hierdoor zal het zijn doel voorbij schieten en juist woning- en bedrijvenbouw afremmen. Daar komt nog bij dat in het geval dat een gemeente een bouwplicht oplegt aan een marktpartij, dat daarmee de situatie zich beweegt in de richting van een overheidsopdracht voor een publieke dienst of goed. Daar gelden Europese mededingingsregels voor die tot grote vertraging kunnen leiden.

Beslispunten

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

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

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

Het gevolg van het verlengen van de termijn voor bouwclaims is dat gemeenten meer kunnen plannen, waarmee bouwers meer zekerheid krijgen om bouw personeel aan te nemen. Dit stimuleert woning- en bedrijven. Hierbij zijn bij mij geen negatieve gevolgen bekend. Daarbij wil ik nogmaals benadrukken dat de termijn voor bouwclaims geen verlenging is, maar juist de invoering van een termijn. Op dit moment bestaat er namelijk nog geen maximale termijn voor bouwclaims.

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

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

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

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