

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@nrc.nl>
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 18:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: vragen voor de heer Knops

[REDACTED]

Neem nog even deze vraag mee: wie was de aannemer van de woning?

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn mobiele telefoon

Op 14 mei 2020 om 17:50 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]
Zoals telefonisch besproken hebben we onze deadline verplaatst naar vrijdag 18uur.
Met vriendelijke groet,

Van [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 15:19
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: vragen voor de heer Knops

[REDACTED]

De deadline is dus vrijdag 15 uur, niet donderdag 15 uur zoals abusievelijk in mijn mail staat!

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn mobiele telefoon

Op 14 mei 2020 om 14:50 heeft [REDACTED]@nrc.nl> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]
Wellicht wil je de heer Knops bedanken voor het toezenden van de antwoorden van gisteren.
Echter, de antwoorden zijn niet altijd even helder. Vandaar deze reactie, met het verzoek te reageren.
In dit geval is wederom 24 uur de tijd. De deadline is dus 15:00 uur donderdag.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Redacteur

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam
T + [REDACTED]
M + [REDACTED]
www.nrc.nl

Van: [REDACTED] [@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)>

Verzonden: woensdag 13 mei 2020 20:17

Aan: [REDACTED] [@nrc.nl](mailto:[REDACTED]@nrc.nl)>

Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [REDACTED]

Hierbij de reactie van staatssecretaris Knops op de brief.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

In uw brief staan veel feitelijke onjuistheden waar ik hieronder op in zal gaan. Ik richt mij daarbij op de kern van de zaak, vanwege de korte reactietijd en het feit dat het zaken betreft die 10 jaar geleden speelden. Dat wil echter geenszins zeggen dat uw andere stellingen wel kloppen. De beelden en conclusies in uw brief werp ik verre van mij. Ik kan mij dan ook niet voorstellen dat u op basis van deze reactie tot publicatie van deze beelden en conclusies overgaat.

Allereerst werd aan inwoners met de Ruimte voor Ruimte regeling onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid geboden om in afwijking van de reguliere bestemmingsplannen tóch te bouwen. Daarmee werden inwoners echter niet gedwongen om mee te werken aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals u stelt. Het door het college van B&W besloten en door de gemeenteraad vastgestelde beleid is breed gepubliceerd in Horst aan de Maas. De regeling waar u over spreekt is een regeling van de provincie Limburg, besloten door het college van Gedeputeerde Staten en vastgesteld door Provinciale Staten. In de specifieke zaak die u aanhaalt heeft de rechter geoordeeld dat het bedingen van een financiële tegenprestatie voor het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan niet toelaatbaar was in de vorm die de gemeente had gekozen. Daar kunt u echter op geen enkele manier de algemene conclusie uit trekken dat de rechter het hele Ruimte voor Ruimte beleid van de gemeente heeft verworpen.

Ten tweede zijn ook de conclusies over het verkrijgen van de bouwtitel onjuist. Uw tekst spreekt over tienduizenden euro's voordeel. Navraag bij Ruimte voor Ruimte bevestigt dat de koopsom zich richt op het juridisch bouwrijp maken van de grond, en niet op de prijs per m² zoals u suggereert. Ruimte voor Ruimte toetst daarbij niet het aantal m² maar het normbedrag per bouwkaavel. Ik heb een door Ruimte voor Ruimte bepaalde marktconforme eenheidsprijs betaald.

Na de oplevering van mijn woning medio 2011 heeft het Kadaster zoals gebruikelijk de maten van mijn perceel ingemeten. De kadastrale gegevens wijken achteraf af van de Ruimte voor Ruimte-akte, omdat mijn woning op basis van de gemeentelijke eisen anders op de kavel werd gesitueerd. De omvang van de oppervlakte waarop gebouwd mag worden is door de inmeting niet gewijzigd, omdat deze werd bepaald door het bestemmingsplan en door bouwregelgeving, en niet door het Kadaster. De grond is door de inmeting dus

niet meer waard geworden. Ook de totale hoeveelheid grond die ik voor en na de transactie in bezit had is niet gewijzigd.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>

Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 20:26

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted],

In de bijlage een brief voor de heer Knops van ons, met daarin een laatste poging tot wederhoor. De deadline voor beantwoording wordt genoemd in de brief.

Stuur je mij een bericht van ontvangst?

Vriendelijke groeten,

mede namens collega [redacted]

[redacted]
Redacteur

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam
T [redacted]
M [redacted]
www.nrc.nl

Van: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 18:17

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>

Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted]

Dank voor je vragen. Staatssecretaris Knops wil op deze manier reageren.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>

Verzonden: maandag 11 mei 2020 21:34

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Onderwerp: vragen voor de heer Knops

Vragen ten behoeve van de heer Knops (van NRC en dagblad De Limburger).

Hoe kwam u terecht bij het perceel aan de [redacted] dat u gekocht heeft?

Waarom heeft u van de 3.500 vierkante meter agrarische grond die u gekocht had, maar 750 vierkante meter verkocht (en weer teruggekocht als bouwkaavel) van de ruimte voor ruimte-organisatie?

Vindt u dat u een markconforme prijs heeft betaald en waarom?

Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u de transactie besproken?

Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u het perceel afgemeten ten behoeve van de landmeter van het Kadaster?

Waarom heeft u (samen met ruimte-voor-ruimte) bij de landmeter opgegeven dat de oppervlakte van het door ruimte voor ruimte geleverde woonperceel 1.175 vierkante meter was, terwijl aan u volgens de akte van de notaris door ruimte voor ruimte slechts 750 vierkante meter woonperceel was geleverd (en afgerekend)?

Vindt u – afgaande op de inschrijving in het Kadaster van 1.175 vierkante meter – dat u een marktconforme prijs heeft betaald?

Welke aannemer heeft het perceel bouw- en woonrijp gemaakt?

Welke aannemer heeft het huis gebouwd op het perceel?

Vanwege de publicatie is de deadline voor beantwoording morgenavond 21:35 uur.

Vriendelijke groeten,

[Redacted]

Redacteur

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [Redacted]

M [Redacted]

www.nrc.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 mei 2020 18:29
Aan: [REDACTED]@delimburger.nl'; [REDACTED]@delimburger.nl';
[REDACTED]@nrc.nl'
CC: [REDACTED] (VERWIJDERD)
Onderwerp: Reactie vragen NRC en De Limburger

Beste [REDACTED]

Hierbij de reactie op jouw aanvullende vragen. We sturen deze mail ook aan de hoofdredactie omdat wij deze zaak hoog opnemen. Dit omdat de integriteit van de staatssecretaris ten onrechte in het geding wordt gebracht.

Reactie 15mei:

Ik verwijst naar de reactie van eergisteren. Drie aanvullingen daarop:

Zoals gezegd is de totale hoeveelheid van de door mij gekochte landbouwgrond (3500 m2) die ik voor en na de transactie in bezit had niet gewijzigd. De grond is door de inmeting niet meer waard geworden, omdat de omvang van de oppervlakte waarop gebouwd mag worden (het bouwvlak) - hetgeen bepalend is voor de waarde - werd bepaald door het bestemmingsplan, en niet door de inmeting van het Kadaster. Het bouwvlak is feitelijk altijd 750 vierkante meter geweest, en zo staat het ook in het gepubliceerde projectbesluit van de gemeente. Dat een deel van het perceel op 1175 m2 is ingemeten door het Kadaster en dat de gemeente in het projectbesluit 1500 m2 met woonbestemming heeft aangewezen, maakt voor de omvang van het bouwvlak geen verschil.

Nogmaals, uit navraag bij Ruimte voor Ruimte blijkt dat de koopsom zich richt op het juridisch bouwrijp maken van de grond, en niet op de prijs per m2 zoals u suggereert. Ruimte voor Ruimte toetst daarbij niet het aantal m2 maar het normbedrag per bouwkvavel. Ik heb een door Ruimte voor Ruimte bepaalde marktconforme eenheidsprijs betaald. Navraag bij Ruimte voor Ruimte laat overigens ook zien dat er meer kavels kleiner dan 1000 m2 zijn en dat de prijs die ik betaald heb marktconform is (en overigens hoger dan de prijs die voor veel kavels van 1000 m2 betaald is). (Zie onderstaande geanonimiseerde tabel)

Naar aanleiding van uw vraag over het mobilisatiecomplex-complex in Weert het volgende. Onderdeel van mijn werk als voor het Rijksvastgoedbedrijf verantwoordelijk staatssecretaris is dat ik werkbezoeken afleg aan grote en kleine projecten waarbij het Rijksvastgoedbedrijf betrokken is. Dat heb ik de afgelopen periode veel gedaan, zo ben ik bijvoorbeeld bij grotere en kleinere projecten onder meer geweest in Eindhoven (TU), Amsterdam (EMA), Maastricht (Skills in de stad), Zeewolde (Oosterwold), Almere (Proeftuin), Arnhem (Smart Polder) en Leeuwarden (Skills in de stad).

Overzicht: eenplaters uit de periode 2003-2020		
prijsklasse	eenplaters *	
	700-800 m ²	1000 m ²
< 130.000	2	
130.000 - 150.000		1
151.000 - 160.000	2	2
161.000 - 165.000	2	5
166.000 - 170.000		10
171.000 - 175.000	1	
176.000 - 180.000		4
181.000 - 185.000		3
 totaal	 7	 25

* Indien bij een project van eenplaters meer dan een eenplater is betrokken, worden de oppervlaktes en prijzen omgerekend per eenplater, bv 3 eenplaters voor

eenplaters Horst: aan de Maas in de periode 2007-2017
vijftal eenplaters buiten Horst: aan de Maas en 2 binnen Horst: aan de Maas periode 2003-2020

Reactie 13 mei:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouw kavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

In uw brief staan veel feitelijke onjuistheden waar ik hieronder op in zal gaan. Ik richt mij daarbij op de kern van de zaak, vanwege de korte reactietijd en het feit dat het zaken betreft die 10 jaar geleden speelden. Dat wil echter geenszins zeggen dat uw andere stellingen wel kloppen. De beelden en conclusies in uw brief werp ik verre van mij. Ik kan mij dan ook niet voorstellen dat u op basis van deze reactie tot publicatie van deze beelden en conclusies overgaat.



Allereerst werd aan inwoners met de Ruimte voor Ruimte regeling onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid geboden om in afwijking van de reguliere bestemmingsplannen tóch te bouwen. Daarmee werden inwoners echter niet gedwongen om mee te werken aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals u stelt. Het door het college van B&W besloten en door de gemeenteraad vastgestelde beleid is breed gepubliceerd in Horst aan de Maas. De regeling waar u over spreekt is een regeling van de provincie Limburg, besloten door het college van Gedeputeerde Staten en vastgesteld door Provinciale Staten. In de specifieke zaak die u aanhaalt heeft de rechter geoordeeld dat het bedingen van een financiële tegenprestatie voor het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan niet toelaatbaar was in de vorm die de gemeente had gekozen. Daar kunt u echter op geen enkele manier de algemene conclusie uit trekken dat de rechter het hele Ruimte voor Ruimte beleid van de gemeente heeft verworpen.

Ten tweede zijn ook de conclusies over het verkrijgen van de bouwtitel onjuist. Uw tekst spreekt over tienduizenden euro's voordeel. Navraag bij Ruimte voor Ruimte bevestigt dat de koopsom zich richt op het juridisch bouwrijp maken van de grond, en niet op de prijs per m² zoals u suggereert. Ruimte voor Ruimte toetst daarbij niet het aantal m² maar het normbedrag per bouw kavel. Ik heb een door Ruimte voor Ruimte bepaalde marktconforme eenheidsprijs betaald.

Na de oplevering van mijn woning medio 2011 heeft het Kadaster zoals gebruikelijk de maten van mijn perceel ingemeten. De kadastrale gegevens wijken achteraf af van de Ruimte voor Ruimte-akte, omdat mijn woning op basis

van de gemeentelijke eisen anders op de kavel werd gesitueerd. De omvang van de oppervlakte waarop gebouwd mag worden is door de inmeting niet gewijzigd, omdat deze werd bepaald door het bestemmingsplan en door bouwregelgeving, en niet door het Kadaster. De grond is door de inmeting dus niet meer waard geworden. Ook de totale hoeveelheid grond die ik voor en na de transactie in bezit had is niet gewijzigd.

Met vriendelijke groet,


Woordvoerder Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties


[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 mei 2020 19:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: verzoek NRC/DDL

Beste [REDACTED],

Dank voor je mail. Het verzoek voor een interview met staatssecretaris Knops kunnen we op dit moment niet inwilligen. Daarvoor hebben we ook te weinig context voor dit verhaal. Is het mogelijk om de vragen op de mail te zetten zodat ik die voor kan leggen?

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@nrc.nl](mailto:[REDACTED]@nrc.nl)>
Datum: maandag 11 mei 2020 3:26 PM
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)>
Kopie: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@DeLimburger.nl](mailto:[REDACTED]@DeLimburger.nl)>
Onderwerp: verzoek NRC/DDL

Beste [REDACTED]

Wij verzoeken om een kort interview per telefoon of Skype met Raymond Knops. Het betreft, zoals ik je al telefonisch vertelde, een privézaak van hem. Omdat het geen enkele relatie heeft met zijn huidige functie heb ik hem eerst vandaag privé proberen te bereiken op zijn gsm-nummer. Hij nam niet op en er was ook geen mogelijkheid om in te spreken op een voicemail. Daarna heb ik contact met jou gezocht.

[REDACTED] (DDL) en ik willen graag met de heer Knops spreken in verband met de aankoop van zijn bouwperceel in 2010 aan de [REDACTED] in Hegelsom en de bouw van zijn woning. Het betreft een overzichtelijke transactie waarbij voor de heer Knops geen onderzoeks- of archiefwerk nodig is. Graag bespreken we de zaak in het interview. Het artikel, waarin de passage over de heer Knops zal verschijnen, kadert in een onderzoek naar onroerendgoedtransacties dat beide kranten afgelopen maanden hebben uitgevoerd.

Gezien de eenvoud van zijn zaak denken wij niet meer dan 15 tot 20 minuten van de tijd van de heer Knops nodig te hebben.

Graag vernemen we zo snel mogelijk wanneer wij met hem kunnen spreken.

Hierbij wordt tevens de toezegging gedaan dat de heer Knops de passage betreffende zijn grondaankoop vóór publicatie kan beoordelen op feitelijke onjuistheden. Hiervoor heeft hij 24 uur de tijd.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Redacteur

nrc >

nrc handelsblad > nrc next > nrc.nl >

Nes 76

1012KE Amsterdam

postbus 20673

1001NR Amsterdam

T [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@nrc.nl>
Verzonden: maandag 11 mei 2020 15:26
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: verzoek NRC/DDL

Beste [REDACTED]

Wij verzoeken om een kort interview per telefoon of Skype met Raymond Knops. Het betreft, zoals ik je al telefonisch vertelde, een privézaak van hem. Omdat het geen enkele relatie heeft met zijn huidige functie heb ik hem eerst vandaag privé proberen te bereiken op zijn gsm-nummer. Hij nam niet op en er was ook geen mogelijkheid om in te spreken op een voicemail. Daarna heb ik contact met jou gezocht.

[REDACTED] (DDL) en ik willen graag met de heer Knops spreken in verband met de aankoop van zijn bouwperceel in 2010 aan de [REDACTED] in Hegelsom en de bouw van zijn woning. Het betreft een overzichtelijke transactie waarbij voor de heer Knops geen onderzoeks- of archiefwerk nodig is. Graag bespreken we de zaak in het interview. Het artikel, waarin de passage over de heer Knops zal verschijnen, kadert in een onderzoek naar onroerendgoedtransacties dat beide kranten afgelopen maanden hebben uitgevoerd.

Gezien de eenvoud van zijn zaak denken wij niet meer dan 15 tot 20 minuten van de tijd van de heer Knops nodig te hebben.

Graag vernemen we zo snel mogelijk wanneer wij met hem kunnen spreken.

Hierbij wordt tevens de toezegging gedaan dat de heer Knops de passage betreffende zijn grondaankoop vóór publicatie kan beoordelen op feitelijke onjuistheden. Hiervoor heeft hij 24 uur de tijd.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Redacteur

nrc >

nrc handelsblad > nrc next > nrc.nl >

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T [REDACTED]
M [REDACTED]
www.nrc.nl

[redacted]
Van: [redacted]@nrc.nl>
Verzonden: maandag 11 mei 2020 21:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: vragen voor de heer Knops

Vragen ten behoeve van de heer Knops (van NRC en dagblad De Limburger).

Hoe kwam u terecht bij het perceel aan de [redacted] dat u gekocht heeft?
Waarom heeft u van de 3.500 vierkante meter agrarische grond die u gekocht had, maar 750 vierkante meter verkocht (en weer teruggekocht als bouwkaavel) van de ruimte voor ruimte-organisatie?
Vindt u dat u een marktconforme prijs heeft betaald en waarom?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u de transactie besproken?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u het perceel afgemeten ten behoeve van de landmeter van het Kadaster?
Waarom heeft u (samen met ruimte-voor-ruimte) bij de landmeter opgegeven dat de oppervlakte van het door ruimte voor ruimte geleverde woonperceel 1.175 vierkante meter was, terwijl aan u volgens de akte van de notaris door ruimte voor ruimte slechts 750 vierkante meter woonperceel was geleverd (en afgerekend)?
Vindt u – afgaande op de inschrijving in het Kadaster van 1.175 vierkante meter – dat u een marktconforme prijs heeft betaald?
Welke aannemer heeft het perceel bouw- en woonrijp gemaakt?
Welke aannemer heeft het huis gebouwd op het perceel?

Vanwege de publicatie is de deadline voor beantwoording morgenavond 21:35 uur.

Vriendelijke groeten,

[redacted]
Redacteur

nrc>
nrc handelsblad>**nrc next**>**nrc.nl**>

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [redacted]
M [redacted]
www.nrc.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 18:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [REDACTED]

Dank voor je vragen. Staatssecretaris Knops wil op deze manier reageren.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 mei 2020 21:34
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: vragen voor de heer Knops

Vragen ten behoeve van de heer Knops (van NRC en dagblad De Limburger).

Hoe kwam u terecht bij het perceel aan de [REDACTED] dat u gekocht heeft?
Waarom heeft u van de 3.500 vierkante meter agrarische grond die u gekocht had, maar 750 vierkante meter verkocht (en weer teruggekocht als bouw perceel) van de ruimte voor ruimte-organisatie?
Vindt u dat u een marktconforme prijs heeft betaald en waarom?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u de transactie besproken?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u het perceel afgemeten ten behoeve van de landmeter van het Kadaster?
Waarom heeft u (samen met ruimte-voor-ruimte) bij de landmeter opgegeven dat de oppervlakte van het door ruimte voor ruimte geleverde woonperceel 1.175 vierkante meter was, terwijl aan u volgens de akte van de notaris door ruimte voor ruimte slechts 750 vierkante meter woonperceel was geleverd (en afgerekend)?
Vindt u – afgaande op de inschrijving in het Kadaster van 1.175 vierkante meter – dat u een marktconforme prijs heeft betaald?
Welke aannemer heeft het perceel bouw- en woonrijp gemaakt?
Welke aannemer heeft het huis gebouwd op het perceel?

Vanwege de publicatie is de deadline voor beantwoording morgenavond 21:35 uur.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Redacteur



nrc handelsblad > **nrc** next > **nrc.nl** >

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T [redacted]
M [redacted]

www.nrc.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 mei 2020 20:17
Aan: [REDACTED]@nrc.nl
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [REDACTED],

Hierbij de reactie van staatssecretaris Knops op de brief.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

In uw brief staan veel feitelijke onjuistheden waar ik hieronder op in zal gaan. Ik richt mij daarbij op de kern van de zaak, vanwege de korte reactietijd en het feit dat het zaken betreft die 10 jaar geleden speelden. Dat wil echter gezinszins zeggen dat uw andere stellingen wel kloppen. De beelden en conclusies in uw brief werp ik verre van mij. Ik kan mij dan ook niet voorstellen dat u op basis van deze reactie tot publicatie van deze beelden en conclusies overgaat.

Allereerst werd aan inwoners met de Ruimte voor Ruimte regeling onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid geboden om in afwijking van de reguliere bestemmingsplannen tóch te bouwen. Daarmee werden inwoners echter niet gedwongen om mee te werken aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals u stelt. Het door het college van B&W besloten en door de gemeenteraad vastgestelde beleid is breed gepubliceerd in Horst aan de Maas. De regeling waar u over spreekt is een regeling van de provincie Limburg, besloten door het college van Gedeputeerde Staten en vastgesteld door Provinciale Staten. In de specifieke zaak die u aanhaalt heeft de rechter geoordeeld dat het bedingen van een financiële tegenprestatie voor het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan niet toelaatbaar was in de vorm die de gemeente had gekozen. Daar kunt u echter op geen enkele manier de algemene conclusie uit trekken dat de rechter het hele Ruimte voor Ruimte beleid van de gemeente heeft verworpen.

Ten tweede zijn ook de conclusies over het verkrijgen van de bouwtitel onjuist. Uw tekst spreekt over tienduizenden euro's voordeel. Navraag bij Ruimte voor Ruimte bevestigt dat de koopsom zich richt op het juridisch bouwrijp maken van de grond, en niet op de prijs per m2 zoals u suggereert. Ruimte voor Ruimte toetst daarbij niet het aantal m2 maar het normbedrag per bouwkvavel. Ik heb een door Ruimte voor Ruimte bepaalde marktconforme eenheidsprijs betaald.

Na de oplevering van mijn woning medio 2011 heeft het Kadaster zoals gebruikelijk de maten van mijn perceel ingemeten. De kadastrale gegevens wijken achteraf af van de Ruimte voor Ruimte-akte, omdat mijn woning op basis van de gemeentelijke eisen anders op de kavel werd gesitueerd. De omvang van de oppervlakte waarop gebouwd mag worden is door de inmeting niet gewijzigd, omdat deze werd bepaald door het bestemmingsplan en door bouwregelgeving, en niet door het Kadaster. De grond is door de inmeting dus niet meer waard geworden. Ook de totale hoeveelheid grond die ik voor en na de transactie in bezit had is niet gewijzigd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 20:26

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted]

In de bijlage een brief voor de heer Knops van ons, met daarin een laatste poging tot wederhoor. De deadline voor beantwoording wordt genoemd in de brief.

Stuur je mij een bericht van ontvangst?

Vriendelijke groeten,

mede namens collega [redacted]

[redacted]

Redacteur

nrc>

nrc handelsblad>**nrc next**>**nrc.nl**>

Nes 76

1012KE Amsterdam

postbus 20673

1001NR Amsterdam

T + [redacted]

M + [redacted]

www.nrc.nl

Van: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 18:17

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>

Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted]

Dank voor je vragen. Staatssecretaris Knops wil op deze manier reageren.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@nrc.nl>
Verzonden: maandag 11 mei 2020 21:34
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: vragen voor de heer Knops

Vragen ten behoeve van de heer Knops (van NRC en dagblad De Limburger).

Hoe kwam u terecht bij het perceel aan de [redacted] dat u gekocht heeft?
Waarom heeft u van de 3.500 vierkante meter agrarische grond die u gekocht had, maar 750 vierkante meter verkocht (en weer teruggekocht als bouwkaavel) van de ruimte voor ruimte-organisatie?
Vindt u dat u een marktconforme prijs heeft betaald en waarom?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u de transactie besproken?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u het perceel afgemeten ten behoeve van de landmeter van het Kadaster?
Waarom heeft u (samen met ruimte-voor-ruimte) bij de landmeter opgegeven dat de oppervlakte van het door ruimte voor ruimte geleverde woonperceel 1.175 vierkante meter was, terwijl aan u volgens de akte van de notaris door ruimte voor ruimte slechts 750 vierkante meter woonperceel was geleverd (en afgerekend)?
Vindt u – afgaande op de inschrijving in het Kadaster van 1.175 vierkante meter – dat u een marktconforme prijs heeft betaald?
Welke aannemer heeft het perceel bouw- en woonrijp gemaakt?
Welke aannemer heeft het huis gebouwd op het perceel?

Vanwege de publicatie is de deadline voor beantwoording morgenavond 21:35 uur.

Vriendelijke groeten,

[redacted]
Redacteur



Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [redacted]
M [redacted]
www.nrc.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@nrc.nl>
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 14:51
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops
Bijlagen: aanvullende reactie NRC DDL .pdf

Beste [REDACTED]

Wellicht wil je de heer Knops bedanken voor het toezenden van de antwoorden van gisteren. Echter, de antwoorden zijn niet altijd even helder. Vandaar deze reactie, met het verzoek te reageren. In dit geval is wederom 24 uur de tijd. De deadline is dus 15:00 uur donderdag.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Redacteur

nrc>

nrc handelsblad>**nrc next**>**nrc.nl**>

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T [REDACTED]
M [REDACTED]
www.nrc.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 mei 2020 20:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [REDACTED]

Hierbij de reactie van staatssecretaris Knops op de brief.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouw kavels en bouw titels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

In uw brief staan veel feitelijke onjuistheden waar ik hieronder op in zal gaan. Ik richt mij daarbij op de kern van de zaak, vanwege de korte reactietijd en het feit dat het zaken betreft die 10 jaar geleden speelden. Dat

wil echter geenszins zeggen dat uw andere stellingen wel kloppen. De beelden en conclusies in uw brief werp ik verre van mij. Ik kan mij dan ook niet voorstellen dat u op basis van deze reactie tot publicatie van deze beelden en conclusies overgaat.

Allereerst werd aan inwoners met de Ruimte voor Ruimte regeling onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid geboden om in afwijking van de reguliere bestemmingsplannen tóch te bouwen. Daarmee werden inwoners echter niet gedwongen om mee te werken aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals u stelt. Het door het college van B&W besloten en door de gemeenteraad vastgestelde beleid is breed gepubliceerd in Horst aan de Maas. De regeling waar u over spreekt is een regeling van de provincie Limburg, besloten door het college van Gedeputeerde Staten en vastgesteld door Provinciale Staten. In de specifieke zaak die u aanhaalt heeft de rechter geoordeeld dat het bedingen van een financiële tegenprestatie voor het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan niet toelaatbaar was in de vorm die de gemeente had gekozen. Daar kunt u echter op geen enkele manier de algemene conclusie uit trekken dat de rechter het hele Ruimte voor Ruimte beleid van de gemeente heeft verworpen.

Ten tweede zijn ook de conclusies over het verkrijgen van de bouwtitel onjuist. Uw tekst spreekt over tienduizenden euro's voordeel. Navraag bij Ruimte voor Ruimte bevestigt dat de koopsom zich richt op het juridisch bouwrijp maken van de grond, en niet op de prijs per m2 zoals u suggereert. Ruimte voor Ruimte toetst daarbij niet het aantal m2 maar het normbedrag per bouwkaavel. Ik heb een door Ruimte voor Ruimte bepaalde marktconforme eenheidsprijs betaald.

Na de oplevering van mijn woning medio 2011 heeft het Kadaster zoals gebruikelijk de maten van mijn perceel ingemeten. De kadastrale gegevens wijken achteraf af van de Ruimte voor Ruimte-akte, omdat mijn woning op basis van de gemeentelijke eisen anders op de kavel werd gesitueerd. De omvang van de oppervlakte waarop gebouwd mag worden is door de inmeting niet gewijzigd, omdat deze werd bepaald door het bestemmingsplan en door bouwregelgeving, en niet door het Kadaster. De grond is door de inmeting dus niet meer waard geworden. Ook de totale hoeveelheid grond die ik voor en na de transactie in bezit had is niet gewijzigd.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted] @nrc.nl>
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 20:26
Aan: [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted]

In de bijlage een brief voor de heer Knops van ons, met daarin een laatste poging tot wederhoor. De deadline voor beantwoording wordt genoemd in de brief.
Stuur je mij een bericht van ontvangst?

Vriendelijke groeten,

mede namens collega [redacted]

[redacted]
Redacteur

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [redacted]
M + [redacted]
www.nrc.nl

Van: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 18:17
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted]

Dank voor je vragen. Staatssecretaris Knops wil op deze manier reageren.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>
Verzonden: maandag 11 mei 2020 21:34
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>
Onderwerp: vragen voor de heer Knops

Vragen ten behoeve van de heer Knops (van NRC en dagblad De Limburger).

Hoe kwam u terecht bij het perceel aan de [redacted] dat u gekocht heeft?
Waarom heeft u van de 3.500 vierkante meter agrarische grond die u gekocht had, maar 750 vierkante meter verkocht (en weer teruggekocht als bouwkavel) van de ruimte voor ruimte-organisatie?
Vindt u dat u een markconforme prijs heeft betaald en waarom?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u de transactie besproken?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u het perceel afgemeten ten behoeve van de landmeter van het Kadaster?
Waarom heeft u (samen met ruimte-voor-ruimte) bij de landmeter opgegeven dat de oppervlakte van het door ruimte voor ruimte geleverde woonperceel 1.175 vierkante meter was, terwijl aan u volgens de akte van de notaris door ruimte voor ruimte slechts 750 vierkante meter woonperceel was geleverd (en afgerekend)?
Vindt u – afgaande op de inschrijving in het Kadaster van 1.175 vierkante meter – dat u een marktconforme prijs heeft betaald?

Welke aannemer heeft het perceel bouw- en woonrijp gemaakt?
Welke aannemer heeft het huis gebouwd op het perceel?

Vanwege de publicatie is de deadline voor beantwoording morgenavond 21:35 uur.

Vriendelijke groeten,

[Redacted]

Redacteur



nrc handelsblad > nrc next > nrc.nl >

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [Redacted]
M + [Redacted]
www.nrc.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Aanvullende reactie NRC/DDL

14 mei 2020

Geachte heer Knops,

U schrijft in uw reactie op de tekst die wij u toezonden: „De kadastrale gegevens wijken achteraf af van de Ruimte voor Ruimte-akte, omdat mijn woning op basis van de gemeentelijke eisen anders op de kavel werd gesitueerd.”

Dat doet voorkomen alsof de eisen van de gemeente achteraf, dus ná uw bezoek aan de notaris, tot wijzigingen geleid hebben. Volgens onze informatie is dat onjuist.

De gemeente heeft op basis van het verzoek en de documentatie die is aangeleverd een projectbesluit genomen in het voorjaar 2010. Daarin is een bouw/woonkavel van 1.500 meter ingetekend met een bouwvlak van 750 vierkante meter.

Voordat u in september naar de notaris ging om 750 vierkante meter weiland te verkopen aan RvR en dat vijf dagen later terug te kopen als bouwperceel, wist u dus dat deze 750 vierkante meter niet voldoende kon zijn om uw woning te bouwen op de plek van het al vastgestelde projectbesluit van de gemeente. Kort gezegd: U wist dat u te weinig grond kocht via RvR om dat te realiseren.

Toch hebben u en RvR er samen voor gekozen om slechts 750 vierkante meter over te dragen (en af te rekenen). Toen de landmeter kwam is dit door u beiden aangepast tot 1.175 vierkante meter omdat anders u woning buiten het door u gekochte bouwperceel zou komen te liggen.

Graag uw reactie.

U zegt dat de grond door de inmeting niet meer waard is geworden.

Ook dat is niet juist. De waarde van een perceel met bouw/woonbestemming van 1.175 vierkante meter, ingeschreven in het Kadaster, is meer waard dan een bouw/woonperceel van 750 vierkante meter.

Graag uw reactie.

U schrijft verder dat u als wethouder van Horst bewoners niet heeft gedwongen mee te betalen aan RvR als zij in het buitengebied een woning wilde bouwen.

Het was, kort gezegd, zo: wie wilde bouwen in het buitengebied kon voor de RvR kiezen, of niet bouwen. We hebben daar verschillende voorbeelden van. Wij zullen de lezers ook een concrete casus presenteren waarin u - ondanks een stellig en uitvoerig negatief advies van uw ambtenaren - niet wilde meewerken aan een bouwplan van een inwoner die eigen grond had het een bouw-woonstemming. Later is hij – om toch te kunnen bouwen - terechtgekomen in de RvR-regeling. Hij is een van de acht RvR-deelnemers aan wie de gemeente (na het Hoge Raad-oordeel) een afkoopsom betaald heeft. Dat gebeurde nadat de Hoge Raad, het gerechtshof en de rechtbank, het gemeentelijk beleid (waarvoor u als

wethouder verantwoordelijk was) om geld te vragen in ruil voor planologische medewerking had afgeschoten.

Graag uw reactie.

U schrijft dat navraag bij RvR geleerd heeft dat er niet op basis van vierkante meter prijs maar op basis van een normbedrag per bouwkevel werd afgerekend.

Uit onze informatie blijkt dat dit niet juist is.

De heer Ger Driessen - u wel bekend - heeft ons tot drie keer toe bevestigd dat van eenpitters zoals u een inbreng van duizend vierkante meter gevraagd werd en wordt. Dat was zo en dat is zo, zei hij stellig. Het gesprek is met instemming van de heer Driessen op band opgenomen.

Dat altijd duizend meter is afgerekend wordt onderbouwd door ons onderzoek in het Kadaster. Alle eenpitter rekenden duizend vierkante meter af, behalve u en uw buurman. Ook uit andere documenten die wij verzameld hebben blijkt dat zelfstandige bouwers die zaken deden met RvR duizend meter moesten afrekenen. U bent de uitzondering op de regel.

Graag uw reactie.

In het bedrag dat eenpitters werd gevraagd zat een normbedrag.

Dat was het bedrag dat in de tweede tranche (waar u aan meedeed) circa 63.000 euro bedroeg om de stallensloop te betalen. Daarnaast is het bedrag dat door eenpitters betaald moest worden voor een bouwkevel aan RvR opgebouwd uit andere componenten, zoals kosten bestemmingsplan, kosten gemeenten, kosten adviseurs, bouw- en woonrijp maken et cetera. Bovendien, zo verzekerde de heer Driessen ons, wisselde de grondprijzen die RvR kopers in rekening bracht (en brengt) al naar gelang de locatie en gemeente. Het waren altijd marktconforme prijzen.

Graag uw reactie.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@nrc.nl>
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 18:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Oké,

Neem nog deze vraag mee:

Volgens de heer Ger Driessen was de aanwezigheid van de heer Knops op 20 februari 2019 in Weert bij de ondertekening van de verkoop het MOB van het Rijksvastgoedbedrijf een geste, richting hem. Hoe omschrijft de heer Knops dit? Hij zal niet bij elke vastgoedtransactie van deze omvang ter plaatste komen, lijkt ons.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Redacteur

nrc>

nrc handelsblad>**nrc next**>**nrc.nl**>

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [REDACTED]
M [REDACTED]
www.nrc.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 17:51
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [REDACTED],

Zoals telefonisch besproken hebben we onze deadline verplaatst naar vrijdag 18uur.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]@nrc.nl>
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 15:19

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Onderwerp: Re: vragen voor de heer Knops

[redacted] !

De deadline is dus vrijdag 15 uur, niet donderdag 15 uur zoals abusievelijk in mijn mail staat!

Vriendelijke groeten,

[redacted]

Verstuurd vanaf mijn mobiele telefoon

Op 14 mei 2020 om 14:50 heeft [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)> het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Wellicht wil je de heer Knops bedanken voor het toezenden van de antwoorden van gisteren. Echter, de antwoorden zijn niet altijd even helder. Vandaar deze reactie, met het verzoek te reageren.

In dit geval is wederom 24 uur de tijd. De deadline is dus 15:00 uur donderdag.

Vriendelijke groeten,

[redacted]

Redacteur

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T [redacted]
M [redacted]
www.nrc.nl

Van: [redacted] <[\[redacted\]@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>

Verzonden: woensdag 13 mei 2020 20:17

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>

Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted],

Hierbij de reactie van staatssecretaris Knops op de brief.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkvavels en

bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

In uw brief staan veel feitelijke onjuistheden waar ik hieronder op in zal gaan. Ik richt mij daarbij op de kern van de zaak, vanwege de korte reactietijd en het feit dat het zaken betreft die 10 jaar geleden speelden. Dat wil echter geenszins zeggen dat uw andere stellingen wel kloppen. De beelden en conclusies in uw brief werp ik verre van mij. Ik kan mij dan ook niet voorstellen dat u op basis van deze reactie tot publicatie van deze beelden en conclusies overgaat.

Allereerst werd aan inwoners met de Ruimte voor Ruimte regeling onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid geboden om in afwijking van de reguliere bestemmingsplannen tóch te bouwen. Daarmee werden inwoners echter niet gedwongen om mee te werken aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals u stelt. Het door het college van B&W besloten en door de gemeenteraad vastgestelde beleid is breed gepubliceerd in Horst aan de Maas. De regeling waar u over spreekt is een regeling van de provincie Limburg, besloten door het college van Gedeputeerde Staten en vastgesteld door Provinciale Staten. In de specifieke zaak die u aanhaalt heeft de rechter geoordeeld dat het bedingen van een financiële tegenprestatie voor het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan niet toelaatbaar was in de vorm die de gemeente had gekozen. Daar kunt u echter op geen enkele manier de algemene conclusie uit trekken dat de rechter het hele Ruimte voor Ruimte beleid van de gemeente heeft verworpen.

Ten tweede zijn ook de conclusies over het verkrijgen van de bouwtitel onjuist. Uw tekst spreekt over tienduizenden euro's voordeel. Navraag bij Ruimte voor Ruimte bevestigt dat de koopsom zich richt op het juridisch bouwrijp maken van de grond, en niet op de prijs per m2 zoals u suggereert. Ruimte voor Ruimte toetst daarbij niet het aantal m2 maar het normbedrag per bouwkvavel. Ik heb een door Ruimte voor Ruimte bepaalde marktconforme eenheidsprijs betaald.

Na de oplevering van mijn woning medio 2011 heeft het Kadaster zoals gebruikelijk de maten van mijn perceel ingemeten. De kadastrale gegevens wijken achteraf af van de Ruimte voor Ruimte-akte, omdat mijn woning op basis van de gemeentelijke eisen anders op de kvavel werd gesitueerd. De omvang van de oppervlakte waarop gebouwd mag worden is door de inmeting niet gewijzigd, omdat deze werd bepaald door het bestemmingsplan en door bouwregelgeving, en niet door het Kadaster. De grond is door de inmeting dus niet meer waard geworden. Ook de totale hoeveelheid grond die ik voor en na de transactie in bezit had is niet gewijzigd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Van: [Redacted] [nrc.nl](mailto:[Redacted]@nrc.nl)>
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 20:26
Aan: [Redacted] [@minbzk.nl](mailto:[Redacted]@minbzk.nl)>
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [Redacted]

In de bijlage een brief voor de heer Knops van ons, met daarin een laatste poging tot wederhoor. De deadline voor beantwoording wordt genoemd in de brief.

Stuur je mij een bericht van ontvangst?

Vriendelijke groeten,

mede namens collega [REDACTED]

[REDACTED]
Redacteur

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T [REDACTED]
M [REDACTED]
www.nrc.nl

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)>
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 18:17
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@nrc.nl](mailto:[REDACTED]@nrc.nl)>
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [REDACTED],

Dank voor je vragen. Staatssecretaris Knops wil op deze manier reageren.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouw kavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@nrc.nl](mailto:[REDACTED]@nrc.nl)>
Verzonden: maandag 11 mei 2020 21:34
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@minbzk.nl](mailto:[REDACTED]@minbzk.nl)>
Onderwerp: vragen voor de heer Knops

Vragen ten behoeve van de heer Knops (van NRC en dagblad De Limburger).

Hoe kwam u terecht bij het perceel aan de [REDACTED] dat u gekocht heeft?
Waarom heeft u van de 3.500 vierkante meter agrarische grond die u gekocht had, maar 750 vierkante meter verkocht (en weer teruggekocht als bouw kavel) van de ruimte voor ruimte-organisatie?

Vindt u dat u een markconforme prijs heeft betaald en waarom?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u de transactie besproken?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u het perceel afgemeten ten behoeve van de landmeter van het Kadaster?
Waarom heeft u (samen met ruimte-voor-ruimte) bij de landmeter opgegeven dat de oppervlakte van het door ruimte voor ruimte geleverde woonperceel 1.175 vierkante meter was, terwijl aan u volgens de akte van de notaris door ruimte voor ruimte slechts 750 vierkante meter woonperceel was geleverd (en afgerekend)?
Vindt u – afgaande op de inschrijving in het Kadaster van 1.175 vierkante meter – dat u een marktconforme prijs heeft betaald?
Welke aannemer heeft het perceel bouw- en woonrijp gemaakt?
Welke aannemer heeft het huis gebouwd op het perceel?

Vanwege de publicatie is de deadline voor beantwoording morgenavond 21:35 uur.

Vriendelijke groeten,



Redacteur

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + 
M + 

www.nrc.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten. This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[redacted]

Van: [redacted] nrc.nl>
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 20:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops
Bijlagen: Vragen voor de heer Knops, 12 mei 2020.pdf

Beste [redacted]

In de bijlage een brief voor de heer Knops van ons, met daarin een laatste poging tot wederhoor. De deadline voor beantwoording wordt genoemd in de brief.
Stuur je mij een bericht van ontvangst?

Vriendelijke groeten,

mede namens collega [redacted]

[redacted]
Redacteur

nrc>

nrc handelsblad>**nrc next**>**nrc.nl**>

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [redacted]
M + [redacted]
www.nrc.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 18:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen voor de heer Knops

Beste [redacted],

Dank voor je vragen. Staatssecretaris Knops wil op deze manier reageren.

Reactie:

Ik heb in 2009 gebruik gemaakt van een door de overheid vastgestelde regeling (Ruimte voor Ruimte) die is opgezet om veestallen af te breken en in ruil daarvoor bouwkavels en bouwtitels uit te geven om de sloop van de stallen te bekostigen. Ik heb daartoe via de officiële instanties en volgens de daarvoor in 2009 geldende voorwaarden van Ruimte voor Ruimte CV, de gemeente, en het Kadaster gehandeld.

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted] [nrc.nl](mailto:[redacted]@nrc.nl)>
Verzonden: maandag 11 mei 2020 21:34
Aan: [redacted] [@minbzk.nl](mailto:[redacted]@minbzk.nl)>
Onderwerp: vragen voor de heer Knops

Vragen ten behoeve van de heer Knops (van NRC en dagblad De Limburger).

Hoe kwam u terecht bij het perceel aan de [redacted] dat u gekocht heeft?
Waarom heeft u van de 3.500 vierkante meter agrarische grond die u gekocht had, maar 750 vierkante meter verkocht (en weer teruggekocht als bouwkaavel) van de ruimte voor ruimte-organisatie?
Vindt u dat u een marktconforme prijs heeft betaald en waarom?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u de transactie besproken?
Met wie van ruimte-voor-ruimte heeft u het perceel afgemeten ten behoeve van de landmeter van het Kadaster?
Waarom heeft u (samen met ruimte-voor-ruimte) bij de landmeter opgegeven dat de oppervlakte van het door ruimte voor ruimte geleverde woonperceel 1.175 vierkante meter was, terwijl aan u volgens de akte van de notaris door ruimte voor ruimte slechts 750 vierkante meter woonperceel was geleverd (en afgerekend)?
Vindt u – afgaande op de inschrijving in het Kadaster van 1.175 vierkante meter – dat u een marktconforme prijs heeft betaald?
Welke aannemer heeft het perceel bouw- en woonrijp gemaakt?
Welke aannemer heeft het huis gebouwd op het perceel?

Vanwege de publicatie is de deadline voor beantwoording morgenavond 21:35 uur.

Vriendelijke groeten,

[redacted]
Redacteur

nrc >
nrc handelsblad > nrc next > nrc.nl >

Nes 76
1012KE Amsterdam
postbus 20673
1001NR Amsterdam

T + [redacted]
M + [redacted]
www.nrc.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message

was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Geachte heer Knops,

Dank voor uw antwoord van vandaag. Wij zullen de lezers melden dat u geen interview wenst te geven aan *NRC* en *dagblad De Limburger* over dit onderwerp en dat u ook niet inhoudelijk wil reageren op de concrete vragen die wij u hebben gestuurd.

Dat maakt het wederhoor – dat wij serieus nemen – er niet makkelijk op.

Daarom hebben wij besloten om nogmaals een poging te wagen en u de feiten voor te houden die wij zullen publiceren.

Wij zullen publiceren dat u als wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente Horst aan de Maas politiek verantwoordelijk was voor, en uitvoering gaf aan, de ruimte-voor-ruimteregeling in uw gemeente.

Documenten en betrokkenen vertellen ons hoe u inwoners met bouwplannen dwong om mee te doen aan de regeling van uw partijgenoot Ger Driessen, toen gedeputeerde.

Zo weigerde u in 2001 een aanvraag van een bewoner die buiten ruimte-voor-ruimte om wilde bouwen op eigen grond, waarop al een woon- en bouwbestemming lag. U negeerde daarbij het negatieve advies van uw ambtenaren.

Later is uw beleid (en dat van uw mede-collegeleden) door drie rechterlijke niveaus onderuit gehaald. Wat u (als eerst verantwoordelijke) en uw mede-collegeleden, hadden gedaan was „in strijd met de openbare orde”, oordeelden rechtbank Limburg en gerechtshof Den Bosch in de zaak van een andere inwoner die ook in zee was gegaan met ruimte-voor-ruimte. Door de planologische medewerking te koppelen aan de verplichting mee te doen aan ruimte-voor-ruimte, had de gemeente „misbruik van haar bevoegdheden” gemaakt. De Hoge Raad bevestigde het arrest van het hof.

Voorts bent u in 2010 door de ruimte-voor-ruimte CV/BV, het ruimtebedrijf, (geleid door een partijgenoot van u) voor tienduizenden euro's bevoordeeld bij de aankoop van uw perceel aan de [REDACTED]. Voor u gold niet de verplichting - zoals voor andere individuele bouwers - om duizend vierkante meter af te rekenen bij het ruimtebedrijf. U hoefde slechts 750 vierkante meter af te rekenen.

Na het passeren van de notariële leveringsakte heeft u, samen met het ruimtebedrijf, het Kadaster een onjuiste grootte aangewezen van het door u van het ruimtebedrijf gekochte bouwperceel. U heeft de landmeter opgegeven dat het bouwperceel 1.175 meter groot was, terwijl u een bouwperceel van 750 vierkante meter had afgerekend met het ruimtebedrijf. Dat was 425 vierkante meter méér.

Concluderend: u betaalde 750 vierkante meter, u had 1.000 vierkante meter moeten betalen, en u kreeg uiteindelijk 1.175 vierkante meter.

Mocht u feitelijke onjuistheden aantreffen in bovenstaande tekst dan horen wij graag van u vóór morgen, woensdag, 20:30 uur van u.

Hartelijks,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@nrc.nl>
Verzonden: woensdag 20 mei 2020 16:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aanvullende informatie artikel Knops

Stuur je het rapport even?

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 20 mei 2020 16:04
Aan: [REDACTED]@delimburger.nl' ; [REDACTED]@delimburger.nl' ; [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aanvullende informatie artikel Knops

Beste [REDACTED],

Ik mail je omdat wij na onze mail van afgelopen vrijdag niets meer vernomen hebben. Graag een update. Daarnaast wil ik met je delen dat de heer Knops een onafhankelijke derde partij naar de casus heeft laten kijken. Professor Arjan Bregman, verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen en het Instituut voor Bouwrecht, heeft op persoonlijke titel naar de zaak gekeken en komt in een rapport tot dezelfde conclusies als eerder aan jou overgebracht. Professor Bregman schrijft onder meer dat de heer Knops niet financieel is beoordeeld, en ook dat voor de bouw mogelijkheden niet de kadastrale grenzen, maar het bestemmingsplan geldend is.

Graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Woordvoerder Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties
[REDACTED]

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 20 mei 2020 20:51
Aan: [REDACTED]@nrc.nl'; [REDACTED]@delimburger.nl'
CC: [REDACTED] (VERWIJDERD)
Onderwerp: Rapport professor Bregman
Bijlagen: Horst aan de Maas ruimte voor ruimte.pdf

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Zoals [REDACTED] met jullie heeft afgesproken hierbij het rapport van professor Bregman.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Woordvoerder Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties
[REDACTED]

- **PERSOONLIJK EN VERTROUWELIJK** -

Notitie: Toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in de casus [REDACTED] te Hegelsom, gemeente Horst aan de Maas

Voor: Raymond Knops

Van: Arjan Bregman

Datum: 20 mei 2020

1. Inleiding, vraagstelling en opzet van deze notitie

De heer Raymond Knops heeft aan ondergetekende de vraag voorgelegd of de zogenaamde Ruimte voor Ruimteregeling in het kader van de bouw van een woning voor eigen bewoning aan de [REDACTED] te Hegelsom, gemeente Horst aan de Maas mogelijk zodanig is toegepast, dat dit heeft geleid tot een financieel voordeel voor Knops, vergeleken met de situatie dat deze regeling in genoemde casus correct zou zijn toegepast.

Van een correcte toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling is naar het oordeel van ondergetekende sprake indien:

- Het bedrag dat bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in rekening wordt gebracht is berekend met correcte toepassing van de criteria die daarvoor op dat moment door het de Ruimte voor Ruimte Limburg CV werden gehanteerd en
- Het middels toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling feitelijk verkregen recht om een woning te bouwen op een juiste wijze door de gemeente Horst aan de Maas planologisch is vastgelegd.

Op beide aspecten zal hierna in de paragrafen 2 en 3 afzonderlijk worden ingegaan. Besloten wordt in paragraaf 4 met een afsluitende conclusie.

2. De berekening van de bijdrage

In een brief d.d. 9 februari 2006, gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente Nederweert, zet Ruimte voor Ruimte Limburg CV de werkwijze uiteen. Vergelijkbare brieven zijn verstuurd aan andere gemeenten, waaronder Horst aan de Maas. In de brief wordt onder meer het volgende gesteld: “De onderneming koopt de, oorspronkelijk agrarische, grond aan en ontwikkelt deze tot woningbouwkavel, waarna de grond wordt terugverkocht aan de initiatiefnemer. De onderneming biedt een all-in pakket aan. Wij doorlopen ten behoeve van onze klant de planologische procedure (inclusief alle benodigde onderzoeken en overlegsituaties), waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt op het perceel en maken de kavel bouw- en woonrijp. Als uitgangspunten voor de bepaling van de verkoopprijs hanteert de onderneming, buiten de aankoopkosten en een bijdrage aan de door ons reeds betaalde sloopkostenvergoeding: [REDACTED],-- voor een kavel van 1.000 m2. (...) In het algemeen komt de verkoopprijs van een kavel van 1.000 m2 uit op circa [REDACTED],-- inclusief BTW. Wij kunnen de verkoopprijs verlagen, als daartegenover staat een verlaging van inkoopprijs.”

In 2007 is de Ruimte voor Ruimteregeling toegepast op het perceel naast dat van de heer Knops. De toenmalige eigenaar verkocht een perceel ter grootte van 750 m2 aan Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor een koopprijs van [REDACTED] en kocht van Ruimte voor Ruimte Limburg CV hetzelfde perceel terug voor een koopprijs van [REDACTED],--. Dit perceel maakt onderdeel uit van een groter perceel dat destijds eigendom was van deze buurman.

In 2009 is de Ruimte voor Ruimteregeling toegepast op het perceel van de heer Knops. De heer Knops verkocht een perceel ter grootte van 750 m² aan Ruimte voor Ruimte Limburg CV voor een koopprijs van ██████,-- en kocht van Ruimte voor Ruimte Limburg CV hetzelfde perceel terug voor een koopprijs van ██████,--. Dit perceel maakt onderdeel uit van een groter perceel (van in totaal 3.500 m²) dat eigendom is van de heer Knops.

Dit betekent dat de hoogte van het bedrag dat bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling aan de heer Knops in rekening is gebracht, in overeenstemming is met de door Ruimte voor Ruimte Limburg CV gehanteerde uitgangspunten, zoals die zijn opgenomen in de hiervoor genoemde brief van 9 februari 2006. Bovendien ligt het bedrag dat de heer Knops voor de koop van de kavel van 750 m² heeft betaald hoger dan het bedrag dat zijn buurman voor een perceel van gelijke omvang heeft betaald, beide ten behoeve van de bouw van één woning.

Een en ander brengt ondergetekende tot de slotsom dat de heer Knops bij de verkrijging van het recht om een woning te mogen bouwen aan de ██████ te Hegelsom niet financieel is bevoordeeld, noch gelet op de door Ruimte voor Ruimte Limburg CV gehanteerde uitgangspunten, noch in vergelijking tot de voorwaarden waaronder zijn buurman van de Ruimte voor Ruimteregeling gebruik heeft gemaakt.

3. De vastlegging van het verkregen recht

Het recht op het bouwen van een woning is door de heer Knops verkregen door het door het college van de gemeente Horst aan de Maas op 12 april 2010 nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening. De woning is gesitueerd binnen het bouwvlak van 750 meter, waarop de Ruimte voor Ruimteregeling betrekking had. Daarmee is naar het oordeel van ondergetekende in de casus ██████ te Hegelsom sprake van een correcte planologische vastlegging van het recht op het bouwen van een woning dat daar door middel van de Ruimte voor Ruimteregeling is verkregen.

Dat in het projectbesluit is aangegeven en is gevisualiseerd dat het bouwvlak deel uitmaakt van een perceel met een oppervlakte van 1.500 m², waaraan de bestemming 'Wonen' is toegekend, doet hieraan naar het oordeel van ondergetekende niet af, aangezien de bouw mogelijkheden daardoor niet zijn vergroot. Deze bouw mogelijkheden zijn immers begrensd door de voorschriften die het projectbesluit aan de bouw verbindt en waaraan binnen een perceel van 750 m² evenzeer kan worden voldaan als binnen een perceel van 1.500 m².

Ondergetekende tekent hierbij nog aan dat de wijze waarop het perceel van de heer Knops na kadastrale meting is gesplitst niet van betekenis is voor de bouw mogelijkheden van de heer Knops. Voor die mogelijkheden zijn immers de voorschriften in het projectbesluit en niet de kadastrale grenzen bepalend, nu beide percelen in eigendom waren en zijn van de heer Knops.

4. Een afsluitende conclusie

Ondergetekende is van oordeel dat de Ruimte voor Ruimteregeling in het kader van de bouw van een woning voor eigen bewoning aan de ██████ te Hegelsom, gemeente Horst aan de Maas, correct is toegepast en dat de heer Knops bij de verkrijging van het recht om een woning te mogen bouwen aan de ██████ te Hegelsom niet financieel is bevoordeeld gelet op de door Ruimte voor Ruimte Limburg CV gehanteerde uitgangspunten en in

vergelijking tot de voorwaarden waaronder zijn buurman van de Ruimte voor Ruimteregeling gebruik heeft gemaakt. Daarnaast is het door middel van de Ruimte voor Ruimteregeling door de heer Knops verkregen recht op een correcte wijze in het genomen projectbesluit opgenomen.

Naaldwijk, 20 mei 2020

Prof. dr. ir. A.G. Bregman