

Aan de leden van de  
Vaste Commissie voor VROM  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

18 mei 2006

Grondexploitatiewet (Kamerstuk 30218)

Geachte voorzitter en leden van de commissie,

De NEPROM heeft zich in het verleden reeds positief geuit over de strekking en structuur van het wetsvoorstel en heeft waardering voor de inspanningen van het kabinet en het ministerie van VROM. Al jaren wordt gesproken over een verbeterd instrument voor kostenverhaal. Ook de NEPROM heeft samen met de VNG en steun van het IBR daar haar bijdrage aan geleverd. Uiteindelijk hebben alle inspanningen geleid tot het voorliggende wetsvoorstel dat inmiddels een breed draagvlak heeft, zeker ook bij de NEPROM. Het kostenverhaal, zoals dat nu is opgenomen in de wet, ervaart de NEPROM als zeer positief. Onderhandelingen zullen versneld plaatsvinden waardoor ook de bouwproductie opgevoerd kan worden. Er is echter één punt in de wet dat voor ons van groot belang is en waarvoor wij uw aandacht vragen. Belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van de wet is de balans tussen overheid en markt. Deze balans zorgt voor de versnelling van vrijwillige onderhandelingen en private contractering. Momenteel is in het wetsvoorstel opgenomen dat gemeenten specifieke locatie-eisen kunnen opnemen in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Deze mogelijkheid verstoort de balans die van essentieel belang is tussen overheid en markt. **Daarom verzoeken wij u de mogelijkheid voor het opnemen van locatie-eisen in het bestemmingsplan en exploitatieplan uit het wetsvoorstel te halen, althans in de huidige vorm.** Hieronder zullen wij dit punt nader onderbouwen.

#### *Percentages in plaats van locatie-eisen*

In onze brief van 27 oktober 2005 hebben wij reeds aandacht gevraagd voor het in de wet opnemen van locatie-eisen. Belangrijk onderdeel in de wet is het afdwingbaar maken van de realisatie van sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap bij de particuliere grondbezitter. Dat gaat dus aanzienlijk verder dan het verplichte kostenverhaal. De NEPROM heeft hier begrip voor, zeker waar het gaat om sociale woningbouw. Ons inziens is het echter niet nodig dat de gemeente ook de bevoegdheid krijgt om in het bestemmingsplan en in het exploitatieplan precies de locatie aan te wijzen waar sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd moeten worden. Het is voldoende als elke private grondeigenaar de verplichting kan worden opgelegd om een vastgesteld percentage van beide categorieën – dat voor de gehele ontwikkelingslocatie geldt – te realiseren. Op die manier worden de hoeveelheden sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd zonder dat de gemeenten de locaties hoeft aan te wijzen. Doordat de gemeente de bevoegdheid heeft om die percentages voor te schrijven zullen private partijen bereid zijn om daar met de gemeente en onderling afspraken over te maken. In die vrijwillige afspraken kan de gemeente voldoende invloed uitoefe-

nen op waar precies de betreffende categorieën gerealiseerd zullen worden. Ons inziens is het ongewenst als de gemeente eenzijdig de bevoegdheid krijgt om op het grondgebied van een specifieke marktpartij een afwijkend (hoger) percentage op te nemen.

#### *Verstoring balans overheid en markt*

De NEPROM is van mening dat door het opnemen van de specifieke locatie-eisen de eerdergenoemde essentiële balans tussen overheid en markt ernstig wordt verstoord. De gemeente komt in een te sterke positie. De gemeente zou dan namelijk, alleen al door te dreigen dat alle sociale woningbouw van een ontwikkelingslocatie op het grondgebied van één specifieke marktpartij wordt geprojecteerd, eenzijdig haar wensen kunnen opleggen. Dat is beslist ongewenst. Dat dit geen denkbeeldige situatie is bewijst de huidige praktijk al, waar een van onze leden door een gemeente, vooruitlopend op de grex, reeds het mes op de keel wordt gezet. Op die manier wordt de wet een pressiemiddel waarmee gemeenten grondeigenaren kunnen dwingen, in plaats van een stok achter de deur. Dit is een ongewenste situatie die nu dus al in de praktijk voorkomt.

#### *Deregulering?*

Een ander argument voor het niet opnemen van locatie-eisen is het volgende. De rijksoverheid heeft in haar beleidsvisies aangegeven zo veel mogelijk te willen dereguleren. Locatie-eisen vastleggen in een bestemmingsplan en exploitatieplan is een typische vorm van regulering en staat daarom volgens ons haaks tegenover het gewenste te voeren beleid.

In de memorie van toelichting staat aangegeven dat de wet als stok achter de deur moet dienen. Vrijwillige private afspraken staan voorop. In de memorie van toelichting is aangegeven dat verwacht wordt dat in slechts enkele gevallen gebruik zal worden gemaakt van het publiekrechtelijke spoor tot kostenverhaal. In de overige gevallen zullen overeenkomsten via het privaatrechtelijke spoor tot stand komen. Het opnemen van de mogelijkheid tot het stellen van eisen ten aanzien van de locatie maakt het voor gemeenten aantrekkelijker om het publiekrechtelijke spoor te gebruiken. Dit betekent dat de doelstelling in de memorie van toelichting over het gebruik van de wet niet gehaald zal worden en de inzet van het publiekrechtelijke instrumentarium aanzienlijk hoger zal liggen. Hierdoor wordt zowel het rechtelijke als het ambtelijke apparaat onnodig extra belast. Het gebruik maken van deze wet brengt immers veel werk met zich mee dat voorkomen kan worden door het opstellen van private overeenkomsten.

#### *Inflexibiliteit*

Het vastleggen van de locatie van de verschillende woningcategorieën in het bestemmingsplan beperkt tevens onnodig de vrijheid tijdens de uitvoering. Marktpartijen, maar ook gemeenten kunnen dan bij veranderende marktontwikkelingen veel minder gemakkelijk inspelen op de consumentenvoorkeur. Deze wijziging druist rechtstreeks in tegen de tendens om meer met globale bestemmingsplannen te werken. Iets waaraan gemeenten toch ook steeds meer behoefte hebben. Als het wetsvoorstel wordt ingevoerd kan de situatie zich voordoen dat de gemeente in haar bestemmingsplan vastlegt op welke locatie 30% particuliere opdrachtgeverschap gerealiseerd moet worden. Vervolgens stort de markt in en kunnen de eerder geprognosticeerde verkoopprijzen niet gerealiseerd worden en is er geen markt voor particuliere opdrachtgeverschap. De gemeente zou dan vermoedelijk graag het exploitatieplan willen aanpassen en het percentage particuliere opdrachtgeverschap daarin omlaag willen brengen om realisatie van het plan

toch mogelijk te maken. Echter, dat vergt dan wijziging van het bestemmingsplan, met alle problemen en vertragingen van dien. Dat is volstrekt onwenselijk.

Een ander nadeel is dat het ruimtelijk vastleggen van gedetailleerde woningbouwcategorieën de flexibiliteit van het bestemmingsplan in de beheersfase sterk beperkt. Moet het bestemmingsplan gewijzigd worden als men een woning van de sociale huursector naar de koopsector wil overhevelen? Ook dat is toch zeer ongewenst?

#### *Samenvatting*

Samenvattend kan worden gesteld dat we positief zijn over het wetsvoorstel, maar dat we zwaarwegende bezwaren hebben tegen de mogelijkheid van het stellen van de specifieke locatie-eisen. Daarmee raakt de balans tussen overheid en markt ernstig verstoord en komen gemeenten in de verleiding om misbruik te maken van de mogelijkheid. De NEPROM pleit er dan ook voor dat de locatie-eisen die geen verband houden met kostenverhaal uit de wet worden gehaald. Indien u van mening bent dat er meer handvatten moeten worden gegeven om te verzekeren dat sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd, dan is het opnemen van percentages naar ons idee toereikend. Indien uit beleidsdocumenten blijkt dat in een bepaalde gemeente op een nieuwbouwlocatie een bepaald percentage sociale woningbouw dan wel particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd moet worden, dan kan de gemeente deze percentages vastleggen in het exploitatieplan en bestemmingsplan. Die percentages gelden dan voor alle grondeigenaren. De NEPROM vindt dat het vastleggen van percentages voldoende houvast geeft aan de overheid om de sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap te verzekeren. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat specifieke locaties aangewezen zijn, die vervolgens een hoge mate van inflexibiliteit kennen bij veranderende marktomstandigheden, wat weer zal leiden tot vertragingen in de realisatie.

#### *Snelle invoering gewenst*

Tot slot willen wij nog kort uw aandacht vragen voor het volgende. Gezien het brede draagvlak dat het huidige wetsvoorstel kent en het belang van de wet, pleiten we voor snelle invoering van de wet. De NEPROM pleit er daarom voor om de grondexploitatiewet los te koppelen van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening

Wij zouden het bijzonder op prijs stellen indien u bovenstaande bij uw afwegingen wilt betrekken. Uiteraard zijn wij graag bereid een en ander nader toe te lichten

Met vriendelijke groet,



drs. ing. J. Fokkema  
directeur

Postbus 620  
2270 AP Voorburg  
Tel.: 070 386 62 64