

Vergaderjaar 2010–2011

**32 030**

## **Beter wonen op het platteland Introductie van de «plattelandswoning» in de Wet milieubeheer**

**Nr. 14**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 21 april 2011

De vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu<sup>1</sup> heeft op 22 maart 2011 overleg gevoerd met minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 14 december 2010, betreffende stand van zaken inzake het Wetsvoorstel plattelandswoningen (32 030, nr. 12);**
- **de brief van de minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 15 maart 2011, betreffende antwoorden op vragen van de commissie over de stand van zaken inzake het wetsvoorstel plattelandswoningen (32 030, nr. 13);**
- **de brief van de minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 14 januari 2011, inzake de reactie op het verzoek van de commissie om een kabinetsvisie op de leegstand van kantoren (32 500 XII, nr. 62);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 31 januari 2011, betreffende de uitvoering van de motie van de leden Anker en Van Heugten (31 560 nr. 27) inzake een keurmerk voor leegstandbeheer (31 560, nr. 31);**
- **de brief van de minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 7 maart 2011, betreffende de aanbieding van het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren (32 500 XII, nr. 66).**

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

De voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu,  
Snijder-Hazelhoff

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Milieu,  
Sneep

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dijkzema (PvdA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), voorzitter, Slob (ChristenUnie), Aptroot (VVD), Samsom (PvdA), Jansen (SP), Koppejan (CDA), Graus (PVV), Ouweland (PvdD), De Rouwe (CDA), Bashir (SP), De Mos (PVV), Van Tongeren (GroenLinks), Monasch (PvdA), Van Dekken (PvdA), Dijkgraaf (SGP), Van Veldhoven (D66), Koolmees (D66), ondervoorzitter, De Jong (PVV), Huizing (VVD), Leegte (VVD) en Van der Werf (CDA).

Plv. leden: Groot (PvdA), Braakhuis (GroenLinks), Houwers (VVD), Wiegman-van Meppelen Scheppink (ChristenUnie), Lucas (VVD), Smeets (PvdA), Van Gerven (SP), Haverkamp (CDA), Bontes (PVV), Thieme (PvdD), Van Bochove (CDA), Agema (PVV), Grashoff (GroenLinks), Plasterk (PvdA), Jacobi (PvdA), Van der Staaij (SGP), Van der Ham (D66), Verhoeven (D66), Van Bommel (PVV), De Boer (VVD), Lodders (VVD) en Koopmans (CDA).

**Voorzitter: Snijder-Hazelhoff**  
**Griffier: Israel**

Aanwezig zijn negen leden der Kamer, te weten: Snijder-Hazelhoff, De Boer, Van Bommel, Houwers, Jansen, Kuiken, De Rouwe, Verhoeven en Voortman

en minister Schultz van Haegen-Maas Geesteranus van Infrastructuur en Milieu en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties die vergezeld zijn van enkele ambtenaren van hun ministeries.

De **voorzitter**: Ik open het algemeen overleg. Ik heet beide bewindslieden welkom, evenals hun ambtelijke ondersteuning en de mensen op de publieke tribune. Ik stel een spreektijd voor van vier minuten per fractie en twee interrupties aan het eind van de tekst. De VVD-fractie wordt vertegenwoordigd door twee sprekers, die de tijd zullen verdelen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Vorig jaar heb ik tijdens de begrotingsbehandeling van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de leegstand van kantoren aan de orde gesteld. Dat was één van de onderwerpen van de VVD. Er is toen gesproken over experimenten met kantoorgebouwen en er is toegezegd dat er voorstellen zouden worden gedaan. Ik had eerlijk gezegd verwacht dat die voorstellen nu zouden worden gedaan. In de voorliggende voorstellen staat dat de resultaten er pas in november zullen zijn. Ik vind dat rijkelijk laat en ben daarover teleurgesteld, want zo lang wordt er kennelijk ook niets aangepakt.

Ik kom terug op die leegstandsverordening, in het kader van de antikraakwet. Gemeenten kunnen een leegstandsverordening invoeren. Ik heb begrepen dat dit nog niet op grote schaal gebeurt. Dat is eigenlijk logisch, want er wordt niet overal gekraakt. Ook gemeenten waar niet gekraakt wordt, kunnen echter toch iets hebben aan die leegstandsverordening, namelijk als er leegstaande kantoren zijn. Ik zie daar dus eigenlijk wel een missie voor het ministerie: veel meer gemeentes zouden daar iets mee kunnen beginnen, met die leegstandsverordening in de hand. Daaraan gekoppeld het volgende: antikraakcontracten zijn kortdurende contracten met korte opzegtermijnen voor een tijdelijke invulling van een kantoorgebouw. Dat werkt heel goed. Misschien kan dat ook tijdelijk door middel van studentenbewoning. Uit arresten blijkt dat een en ander onder de huurbescherming valt. Vorige week heb ik minister Donner gevraagd of het mogelijk is een en ander te legaliseren: versoepeling huurcontracten. Ik vind dat nog steeds een goed idee. Misschien moet de minister dat ook meenemen in het kader van die experimenten. Dat zou namelijk het leegstands- en het woningvraagprobleem kunnen oplossen. Kort ga ik in op de huurpunctensystematiek. Ik hecht eraan om die hier te noemen. Die is vrij rigide. Ook daardoor worden bestaande gebouwen te weinig omgebouwd naar studentenpanden, omdat er dan te weinig huur kan worden gevraagd. Gelukkig komt dit onderwerp in de loop van het jaar aan de orde.

De heer **Houwers** (VVD): Voorzitter. Ik begin met de plattelandswoningen. Het platteland is steeds minder de plek voor agrarische ondernemingen en steeds meer de omgeving met ruimte voor burgerwoningen en andere passende bedrijfsontwikkelingen. Natuurlijk moet er worden gehandhaafd om het evenwicht te bewaren tussen die verschillende belangen. We zien steeds vaker dat de voormalige bedrijfsbestemming wordt omgezet in de functie wonen met soms wat andere bedrijvigheid daarbij. Dat mag natuurlijk niet ten koste gaan van de oorspronkelijke basisgebruikers, de agrarisch ondernemers. Toch zien wij dat gebeuren. Maatwerk is dus nodig. Wij denken niet dat wij vanuit Den Haag maatwerk kunnen leveren.

Wij denken dat dit lokaal georganiseerd moet worden, met kennis van alle historie en van de omstandigheden ter plaatse. De gemeente beschikt echter niet over de juiste tools. Die denken wij met dit voorstel te kunnen aanleveren. Wij vermoeden dus dat dit een heel goede ontwikkeling is. Hiermee kunnen wij namelijk de negatieve gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering van een dergelijke omzetting voorkomen. Wij vragen ons af waarom dit beperkt blijft tot de bedrijvigheid op het erf zelf dan wel tot de bedrijvigheid in relatie tot de voormalige bedrijvigheid op die bouwbestemming. Wij kunnen ons ook voorstellen dat je dat breder trekt en dat je de omliggende agrarische bedrijven er op die manier bij betreft, zodat ook die problemen zijn opgelost. Dit is iets wat op het platteland geldt. Het gaat over de relatie tussen bedrijven en wonen. We kunnen ons dus voorstellen dat dezelfde systematiek van aanpak, namelijk het beperken van die milieuregels, het meer kijken naar de bestemming en minder naar het feitelijk gebruik, ook wordt toegepast op bedrijfswoningen, op bedrijfslocaties. Wat de leegstand van kantoren betreft zal ik er verder het zwijgen toedoen, want daarover heeft collega De Boer al het een en ander gezegd, behalve dat wij van mening zijn dat ook de markt dat op den duur deels kan oplossen. Dat neemt niet weg dat wij de drie gekozen lijnen ondersteunen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Ons dichtbevolkte land vraagt om een zorgvuldige inrichting van de ruimte met de juiste voorzieningen op de goede plek. Soms hebben we een tekort, zoals we dat laatst zagen bij de studentenhuisvesting. Soms hebben we juist een overschot, zoals in de krimpgebieden. In sommige gevallen is er sprake van een typische mismatch, zoals bij de kantorenleegstand.

We kennen het probleem: er staat een oppervlakte van meer dan 6 miljoen meter aan kantoorpanden leeg. Dat is 15% van de totale voorraad, ofwel bijna duizend voetbalvelden. Dit probleem doet zich vooral voor in stedelijke gemeenten. Minstens een derde van die leegstand is structureel. Dat houdt in dat er langer dan twee jaar niet is verhuurd. Er is sprake van lelijke steenklompen in de open ruimte, die als geldverspilling kunnen worden beschouwd.

Dit probleem wordt door vele spelers veroorzaakt. Dat gebeurt door de maatschappij. De economische crisis heeft een rol gespeeld, alsmede het nieuwe werken dat tot gevolg heeft dat er steeds minder gebruik wordt gemaakt van traditionele kantoorlocaties. Ook de gemeenten spelen een rol. Wethouders verdienen geld en krijgen status met het uitgeven van grond voor bouwprojecten. Die gemeenten baseren die plannen echter vaak niet op de daadwerkelijke regionale behoefte en zij stemmen die vaak niet af met de buurgemeenten. Projectontwikkelaars hebben eveneens een aandeel, want zij betoveren om te kunnen bouwen: met mooie artist impressions en mooie maquettes worden plannen aantrekkelijk gemaakt die niet zo aantrekkelijk zijn. Verder zijn eigenaren en beleggers die hun panden onvoldoende afwaarderen, de oorzaak. Het resultaat is dat we nu met een zeepbel zitten, vol met lege kantoren: functioneel ondergewaardeerd en financieel overschat. De vraag is natuurlijk wat we ermee moeten.

D66 is blij dat dit punt een prominente plaats heeft gekregen op de agenda van het kabinet: het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren. De analyse die daaraan ten grondslag ligt, is goed. De acties zijn echter minder goed, namelijk veel verkenning, een quickscan en experimenteerregio's. Er is in mindere mate sprake van een visie en al helemaal niet van echt duidelijke keuzes. Hoe gaan we dit doorbreken en wie neemt de verantwoordelijkheid?

De D66-fractie vindt dat het scherper kan en moet. Vandaar dat zij het initiatief heeft genomen om dit punt te agenderen en om een plan te lanceren met acht aanvullende verbetervoorstellen – ik noem ze maar zo –

om dit probleem op te lossen. Graag overhandig ik deze verbetervoorstellen aan de voorzitter met het verzoek om die aan de bewindspersonen te overhandigen. Ik hoop er een schriftelijke reactie op te krijgen.

Heel kort loop ik de punten langs. Het eerste punt betreft een betere regionale afstemming van de plannen. Wij vinden dat de provincies de gemeenten echt stevig moeten kunnen terugfluiten. Het Rijk kan daarbij natuurlijk wel normen vaststellen en kaders stellen.

Het tweede punt houdt in dat er goede grondprijzen berekend moeten worden. Infrastructuur en nutsvoorzieningen kosten geld. Als je een nieuwe weide gaat aanboren, moet je de prijs van die voorzieningen ook meenemen in de meterprijs voor marktpartijen. Dat kun je bijvoorbeeld doen met de residuele grondberekening: marktconforme meterprijzen in plaats van subsidies.

Het derde punt houdt in dat afwaarderen mogelijk moet worden gemaakt. De waardedaling dient te worden vastgesteld en moet ook in de boeken komen. Dat vergt afspraken met taxateurs en accountants en het toelaten van een lagere WOZ-waarde.

Het vierde punt houdt in dat we willen dat er nagedacht gaat worden over een openruimteheffing om ervoor te zorgen dat de balans tussen natuur en gebouwde omgeving beter terugkomt.

Het vijfde punt betreft de bestaande voorraad. Die is nu kwantitatief wel in beeld, maar de kwaliteit ervan is nog helemaal niet duidelijk. We zouden graag willen dat de bestaande voorraad op basis van een aantal categorieën in kaart gebracht wordt.

Het zesde punt betreft de voorschriften en de regels. Wij willen dat de voorschriften en de regels bij hergebruik versoepeld worden. Dat is in dit actieplan wel duidelijk vermeld, maar de uitwerking daarvan kan preciezer.

Het zevende punt betreft het onderzoeken van het meter-voor-meter-principe. Dat wil zeggen dat, als je ergens iets nieuws neerzet, je op een andere plek iets sloopt, hergebruikt of transformeert. Dat kun je via de koopcontracten of de bouwvergunningen regelen.

Het achtste punt is de aftrekbaarheid van leegstandkosten. Op dit moment kun je die verrekenen met winst op andere locaties. Je zou die aftrekbaarheid moeten limiteren tot twee jaar. Nu is die onbeperkt.

Graag wil ik een reactie op deze acht voorstellen.

Mevrouw **Kuiken** (PvdA): Voorzitter. Ik vervang vandaag mijn collega's. Ik heb een prachtig betoog voorbereid, maar ik houd het kernachtig omdat ik slechts vier minuten de tijd heb. Ik gooi mijn tekst dus aan de kant.

Ook de PvdA-fractie vindt leegstand een belangrijk onderwerp. Zij doet het kabinet daarom graag een aantal concrete maatregelen toekomen, juist om dit probleem verder te tackelen en hiermee samen aan de slag te gaan. Het gaat om fiscale maatregelen, het verruimen van de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik en maatregelen om herstructurering mogelijk te maken.

Met stip op de eerste plaats staat voor ons het afschaffen van de fiscale aftrekbaarheid van leegstaande kantoorgebouwen. De PvdA-fractie wil dat deze fiscale aftrekbaarheid beperkt wordt tot een reële termijn voor frictieleegstand van een jaar. Graag wil ik een reactie hierop van het kabinet.

Wij willen dat er geen sprake meer is van overdrachtsbelasting in het geval dat kantoren worden getransformeerd tot studentenwoningen. Wij willen namelijk aantrekkelijker maken dat bestaande gebouwen of kantoren worden aangepast aan de nieuwe eisen voor de nieuwe functie. Een andere fiscale mogelijkheid lijkt ons dat het btw-tarief naar 6% wordt verlaagd in geval van verbouwactiviteit van bestaand vastgoed.

Een andere mogelijkheid die we zien om leegstand van kantoren tegen te gaan, is het verruimen van de mogelijkheid tot tijdelijk gebruik tot tien jaar. De PvdA wil dat de Wro wordt aangepast, zodat het gebruik van

leegstaande kantoorgebouwen die tijdelijk worden omgezet naar een maatschappelijk gewenste functie, een periode van tien jaar kan omvatten in plaats van een periode van vijf jaar. Daarmee zal het eerder haalbaar zijn om investeringen te doen die nodig zijn voor deze tijdelijke functie en die terug te verdienen. Dit is ook voorgesteld in de motie-Linhard uit maart 2010. Graag horen wij van het kabinet wat er met deze motie tot dusver is gebeurd.

Wij stellen voor, gemeenten te stimuleren om gebruik te maken van de instrumenten in de Leegstandswet. Mijn collega gaf hiervan al een aantal voorbeelden. De gemeente en de eigenaar van een pand kunnen een zogenaamd leegstandsgesprek voeren. Dat heeft betrekking op alternatieven en de toekomstige invulling van het leegstaande gebouw. Een andere mogelijkheid is dat, als de eigenaar van het leegstaande gebouw niet meewerkt aan de totstandkoming van het huurcontract met de voorgedragen huurder, er een dwangsom wordt opgelegd. Die kan oplopen tot tienduizenden euro's. We horen graag van het kabinet op welke wijze het gebruik wil maken van de bestaande instrumenten in de Leegstandswet.

Het kabinet kondigt in zijn brief aan dat het voorstander is van het wegnemen van zo veel mogelijk belemmeringen op grond van procedures en regels. De PvdA-fractie pleit wat dat betreft voor regelvrije zones, zodat het vooral gemakkelijker wordt om leegstaande kantoren aan te pakken, waarvoor geldt dat dit normaal gesproken lastig is. Graag willen we ook op dit voorstel een kabinetsreactie.

De PvdA wil dat nieuwbouw van kantoren gekoppeld wordt aan het onttrekken van kantoren aan de markt, dus «kantoor voor kantoor». In de provincies zien wij dat er al goede voorbeelden zijn van het ondersteunen van gemeenten en eigenaren bij de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar hergebruik. Bijvoorbeeld de provincie Utrecht ondersteunt gemeenten hierin. Graag verneem ik van de minister op welke wijze zij gemeentes wil faciliteren en stimuleren om dat te doen. Een vraag over de plattelandswoningen kan in dit betoog natuurlijk niet ontbreken. Mijn algemene vraag is wanneer wij een concreet gedragen voorstel van het kabinet ontvangen waarmee aan de wensen ten aanzien van plattelandswoningen tegemoet wordt gekomen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Laat ik het stokje van mevrouw Kuiken direct overnemen als het gaat over de plattelandswoningen. U weet dat dit onderwerp ons na aan het hart ligt. Mijn voorganger, de heer Van Heugten, heeft er een initiatiefwetsvoorstel over geschreven. Dat is overgenomen door het toenmalige kabinet en gelukkig neemt ook dit kabinet dat over.

In de voorliggende brieven staan goede dingen. Wel moet gezegd worden dat onze fractie al heel lang wacht op de uitvoering op het punt van de plattelandswoningen. Wij wachten op de invoering van de wet. Wat ons betreft duurt het gewoonweg te lang met dat wetsvoorstel. Om die reden zijn wij voorstander van het houden van dit AO. Ik moet echter ook eerlijk zeggen dat het dit parlement aan middelen ontbreekt om dat voorstel terug te halen en zelf met een initiatiefwetsvoorstel te komen. We hebben het kabinet dus nodig.

In de brieven staat ook dat er regelmatig een signaal binnenkomt van mensen die hierdoor in de knel komen. Zij weten dat hun woning hiervoor in aanmerking komt, maar zij worden nu al geconfronteerd met overijverige gemeenten. Het valt ons op dat daaraan in de brief niet heel veel woorden gewijd worden, terwijl wij heel veel meldingen ontvangen van mensen die tussen de wal en het schip vallen. Het gaat te ver om die mensen nu te noemen, maar ik zal naar aanleiding van dit AO een aantal dossiers bij het kabinet neerleggen. Ik heb namelijk het idee dat deze mensen zich niet melden of dat dit via Postbus 51 niet op de juiste plaats terecht komt.

Ik wil dit AO in ieder geval gebruiken om twee toezeggingen van de minister te krijgen op dit dossier. Ik verzoek haar om toe te zeggen dat zij de Kamer en de gemeenten een brief stuurt waarin zij de mogelijkheden noemt die er zijn om af te zien van handhaving in het geval dat er concreet zicht is op legalisatie. De Kamer heeft zich hierover al uitgesproken en het kabinet is hierover al positief. Heel veel mensen zien in de laatste maanden misschien dat er sprake is van een forse gemeentelijke handhaving, terwijl we allemaal weten welke kant we op willen. Graag hoor ik van de minister of zij voornemens is om gemeenten hierover te informeren en aan te geven dat dit voorstel eraan komt.

Ik verzoek de minister vervolgens om toe te zeggen dat zij het voorstel na de zomer aan de Kamer doet toekomen. Misschien kan zij vandaar een duidelijk tijdpad aangeven.

Verder verzoek ik de minister om aan te geven of uitstel van handhaven mogelijk is, ook nadat de bestuursrechter misschien al een uitspraak heeft gedaan. Dit vanwege hetzelfde argument, namelijk dat legalisatie in zicht is en bijvoorbeeld ook door de aanwezigheid van een hardheidsclausule. Ik kom op de leegstand van kantoren. Dat is ook voor ons een belangrijk punt. Het gaat met name om de functiemenging. Vaak is functiescheiding nog de regel. Wij vinden dat dit veel meer uitzondering zou moeten zijn. Kan de minister toezeggen dat ze hierover met de VNG een gesprek aangaat? Wij hebben nu namelijk het idee dat individuele gemeenten erg snel geneigd zijn om het over die functiescheiding te hebben, terwijl wij juist naar een koppeling willen. Het kan heel vaak. Ik geef het voorbeeld van een autogarage die volgens de gemeente niet in een woonwijk kan worden gehuisvest, terwijl dat op grond van de regels wel mag. Vaak wordt iets dergelijks tegengehouden, terwijl dat juist vaker mogelijk zou moeten zijn.

Eerder vroegen mijn collega's Van Bochove en Van Gent aandacht voor de transformatie van kantoren en woningen. Wij zouden graag van de minister horen of het mogelijk is om bij de transformatie na te gaan of de bouwregels kunnen worden gebruikt die destijds gevraagd werden bij het bouwen van locaties en waarbij niet de regels worden gehanteerd die thans gelden en die vaak veel zwaarder en ingewikkelder zijn. Volgens ons moet het mogelijk zijn om ook te bouwen op basis van de besluiten van destijds en zou een en ander eenvoudiger moeten wat de regelgeving betreft.

Mijn fractie verzoekt het kabinet, onderzoek te doen naar een impulsmaatregel om met name de komende vijf jaar voor de ombouw van leegstaande kantoren tot woningen het belastingregime zodanig aan te passen dat er niet 19% btw wordt geheven maar dat wordt uitgegaan van het lage tarief. Wij willen daarmee promoten dat de ombouw verder op gang komt en dat daarmee de «verrommeling» wordt tegengegaan die op veel terreinen dreigt. Tegelijkertijd geven we daarmee een impuls aan de arbeid die daar verricht wordt en kunnen we nagaan of we op die manier meer mensen aan een woning kunnen helpen. We verzoeken het kabinet om dit verder uit te zoeken. Ik vermoed dat mevrouw Kuiken zojuist in haar inbreng ook op dit punt doelde.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik vind het eerlijk gezegd een uitermate sympathiek voorstel. We hebben die regeling tot 1 juni/1 juli niet voor niets met z'n allen bedacht. Hoe gaat de heer De Rouwe dat betalen, gezien de rijksbegrotingssystematiek?

De heer **De Rouwe** (CDA): Het opvallende in dit dossier is juist dat er niet gebouwd wordt. Op dit moment krijgt de overheid dus vrijwel geen inkomsten uit btw door die ombouw. Ik zou liever het tegenovergestelde zien, namelijk dat er weer btw-inkomsten komen als gevolg van deze maatregel waardoor er weer gebouwd gaat worden. Die inkomsten zijn minder dan 19%, maar er zijn nu geen inkomsten gezien het feit dat er op

dit moment helemaal geen verbouwingen plaatsvinden. Als we het gaan toestaan met een lager regime en we het los kunnen trekken, denk ik dat de overheid de komende jaren zelfs iets meer geld binnenkrijgt dan in het geval dat we op onze handen blijven zitten en er niets gebeurt.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer De Rouwe vindt mij hiermee volledig aan zijn zijde. Sterker nog, we kunnen dit wat mij betreft hand in hand doen. De heer De Rouwe weet echter net zo goed als ik dat je vanwege die rijksbegrotingssystematiek tot een alternatief moet komen en dat je naar die dekking dient te kijken. De heer De Rouwe geeft nu een antwoord dat wij allemaal begrijpen, maar gezien de rijksbegrotingssystematiek werkt het helaas niet zo. Daar loop ook ik tegenaan. De heer De Rouwe moet dus iets bedenken. Heeft hij binnen zijn fractie overlegd over de vraag waarvan hij dit gaat betalen?

De heer **De Rouwe** (CDA): De heer De Rouwe en de CDA-fractie zijn niet los verkrijgbaar, dus als ik een voorstel doe, mag eenieder er gerust over zijn dat dit bij mijn fractie in goede aarde is gevallen. Ik denk dat u precies datgene aanstipt waartegen wij aanlopen. Het probleem is niet zozeer dat die begroting minder geld krijgt, maar dat wij hier kennelijk tegen een eigen bureaucratie aanlopen die een en ander tegenhoudt. Mijn stelling is dat we, juist als het gaat om dit soort dossiers, door die bureaucratie heen moeten werken, te meer als er een breed draagvlak is om het in te voeren. Ik ben geen financieel specialist, dus vraagt u mij niet hoe die boekhoudkundige regels moeten worden ingevuld. Ik verzoek u wel om steun te geven als mijn fractie met een voorstel komt, eventueel in het vervolg op dit debat. Laten we door die regels heen breken. We vinden immers allemaal dat dit mogelijk is en dat het de overheid niet minder geld oplevert. Het zal haar eerder meer geld opleveren, omdat ze eindelijk iets loskrijgt in plaats van dat er niets gebeurt.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Over de plattelandswoningen kan ik kort zijn. De SP vindt dat een goed idee van de heer Van Heugten en heeft zijn initiatief gesteund. Zij wacht met belangstelling op de uitwerking en is benieuwd wanneer die er zal zijn.

Ik kom op de leegstand. De leegstand van commercieel vastgoed, zoals kantoren, bedrijfsruimten en winkels, is een groot, structureel en groeiend probleem. 14% van 50 miljoen m<sup>2</sup> aan kantooruimte staat leeg. Dat is 7 miljoen m<sup>2</sup> en volgens de NVM staat inmiddels ook 13,5 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte te huur of te koop. Zelfs al is een gedeelte daarvan op dit moment nog verhuurd, dan nog geeft dit aan dat de problemen veel breder zijn dan de kantorenmarkt alleen. Toch concentreert het kabinet zich in zijn brieven op de leegstand van kantoren. De SP-fractie zou graag van de ministers de bevestiging krijgen dat de voorgenoemde acties zich niet alleen richten op kantoren, maar ook op bedrijfsruimten en winkels. Zo nodig, zal ik op dat punt met een motie komen.

Op 21 februari deed de SP onder de titel «Bouw voor mensen, niet voor speculanten» een aantal voorstellen om de leegstand in de drie genoemde sectoren terug te dringen. De bode zal dat stuk zo meteen via de voorzitter verspreiden onder de collega's en de ministers. Tot mijn genoegen komt een aantal van die voorstellen, weliswaar in een meer vrijblijvende vorm, terug in de analyse en de beleidsvoornemens van de ministers in hun brief van 7 maart jl. Graag wil ik een reactie op onze voorstellen. Beschouw deze als een bijdrage aan de verdere uitwerking waarmee het kabinet aan de slag gaat. Ik verzoek de ministers om bij de eerstkomende voortgangsrapportage, waar nodig gemotiveerd, op onze voorstellen te reageren. Ik zeg «waar nodig», omdat ze natuurlijk ook zonder meer mogen worden overgenomen.

Onze voorstellen vallen uiteen in zes categorieën. Ik hoorde dat de eerste twee voorstellen al een aantal keer door collega's werden genoemd. Ik

doel op financiële prikkels om leegstand te ontmoedigen en hergebruik te bevorderen, en regionale samenwerking in plaats van concurrentie. Beide voorstellen kunnen bijna als open deuren worden beschouwd, zo liggen ze voor de hand.

Het volgende voorstel heb ik nog niet gehoord: meer ruimte in het Bouwbesluit voor een efficiënte verbouwing van bestaande gebouwen. De SP denkt dat er op dat terrein wel degelijk sprake is van knelpunten. Er is geen aparte norm in het Bouwbesluit voor renovatie. Wij denken dat in een aantal gevallen wat meer maatwerk handig zou zijn.

Het volgende voorstel betreft flexibele bestemmingen, waardoor het gemakkelijker is om de functie van een gebouw te veranderen. Je kunt een bestemmingsplanwijziging natuurlijk eenvoudiger maken, maar je zou ook kunnen proberen om wat meer met globale bestemmingen te werken. Kijk naar de externe effecten van een bestemming. Als die min of meer vergelijkbaar zijn, maak er dan een verzamelbestemming van. Dat lijkt de SP-fractie een goede denkrichting.

Het volgende voorstel heb ik ook nog niet gehoord: een niet-vrijblijvende samenwerking tussen bedrijven per locatie, waardoor de synergie wordt bevorderd, verpaupering wordt tegengegaan en freeridgedrag wordt voorkomen. In wezen is de gedachte daarachter dat, op het moment dat bestaande concentraties van kantoren, bedrijven of winkels een betere samenhang en meer kwaliteit krijgen, veroudering en daarmee leegstand wordt tegengegaan.

Het volgende voorstel betreft actief gebruik van de leegstandsverordening en opschoning van de vergunde planvoorraden door gemeenten. Er zijn gemeenten waar de planvoorraad op dit moment tweeënhalf keer groter is dan wat aan bouw in regionaal verband is toegestaan. Het ligt voor de hand om daar het mes in te zetten.

Het meer geschikt maken van het Bouwbesluit voor renovatie in combinatie met functiewijziging is naar de mening van de SP-fractie een onderbelicht punt. Gemeenten hebben weliswaar de mogelijkheid om in bijzondere gevallen ontheffing van voorschriften te verlenen, maar dat is wat ons betreft te onduidelijk. De bottomline moet zijn dat door een verbouwing de mate waarin voldaan wordt aan de nieuwbouweisen nooit verslechtert maar dat die mogelijk verbetert tot nieuwbouwniveau of, als dat technisch of economisch niet haalbaar is, tot een hoger niveau dan het bestaande.

Ik kom op mijn laatste punt, namelijk het feit dat de ministers nadruk leggen op transformatie van kantoren tot woningen. De SP-fractie is van mening dat dit veel te eenzijdig is. Volgens mijn schatting is hooguit 10% van de leegstaande kantoren wat ligging en gebouweigenschappen betreft geschikt om hergebruikt te worden als permanente woonruimte. Misschien is met een aangepast bouwbesluit 20% haalbaar, maar daarmee houdt het ook echt op. Heel veel kantoren zijn echter wel te herontwikkelen tot onderwijsaccommodatie, maatschappelijk vastgoed, archiefruimte en een type functies dat veel dichter bij de oorspronkelijke ligt. Onderschrijven deze ministers deze analyse? Zo ja, wat is het gevolg daarvan voor hun vervolgcities?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Plattelandswoningen en leegstaande kantoren: de grote stad ontmoet het platteland. Ik maak een opmerking over de plattelandswoningen. Vervolgens maak ik een opmerking over leegstaande panden, want ik ben het met de heer Jansen eens dat het niet alleen over kantoren gaat.

Ik begin met de plattelandswoningen. Wij vinden het goed dat er gedacht wordt aan een regeling om te voorkomen dat nieuw te bouwen woningen als plattelandswoningen worden aangemerkt. We zijn het ook eens met de minister dat nieuwe woningen zodanig gerealiseerd moeten worden dat aan de normale milieunormen kan worden voldaan. We zijn het er niet mee eens dat er na omzetting van het aanmerken van een plattelands-



woning een tweede agrarische bedrijfswoning gebouwd kan worden. De minister zegt dat de gemeente daarover gaat, maar wij vrezen dat het platteland wel eens zou kunnen verstenen als je hiermee te vrij omgaat. Wij zouden dus toch graag zien dat hierop strenger werd gelet. Graag wil ik daarop een reactie van de minister.

Zojuist zei ik al dat leegstand niet alleen betrekking heeft op kantoren, maar ook op andere gebouwen. Uit onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijkt dat er elke dag een boerderij vrijkomt, elke week twee kerken en elke maand een klooster. Daarnaast is er groeiende leegstand van bijvoorbeeld scholen, postkantoren en industriële gebouwen. De GroenLinks-fractie vindt dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met cultureel karakteristieke gebouwen, dat moet worden nagegaan waar deze behouden kunnen worden en of er iets gedaan kan worden om bijvoorbeeld functieverandering te bevorderen. Ik denk bijvoorbeeld aan een nieuw bouwbesluit waarin herbesteding wordt bevorderd in plaats van afgeremd, of aan het verlagen van de btw naar 6% in geval van herbesteding van niet-woongebouwen naar woningen. Ik zou hierop graag een reactie van de minister willen horen.

Ik kom op de leegstand van kantoren. Het kabinet heeft een plan van aanpak opgesteld en dat is een begin, maar wij denken dat er nog diverse andere mogelijkheden zijn om de leegstand van kantoren tegen te gaan. Er is hier al een flink aantal suggesties gedaan. Wij denken dat leegstand niet alleen een kwestie is van leegstaande ruimten, maar dat het ook een financieel probleem is. Ik zie de minister van Infrastructuur en Milieu, de minister van wonen, maar misschien had hier ook de minister van Financiën moeten zitten. Wat verklaart immers een groot deel van het probleem van leegstand in kantoren?

Minister **Donner**: Er is sprake van één kabinet.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dan is de vraag waarom hier twee ministers moeten zitten, maar dat laat ik dan maar aan u.

De heer **Jansen** (SP): Volgens mij hebben we daar zelf om gevraagd, maar dat terzijde.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Dan zal ik de volgende keer vragen of de minister van Financiën er ook bij kan komen.

Het probleem is namelijk dat de waarde van leegstaande kantoren juist veel te hoog ingeschat wordt. Een tijdje geleden heeft wethouder Van Poelgeest van de gemeente Amsterdam ervoor gepleit om mogelijk te maken dat een kantoor dat meer dan vier of vijf jaar leeg staat, gevorderd kan worden tegen de reële economische waarde. Ik denk dat je op die manier een stevige stok achter de deur hebt voor kantooreigenaren om echt te kijken naar herbesteding. Eigenaren moeten inzien dat je met een leegstaand kantoorpand niet meer bezit dan een stapel stenen. Niets doen aan die leegstand, is in feite kapitaalvernietiging. Deze maatregel moet ervoor zorgen dat beleggers en eigenaren eerder in actie komen om hun leegstaande kantoorpand een andere bestemming te geven. Een ander punt is het leegstandsbeleid. Wij pleiten voor een actief leegstandsbeleid. Dat houdt in dat je, als je een leegstandspercentage hebt van 10%, een actief leegstandsbeleid moet voeren. Wij vinden dat het Rijk meer daarop mag letten.

Ik sluit mij aan bij de opmerkingen van de heer Verhoeven om te pleiten voor een meter-voor-metersysteem. Wij noemen dat eerder een statiegeldsysteem, maar dat maakt niet uit.

Tot slot zeg ik dat wij van mening zijn dat het kabinet niet alleen moet decentraliseren, maar dat het er ook wat meer bovenop mag zitten als gemeenten niet genoeg doen aan het bestrijden van leegstand. Ik zou zeggen dat het kabinet ze een keer de kans moet geven, maar dat het mag

ingrijpen als na verloop van tijd blijkt dat er niet genoeg aan die leegstand wordt gedaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Mevrouw Voortman doet alsof het principe van meter-voor-meter hetzelfde is als een statiegeldregeling. Wat mij betreft is het echter iets anders. Het principe van meter-voor-meter wil zeggen dat je een inspanning pleegt op het moment dat je iets bouwt op een andere plek en een statiegeldregeling is meer het financieel afkopen van iets. Ik zie dus een verschil. Kan mevrouw Voortman dat bevestigen, of vindt zij echt dat het hetzelfde is?

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik dacht dat het hetzelfde was, maar als de heer Verhoeven zegt dat het iets anders is, is dat ook goed. Ik steun dan dat voorstel. De SP-fractie heeft ook een aantal voorstellen gedaan en het gaat mij er vooral om dat we zo veel mogelijk bereiken en dus niet om de precieze definitie van zaken.

De heer **Houwers** (VVD): Mevrouw Voortman heeft het over de waarde die te hoog wordt geraamd door de eigenaren van die kantoren. Zou het in de markt echter niet zo moeten zijn dat, als er voldoende aanbod is, die eigenaren dat zelf inzien? Welke rol ziet mevrouw Voortman precies voor het Rijk of die gemeenten om daaraan iets te doen? In sommige gevallen zijn die kantoren gewoonweg niet goed genoeg voor de huidige markt. Het gaat dan om die weging.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Het zou inderdaad zo moeten zijn dat pandeigenaren daar zelf naar kijken. De praktijk is echter anders. Anders zou er niet zo veel leegstand zijn. Wij pleiten ervoor dat, als een kantoor een bepaalde termijn leegstaat – ik heb het gehad over vier of vijf jaar – het pand tegen de reële economische waarde door de gemeente gevorderd mag worden.

De heer **Van Bommel** (PVV): Voorzitter. Wie veel naar goedkope westernfilms heeft gekeken, herkent het huidige beeld: spookstadjes met aan beide kanten verlaten winkelpanden. We praten nu over iets soortgelijks. Hier vind je veel verlaten kantoorcomplexen. Er is sprake van satellietsteden die absoluut een nieuwe naam verdienen tegenwoordig, zoals Leegsendam-Voorburg, Nooddorp, Zoeterminder en Wijlegen. Het is niet te geloven: dagelijks rijd ik naar mijn huis in Zoetermeer en kom dan langs een grootschalig kantorencomplex met de naam Leeuwenhoek dat in 2004 gloednieuw is opgezet. Dat kan inmiddels worden omgedoopt tot Legenhoek, want ongeveer 75% staat leeg. Er is absoluut geen animo om aldaar ooit nog een kantorenumiteit te huren. Het gaat over 14% van de kantoren, ofwel 7 miljoen m<sup>2</sup>. Of je een zwembad leeggooit! Die ruimte zal dus nooit meer verhuurd worden. Waarom niet? Je zou kunnen zeggen dat de economie weer aantrekt en dat het dus vanzelf goed komt. Er zijn echter andere bewegingen waar te nemen. Belangrijk is bijvoorbeeld de opkomst van thuiswerken en flexwerken. De PVV vindt dat een goede ontwikkeling, maar daarvoor heb je geen kantoorcomplexen meer nodig. Ook is de huidige overvloed van kantoren het resultaat van de reflex van gemeenten om hun begrotingsgaten te dichten door middel van het ongebreidelde uitgeven van dure grond aan projectontwikkelaars die het eigenlijk lange tijd wel best vonden. Het onroerend goed steeg al langer in waarde en verhuren was wel leuk maar niet noodzakelijk. De tijden zijn veranderd: onroerend goed stijgt niet meer in waarde. Zeker zakelijk onroerend goed staat zwaar onder druk. In gemeenten zijn er nu enerzijds veel woningzoekenden: starters, de sociale huursector et cetera. Anderzijds is er veel ruimte verspeeld aan lege betonnen kantoorpanden die de horizon vervuilen. Dat is natuurlijk nutteloos. De minister onderkent dit

probleem en heeft aan de noodrem getrokken. Wij kunnen ons een bouwstop van vijf jaar voorstellen. Dat lijkt ons mooi om mee te beginnen, maar wat gaan we doen met de huidige, enorme voorraad? Er wordt een versoepeling van de bestemmingsprocedure voorgesteld, zodat de panden omgebouwd kunnen worden tot woningen. Dat is een aardig idee, maar hoe staat het met de bereidwilligheid van de kantoreigenaren? Kunnen zij hiertoe gedwongen worden? Graag wil ik een reactie van de minister hierop. Indien dit niet kan, vraag ik mij af welke fiscale prikkels er te bedenken zijn die dit voor de kantoreigenaren aantrekkelijk maken. Die vraag heb ik van enkele collega's al gehoord.

Verder hebben wij vragen over de zeggenschap van het Rijk ten aanzien van gemeentelijke beslissingen. In principe hanteren wij altijd het uitgangspunt «decentraal wat kan en centraal wat moet». Je zou kunnen zeggen dat decentralisatie in dit geval heeft geleid tot grote problemen. Hoe moeten we hiermee omgaan?

Er is een overgang naar een meer vraaggestuurde bouw. Met andere woorden: zorg ervoor dat bijvoorbeeld drie kwart van een complex is verhuurd voordat de eerste paal de grond in gaat. Dit ligt een in lijn met de zogenaamde organische groei, zoals we die voor steden voorstellen als het gaat om uitbreiding van de woongebieden. De PVV zou graag zien dat de minister daarop aanstuurde.

Om te voorkomen dat we met de bouwstop het kind met het badwater weggooien, moeten we wel nadenken over de zogenaamde uitzonderingslocaties. Er valt bijvoorbeeld te denken aan het Groot Project RRAAM en de Tweede Maasvlakte. Het is dan wel van belang dat uitsluitend de minister bepaalt welke locaties hieronder vallen.

Ter afsluiting ga ik kort in op de plattelandswoningen. De PVV is erg blij met de plannen hiervoor en wel om de volgende reden. Stel, mijnheer De Vries heeft een prachtige woning op het boerenland gekocht. Aan de overkant heeft een agrariër zijn stal prachtig verbouwd en er steken sinds kort twee paardenhoofden boven de halve deuren uit. Dit tot groot plezier van de heer De Vries. Dat geldt echter niet voor de talloze ambtenaren die hier vroeger iets van vonden: nee, dit mag niet en dat mag niet. Mooi dat dit tot het verleden gaat behoren. Mensen die op het platteland gaan wonen, weten van tevoren wat ze kunnen verwachten. De overheid gaat lekker haar hok in en zegt hier niets meer over. Geen problemen die alleen maar op de tekentafel bestaan.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb met interesse naar het betoog van de heer Van Bommel geluisterd. De PVV is nogal rigoureuus in de aanpak van de lege kantoren. Wat vindt de heer Van Bommel van de voorstellen om met name via de prijs van de grond en de fiscale voordelen die er nu zijn, de prikkels zodanig te veranderen dat er meer gedragverandering bij de partijen zelf tot stand komt in plaats van een harde bouwstop? Ziet hij daar ook ruimte, of wil hij gewoon rigoureuus die bouwstop doorvoeren?

De heer **Van Bommel** (PVV): Ik heb het over de fiscale prikkels gehad. Met interesse heb ik kennisgenomen van de stukken van de heer Verhoeven. Wij kunnen wat dat betreft zeker een eind met hem meegaan. Omdat het echter een decentrale beslissing is, denk ik dat wij als overheid daarnaar goed moeten kijken. Projectontwikkelaar zijn er tot op heden immers om de een of andere reden niet van overtuigd dat een en ander verhuurd moet worden. Zij vinden het een prachtig plan. We hebben het er net over gehad. Misschien is een bouwstop dan wel iets wat je gewoon moet doen. Anders gaat dit onbeperkt door.

De heer **Houwers** (VVD): Ik hoor de PVV zeggen dat een gemeente winst maakt door verkoop aan beleggers enzovoorts. Betekent dat impliciet dat de PVV ook vindt dat de dubbelrol die de gemeente nu heeft – ik doel op het enerzijds regelen van de bestemming en de ruimtelijke ordening en

het anderzijds meedoen aan het spel van het grote geld – ontkoppeld zou moeten worden en dat de gemeente dus niet meer mede financieel afhankelijk zou moeten zijn van de opbrengsten van het grondbedrijf?

De heer **Van Bommel** (PVV): Ja, dat vinden wij. Anders gaat dit niet veranderen.

De heer **Jansen** (SP): De vorige vraag roept een nieuwe op. Is het dan zo dat er in gemeenten die hun grondbeleid geprivatiseerd hebben, lagere grondprijzen gevraagd worden? Bij mijn weten is dat niet het geval.

De heer **Van Bommel** (PVV): Kunt u uw vraag goed herhalen?

De heer **Jansen** (SP): De veronderstelling van de heer Houwers was dat, als gemeenten hun grondbedrijven opdoeken en dat aan de markt overlaten, de grondprijzen zakken. De ervaring die ik op dat terrein heb, is dat dat niet het geval is. Of je de gemeente de grond laat verkopen of dat je dit aan private partijen overlaat, maakt voor die grondprijzen in wezen niets uit. Hoe kijkt de heer Van Bommel daar tegenaan?

De heer **Van Bommel** (PVV): Zoals gezegd, willen wij veel verder gaan. Ik had het aanvankelijk namelijk over een bouwstop. Wij willen dus eigenlijk dat de overheid meer de regie gaat nemen. Als die regie genomen wordt, kom je dit soort problemen niet meer tegen. Als je gemeenten of wie dan ook hiermee laat doorgaan, blijf je dit soort problemen houden. Er moet dus gepland worden. Er is momenteel veel te veel kantooruimte en als wij niets doen, gaat dit gewoon door.

De heer **Jansen** (SP): Dan stel ik een vervolgvraag over die bouwstop. Stelt de PVV dan een ongeclausuleerde bouwstop voor? Kortom, moet heel Nederland op slot, of wordt het bijvoorbeeld gekoppeld aan het percentage leegstand in de trant van dat er alleen een bouwstop komt als er te veel leegstand is? Hoe kijkt de heer Van Bommel daar meer in detail tegenaan?

De heer **Van Bommel** (PVV): Als de heer Jansen mijn bijdrage goed gevolgd had, had hij gehoord dat wij wel bepaalde uitzonderingslocaties bepleiten. Die zouden door de minister aangewezen kunnen worden. We begrijpen best dat de Zuidas een ander verhaal is, evenals de Tweede Maasvlakte. Het gaat met name om heel veel satellietsteden die op dit moment de afgrond in gaan als je ziet hoe het er daar uitziet.

De heer **De Rouwe** (CDA): Het roept steeds meer vragen op. Het wordt dus een beetje moeilijk om zo te discussiëren. Aan de andere kant is dit debat daarvoor juist bedoeld. Doelt de PVV bijvoorbeeld op het platteland waar nog ontwikkelingen mogelijk zijn? De heer Van Bommel geeft nu aan dat er op een aantal terreinen wel ruimte zou moeten zijn om te bouwen. Als ik zijn lijstje afstreep, weet ik wel waar de rekening komt te liggen, namelijk onder andere in Friesland en in Limburg. Volgens de plannen van de PVV mag daar niet meer worden gebouwd. Kan de heer Van Bommel iets duidelijker aangeven wat de criteria zijn? Het begint namelijk wat mistig te worden.

De heer **Van Bommel** (PVV): We hebben een lijstje met satellietsteden. Daar is sprake van problemen. Als we zeggen dat ze maar gewoon door moeten gaan, gaat het daar fout. Er zijn ook gebieden met een bloeiende economie. In die gebieden willen we niet ingrijpen. We zullen die gebieden nader moeten vastleggen. De minister kan ze aanwijzen. De gebieden waar het misgelopen is, zijn duidelijk.

De **voorzitter**: Minister Schulz van Haegen zal antwoorden op de vragen over de plattelandswoningen. Beide ministers zullen antwoorden op de vragen over de leegstaande kantoren. Ik stel twee interrupties per woordvoerder voor.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Voorzitter. Ik start met de plattelandswoningen. Dat is inderdaad een dossier dat ooit door de Kamer is ingebracht, namelijk door de heer Van Heugten. Uiteindelijk is dat overgenomen door de voormalige minister van VROM. Wat dit dossier betreft zijn wij nog aan het werk, maar deze commissie vraagt mij tussentijds om haar te informeren over de stand van zaken.

Over de plattelandswoningen is een aantal vragen gesteld. De VVD vraagt waarom dit voorstel beperkt blijft tot bedrijvigheid op het erf en of het ook van toepassing kan zijn op omliggende panden. De vraag is waarom je een en ander niet ruimer zou kunnen trekken ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. In de huidige situatie worden agrarische bedrijfswoningen nu ook al beschermd tegen de milieueffecten van omliggende bedrijven. De mate waarin, dat verschilt, en is afhankelijk van het milieuaspect. Er is geen reden om de bescherming van een plattelandswoning te verlagen ten opzichte van de omliggende bedrijven, want dan zou die uiteindelijk slechter beschermd worden dan de normale bedrijfswoning. Het geldt dus echt voor het terrein zelf en de bijbehorende bedrijfsmatige activiteit. Om die reden wordt een en ander in dit stuk op deze wijze gescheiden.

Een andere vraag van de VVD is of er een tussencategorie mogelijk is voor bijvoorbeeld woningen op bedrijfsterreinen. U kunt zich waarschijnlijk allemaal veel voorstellen bij wonen op het platteland, ook al is dat in de nabijheid van agrarische activiteiten. Het wonen op bedrijfsterrein heeft toch een ietwat andere uitstraling dan het wonen op het platteland. Vooral vanwege het karakter van het gebied denken wij dat die gemengde functies goed mogelijk zijn. Ik doel op wonen en bedrijvigheid. Bedrijfsterreinen zijn vaak niet geschikt voor bewoning, omdat daar niet of nauwelijks voorzieningen zijn waarvan mensen gebruik kunnen maken. Het toestaan van woonfuncties op bedrijventerrein ligt naar mijn idee dus veel minder voor de hand. Voor het platteland ligt dat naar mijn oordeel veel meer voor de hand.

Ik kom op de vragen van de heer De Rouwe over het wetsvoorstel en het tempo. Hij zegt terecht dat het al lang geleden is dat het initiatiefwetsvoorstel is ingediend en hij vraagt waarom het nog niet klaar is. Dat klopt. Het is in 2009 ingediend. Lastig is dat de Raad van State min of meer parallel aan de presentatie van het toenmalige initiatiefwetsvoorstel van de heer Van Heugten een andere interpretatie ging geven aan de Wet geurhinder en veehouderij. Op dat moment kwam er nieuwe jurisprudentie, dus we moesten goed nagaan wat een en ander inhield. Dat maakt het iets minder gemakkelijk om te zeggen: dit is de categorie plattelandswoningen; we regelen dit even bij wet en klaar. Ook nu nog bemerken we dat het lastig is, omdat er veel moet worden aangepast. Bijvoorbeeld de Wet milieubeheer moet worden aangepast, omdat er iets over geluidshinder moet worden opgenomen. Het is dus niet zomaar mogelijk om een categorie te benoemen en het daarmee te regelen. Het is noodzakelijk om de andere wetten aan te passen en dat vergt altijd enige tijd.

De fracties van de VVD en de PvdA vragen mij wanneer ik met het wetsvoorstel kom. Ik heb al aangegeven dat wij daarmee bezig zijn en dat wij in gesprek zijn met verschillende bestuurders. Vrijdag waren we nog in Sint-Oedenrode en Alphen-Chaam, waar de problematiek ooit als eerste echt naar voren is gekomen. We zijn ook in gesprek met het IPO, de VNG en LTO Nederland. Als er nieuwe dingen uit dit overleg komen, zullen wij die ook meenemen. We willen dat het wetsvoorstel in de zomer in de ministerraad voorligt. Vervolgens zullen we een spoedadvies aan de Raad van State vragen. Daarna hebben we enige tijd nodig voor aanpassing. De

duur hangt af van de adviezen die de Raad van State zal geven. Ik ga ervan uit dat we het wetsvoorstel uiterlijk in oktober bij de Kamer kunnen indienen. Parallel zullen wij de benodigde aanpassingen in onderliggende regelgeving in procedure brengen, zodat die niet daarop volgen. Die kunnen dan in werking treden zodra het wetsvoorstel door beide Kamers is aanvaard. Dan kan de wet van kracht worden. Ik hoop u hiermee een goed beeld te hebben gegeven van het tijdspad. U ziet dat we er druk mee bezig zijn, maar dat de materie complexer is dan van tevoren werd gedacht vanwege onder andere het feit dat de statuswetgeving moet worden aangepast.

Gevraagd is of wij kunnen voorkomen dat mensen voor wie geldt dat er tussentijds wordt gehandhaafd, uit hun woning worden gezet. Dat kan ik niet voorkomen. Gemeenten kunnen op basis van de huidige wet- en regelgeving handhaven. Als zaken onder de rechter zijn, kunnen wij daaraan van hieruit niets doen. U kent de trias politica. Wel zal ik de VNG er nogmaals van op de hoogte stellen dat wij hiermee bezig zijn, wanneer wij verwachten dat dit opgeleverd wordt en of zij dit wil communiceren aan haar leden, zoals zij dat altijd doet. Zodoende weten de gemeenten dat er op korte termijn nieuwe wetgeving op dit terrein komt. Het is dan nog steeds aan hen om te bepalen of ze al dan niet willen handhaven. Ook in de toekomst bepaalt een gemeente natuurlijk of iets kan in een bepaald gebied of niet. Die afweging zullen ze zelf maken.

De heer **De Rouwe** (CDA): Fijn dat de minister dat initiatief wil nemen naar de gemeenten toe. Ik denk dat het goed is om het weer onder de aandacht te brengen en aan te geven wat het perspectief van de minister is alsmede dat van de Kamer. Ik snap dat de minister niet kan treden in de trias politica. Dat heb ik haar ook niet verzocht. Ik verzoek haar ook niet om rechters of wie dan ook te bellen. Dat bleek allemaal niet uit mijn inbreng. Desalniettemin verzoek ik haar om in haar brief aan te geven dat zij de gemeenten erop wijst dat zij helemaal niet verplicht zijn om te handhaven. Ik wil dus dat de minister duidelijk aangeeft wat zij wil en dat zij in haar brief het verzoek doet om af te zien van handhaving, voor zover die nog niet in gang is gezet. Ik kom namelijk evenmin als de minister aan het proces als er al dingen onder de rechter zijn.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik zal in de brief niet aangeven hoe gemeenten daarin moeten optreden, maar wel welke mogelijkheden tot hun beschikking staan en dat ze niet hoeven op te treden. Ik ga echter niet vermelden dat ze niet mogen optreden. Dat alles zal ik er dus helder inzetten en vervolgens kunnen ze zelf zien wat de inhoud van de nieuwe wet zal zijn.

De GroenLinks-fractie stelt voor om er streng op toe te zien dat na omzetting in een plattelandswoning niet een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd. Daar heb ik moeite mee. Ik probeer me namelijk voor te stellen waarom die bedrijfswoningen uiteindelijk plattelandswoningen zijn geworden. Het bedrijf wordt soms door de kinderen overgenomen, maar die vinden de woning van mama en papa niet aantrekkelijk genoeg of hun ouders blijven daar gewoon wonen en ze hebben zelf ook iets nodig in de nabijheid van het bedrijf. Om die reden wordt soms een bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning en wordt er tegelijkertijd een bedrijfswoning op het terrein gebouwd voor de nieuwe eigenaren. Vaak zijn dat de kinderen. Daarnaast is dit natuurlijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het Rijk houdt zich bezig met het rijksbelang en daaronder valt niet een tweede agrarische bedrijfswoning. Ik denk dat gemeenten moeten inschatten of ze dat al dan niet willen toestaan; of het een heel bijzonder gebied is waarvoor geldt dat die openheid moet blijven bestaan of dat dit in mindere mate het geval is. Daarom is het zo goed dat die afweging uiteindelijk lokaal wordt gemaakt. Ik heb het vertrouwen dat het bij die verschillende gemeentes goed komt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Ik verzoek niet om een totaalverbod op het bouwen van een tweede agrarische bedrijfswoning, maar wel om heel specifiek te kijken naar de situatie. Het gaat mij erom dat er niet ongebreideld bijgebouwd wordt.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Dan zitten we op dezelfde lijn. Ik denk namelijk ook dat «maatwerk» in dit verband het belangrijkste woord is. Het is afhankelijk van het gebied waarmee je te maken hebt. Het is aan de gemeente om te bepalen of het voor haar een belangrijk open gebied is waar verder helemaal niets kan plaatsvinden. Er zijn ook genoeg gebieden waarvoor geldt dat het niet zo veel meer uitmaakt of er nog iets bijkomt, omdat die toch qua ruimtelijke inrichting reddeloos verloren zijn. Het gaat erom dat er sprake is van een lokale aangelegenheid. Ik kan hierover dus stoere of minder stoere woorden uitspreken, maar ik vind dat dit echt bij de gemeenten hoort, juist omdat zij die lokale situatie zo goed kunnen inschatten.

Ik ga over naar de kantoren. Wat de kantoren betreft behartigen de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en ik hetzelfde dossier, maar het is inderdaad zo dat ook de staatssecretaris van Financiën hierover het een en ander te zeggen heeft. Ik zal toch proberen om iets over die fiscale maatregelen te zeggen en minister Donner zal daarover misschien ook het een en ander zeggen. Als er meer specifieke dingen zijn, kunnen we daarop later terugkomen. Het belangrijkste is dat er vanuit het ministerie van Infrastructuur en Milieu in ieder geval een actieplan is gestuurd met betrekking tot de leegstand van kantoren. Daarin hebben we ook duidelijk aangegeven wat naar ons idee de rol van het Rijk moet zijn. In de eerste plaats willen wij ervoor zorgen dat vraag en aanbod bijeenkomen door verschillende partijen in dat veld bijeen te brengen en een instrument te ontwikkelen op rijksniveau waarmee gemeten kan worden wat precies de vraag en het aanbod zijn in het land. Wij laten de verantwoordelijkheid voor de sturing daarop wel bij de partijen die daadwerkelijk op lokaal, regionaal en provinciaal niveau aan zet zijn. Het tweede punt dat wij in het actieplan opnemen, is dat wij ervoor willen zorgen dat wet- en regelgeving versimpeld wordt. Dat gaat over de Wet ruimtelijke ordening en aanpassingen die je daaraan kunt doen om meer flexibele ombouw mogelijk te maken. Ook kan het gaan om fiscale maatregelen. In algemene zin zal ik iets zeggen over fiscale maatregelen. Ik wist eigenlijk wel dat deze vragen gesteld zouden worden, want dat werd her en der al geroepen. Ik heb dus ook bij het ministerie van Financiën nagevraagd hoe zij daar tegenaan kijkt. Men is daar bereid – laat ik zeggen dat wij bereid zijn – om na te gaan wat er mogelijk is, daar waar financiële prikkels zijn die averechts werken of die slecht uitwerken. We gaan dus echt na of er dingen zijn die specifiek voor deze markt slechter geregeld zijn dan elders. Dat is iets anders dan dat wij fiscale maatregelen nemen die tot gevolg hebben dat er voor die sector allerlei voordelen zijn. We moeten immers heel goed letten op de Europese regelgeving en er mag geen sprake zijn van staatssteun. Als wij opeens aparte regimes maken voor vennootschaps- of overdrachtsbelasting, zal dat een probleem zijn. De hoop moet wat dat betreft dus niet te groot zijn. Bij het ministerie van Financiën heeft men dus aangegeven dat men wil laten onderzoeken welke mogelijkheden er dan wel zijn. Wellicht zegt minister Donner daar straks nog iets over.

Bijna alle leden hebben plannen aangereikt met acht, tien of meer punten. De D66-fractie heeft haar plan als eerste ingediend, dus ik begin daarmee. Er is overigens een aantal overlappende vragen gesteld door de verschillende partijen.

Het eerste punt in het plan van de D66-fractie betreft de rol van de regio's. Voorgesteld wordt om regie te voeren via het Rijk en het middenbestuur. We hebben met de provincies afgesproken dat zij de regie nemen. Uit mijn verleden als wethouder herinner ik mij dat dit vooral op regionaal

niveau plaatsvond, namelijk in de WGR-regio's. In de praktijk blijkt nogal eens dat je een en ander dan misschien wel heel goed met elkaar kunt afstemmen, maar dat je gebied net te klein is om te zien of datzelfde bedrijf ook bij de twee of de drie regio's naast jou geshopt heeft en dat het dus overal de verwachting gewekt heeft dat het bij jou kwam. Ik denk dus dat het heel goed is om die regie op provinciaal niveau te voeren. Bovendien past het in het rijksbeleid om die op provinciaal niveau neer te leggen. Zoals ik al eerder zei, zijn wij bezig met een instrument om vraag en aanbod inzichtelijk te maken. Dat kunnen ze dus ook goed daarvoor gebruiken.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben natuurlijk heel blij met het feit dat de minister het zelf ook heeft opgeschreven waar het gaat om de rol van de hogere schaal van overheden. Ik heb bij beide bewindspersonen een keer het idee van «de voorzieningenmeetlat» geopperd. Ik gebruik dat woord nu voor de allerlaatste keer. Ik heb toen een centraal kader voorgesteld om na te denken over de regionale behoefte waarop gemeentes of provincies kunnen inspelen. Beide bewindspersonen hebben daarop terughoudend gereageerd, maar uiteindelijk is het onderdeel van de plannen geworden. Daar ben ik heel blij om. Even over die provincies. Die regie is er al sinds 2004. Provincies hebben al sinds de laatste nota Ruimte de verantwoordelijkheid hierover, maar ze hebben geen instrument om zaken af te dwingen. Wat zou het afdwingerende instrument zijn? Kunnen provincies dan bijvoorbeeld op basis van een streekplan tegen een gemeente zeggen dat een bepaald plan echt kleiner of anders moet?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ja, ze hebben wel een instrument, namelijk de structuurvisie waarin ze kunnen opnemen wat al dan niet als kantoorlocatie of andere locatie vastgelegd kan worden. Dat kun je terugzien in de doorvertaling van de gemeentelijke bestemmingsplannen. Via verordeningen kunnen zij daar ook op acteren.

De heer **Verhoeven** (D66): Of de structuurplannen van de provincies kloppen niet. Anders hadden we dit probleem niet gehad. Of de structuurplannen van de provincies kloppen wel, maar de gemeentes leven ze niet na. Anders hadden we dit probleem niet. Op de een of andere manier gaat er in het systeem iets niet goed. Wat ons betreft moet het iets strakker, anders blijven die gemeentes langs elkaar heen werken en hun eigen ding doen.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ja, maar dat heeft met de huidige situatie te maken. Een paar jaar terug dacht iedereen nog dat de bomen tot in de hemel groeiden en dat er geen sprake zou zijn van teruggang van economische groei. Er was nog geen sprake van een crisis. Er zijn onder anderen door de leden van deze commissie veel zaken genoemd die uiteindelijk geleid hebben tot groei van de kantorenmarkt. Ook het meefinancieren vanuit het Rijk speelt een rol. Dat hebben we ook vaak gezegd. Later is gezegd dat men ook zelf zal moeten betalen als men iets mooiers, iets beters en aantrekkelijkers wil. Je kwam dan vanzelf op kantoorlocaties, want dat was in de ogen van veel gemeentebesturen natuurlijk de snelste weg om geld binnen te kunnen halen. Ik denk dat nu iedereen, tot en met de markt zelf, zich er zeer van bewust is dat het helemaal mis is gelopen en dat er geen andere manier is om dat nu coördinerend met elkaar te doen. Ik weet dat de instrumenten er waren maar die zijn niet ingezet, omdat er een rooskleurig beeld was van de mogelijkheden. Gevraagd is of de gemeenten de juiste grondprijzen berekenen. Gemeenten kunnen dit nu al zelf bepalen. Ik wil ze niet opleggen dat het verkopen van grond voor kantoren alleen maar op basis van residuele waarden mogelijk



is. Dat past niet bij het kabinetsstandpunt. Het kabinet vindt namelijk dat gemeenten wat dit betreft uiteindelijk zelf hun keuzes moeten maken. Zij moeten zelf bepalen welke prijs zij willen ontvangen voor de grond die zij uitgeven. Zij hebben dat instrument al wel, dus ze kunnen het gebruiken en doen dat ook vaak. Later kom ik hierop terug in het kader van de openruimteheffing en het meter-voor-meterprincipe.

Het volgende verzoek is, ervoor zorgen dat eigenaren willen en kunnen afwaarderen. Dat is aan de markt en dat kunnen gemeenten ook doen. Ik denk dat het goed is dat ze dat geleidelijk aan gaan doen. Als het te snel gebeurt, zal dat een heel groot effect hebben op de markt. Er zijn natuurlijk ook veel banken die allerlei leningen uit hebben staan. De markt en banken moeten dus goed met elkaar nagaan hoe ze dat willen doen. Het is een financieel instrument en het is iets wat ze zelf ter harte moeten nemen. Vanuit het Rijk kunnen we daarmee niet zo veel doen.

Ik kom op de openruimteheffing. Dat punt zal ik gelijktijdig behandelen met het meter-voor-meterprincipe. Gemeenten hebben op dit moment de bevoegdheid om zowel de openruimteheffing als het meter-voor-meterprincipe op te leggen. Het is ook een mogelijkheid die binnen het actieprogramma verder wordt onderzocht en die het in ieder geval mogelijk maakt om bestaande bouw aantrekkelijker te maken dan gronduitgifte met nieuwbouw, zoals dat wordt voorgesteld. Evenals voor de plattelandswoningen geldt dat maatwerk van ongelooflijk groot belang is. Het hangt er namelijk nogal van af over welk gebied je het hebt als je dit soort dingen wilt doen. Ik moet nog wel even kijken naar het meter-voor-meterprincipe. Als je voor een meter nieuw kantoor een meter oud kantoor wilt slopen, moet je natuurlijk te maken hebben met dezelfde partijen binnen een gemeente. Je ziet ook vaak dat degene die het kantoor aanbiedt een andere persoon is dan degene die het kantoor bezet. Degene die het kantoor bezet, kiest er bijvoorbeeld voor om in deze slechte economische tijden naar een kleinere ruimte te gaan. Die gaat dus weg en de kantoorhouder blijft met het probleem achter. Het is dus niet altijd mogelijk, maar het is in ieder geval een instrument dat gemeenten ter beschikking staat om een goede transformatie te kunnen organiseren. Ik verwacht dat er steeds meer met dit soort instrumenten gewerkt gaat worden. Dat zie je nu al in de gemeente Amsterdam, maar ook in Utrecht en op andere plaatsen.

Ik kom op het vijfde voorstel, namelijk het kwalitatief in kaart brengen van de totale kantorenvorraad. Daartoe hebben we reeds opdracht gegeven. De bedoeling daarvan is dat ook regionaal en provinciaal die sturing uiteindelijk plaats kan vinden.

Het zesde voorstel houdt in het versoepelen van voorschriften en regels bij hergebruik en ombouw. Ik onderzoek wat reeds kan binnen de bestaande regelgeving en welke belemmeringen er zijn. Zodra de onderzoeksresultaten bekend zijn, kom ik met voorstellen voor wijziging bij deze Kamer terug.

De **voorzitter**: Kan de minister iets zeggen over de termijn waarop zij met een voorstel zal komen?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Het gaat om verschillende regels. Ik heb net in relatie tot het actieplan aangegeven met welke partijen we een en ander aan het verkennen zijn. Ik hoor aan mijn rechterzijde dat we voor de zomer zo ver zullen zijn. Dat is dus heel snel. Dat is de planologische kant. Over de fiscale kant laat ik mij nu niet uit. Dat is aan mijn collega.

Ten aanzien van de aftrekbaarheid van de leegstandskosten heb ik net gezegd dat mijn collega wil nagaan wat er fiscaal al dan niet mogelijk is. Wees er bewust van dat we niet te veel afwijkingen zullen toestaan van bestaande regimes, omdat dit niet past bij het kabinetsbeleid en dit uit Europeesrechtelijk oogpunt problemen geeft.

Ik kom op de vraag van de PvdA-fractie over de motie-Linhard. Die motie zal ik uitvoeren door de gewone procedure van acht weken van toepassing te laten zijn op het verlenen van een omgevingsvergunning. Ik denk dat het een goede motie is: tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan tot tien jaar en het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld het omzetten van leegstaande kantoorgebouwen en woningen. De Wabo moet hiertoe gewijzigd worden. Op dit moment is het wetsvoorstel in consultatie bij onder andere het IPO en de VNG. We kunnen de benodigde aanpassing van het Besluit omgevingsrecht voor de zomer in procedure brengen.

De CDA-fractie verzoekt mij om met de VNG in gesprek te gaan omdat die functiescheiding door haar nog steeds wordt aanbevolen. Ja, ik zal dit met de VNG bespreken. Zij is ook een heel belangrijke partij bij het actieprogramma en ik denk dat, na alle noodkreten van de gemeenten over onder andere de staat van hun grondbedrijf, zij zal inzien dat die functiescheiding niet van deze tijd is.

De PvdA-fractie spreekt over regelvrije zones om leegstaande kantoren aan te pakken. Er komen experimenteergebieden waar die aanpak wordt geïntensiveerd. Daarbij zullen wij maximaal gebruikmaken van wat nu al kan. Na die experimenten – minister Donner zal daarover straks iets zeggen – zullen we zien welke belemmeringen en aanpassingen nodig zijn om die ruimte te vergroten.

Ik kom op het tienpuntenplan van de SP, waarin een aantal punten overeenkomt met punten uit het plan van de D66-fractie en dat van andere fracties. Voorgesteld wordt om de opbrengst van de afschaffing van de fiscale aftrek in leegstand te storten in een fonds voor herontwikkeling. Wij denken dat dit fonds zo langzaam zal groeien dat daaruit geen noemenswaardige projecten voort kunnen vloeien. Daardoor zal er een administratieve rompslomp ontstaan in plaats van dat het beoogde doel wordt bereikt, namelijk een goed herontwikkelingspotje.

Voorgesteld wordt om gemeenten regionaal te laten samenwerken in plaats van ze met elkaar te laten concurreren. Daarover heb ik het al gehad.

Voorgesteld is om de bouwvergunning voor een nieuw kantoor aan de verplichting te koppelen om direct een aantal vierkante meters te slopen. Daarover heb ik ook gesproken. Dat kan alleen als je met dezelfde partijen te maken hebt. Heel vaak gaat het niet zo. Ik ken een groot bedrijf dat van een heel mooie kantoorlocatie weggaat. De gemeente zegt dat het bedrijf niet naar een andere locatie mag gaan, omdat zij niet wil dat het bedrijf van dat mooie door haar ontwikkelde terrein weggaat. Dat bedrijf zegt vervolgens dat het naar een andere gemeente gaat. Als de gemeente dat bedrijf graag wil behouden, kunt u zich voorstellen wat voor soort discussies op gang komt.

De heer **Jansen** (SP): Dit voorstel koppelden wij aan die meer regionale benadering. Wij hebben het geleend uit Groot-Brittannië. Daar heb je inderdaad die koppeling van ground field locaties en green field locaties en die werkt volgens mij prima in die grote stedelijke agglomeraties, bijvoorbeeld in Londen. Zou dat in combinatie met die regionale benadering niet veel effectiever kunnen zijn?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Jawel. Ik geloof dat het heel goed werkt als je in een regio gaat kijken wat waar wordt gebouwd, hoe op de andere plaatsen zal worden herontwikkeld en op welke wijze ervoor gezorgd kan worden dat verschillende partijen daaraan bijdragen. Nogmaals, soms vertrekt een bedrijf gewoon naar een andere kantoorlocatie, zonder dat de kantoorhouder daaraan überhaupt iets kan doen. Als hij dan ook nog verantwoordelijk wordt voor de eigen afbraak, zou dat extra sneu zijn. Die regionale samspraak is volgens mij echter een goede manier om te werken en dat zal de toekomst zijn.

De heer **Jansen** (SP): Ik heb gezegd dat je ook zou moeten kijken naar regionale grond- en vastgoedbedrijven in plaats van dat je dat op gemeentelijk niveau doet. Het laatste zou immers een beetje de concurrentiepositie van de gemeente kunnen elimineren. Hoe kijkt de minister daar tegenaan?

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Als je over het grondbeleid van een gemeente spreekt, ligt dat altijd heel gevoelig. In het verleden gold dat ook voor het grondbeleid van het Rijk. Die grondbedrijven gebruiken gemeenten voor verschillende activiteiten waaronder, als je naar een stad kijkt, de binnenstedelijke opgave. Ik heb zelf meegeemaakt dat er heel vaak gesproken wordt over regionale ontwikkelingsmaatschappijen voor de afstemming, maar dat het overbrengen van die fondsen heel complex is voor gemeenten. Daarmee geven zij immers de democratische bevoegdheid uit handen om het budget ergens voor in te zetten. Dat kan in andere gemeenten worden ingezet, maar ook in de eigen gemeente. Vaak wordt het door de OZB opgebracht, dus dat ligt heel gevoelig. Ik denk dat gemeenten inhoudelijk tot een goede afstemming moeten komen en dat de provincie en gemeenten er met bestemmingsplannen en structuurvisies op moeten toezien dat er geen sprake is van dubbelingen. Als zij er vrijwillig voor kiezen om hun budgetten te delen, vind ik dat prima. Ik ga dat echter niet vanuit het Rijk opleggen.

Voorgesteld is om voor bedrijven een wettelijke plicht te introduceren om lid te zijn van een bedrijfsvereniging op een kantoorlocatie met inbegrip van een verplichte bijdrage aan collectieve voorzieningen. Ik denk dat ik als liberaal niet hoef te zeggen dat ik daarvan geen voorstander ben en dat ik dat niet verder hoef toe te lichten.

Voorgesteld is om de boete op leegstand afhankelijk te maken van de grootte van het gebouw met een maximum van € 50 per m<sup>2</sup> per jaar. Het verplicht stellen van het melden van leegstand is een bevoegdheid van de gemeente en het heffen van boetes ook. Ze kunnen dat ook doen en sommigen geven al aan dat zij dat gaan doen op basis van die leegstandsverordening.

Gevraagd wordt om dat te koppelen aan de 2%. Een leegstand van 2% is echter te laag om verhuizingen in een gemeente echt goed te kunnen opvangen. Een gemeente met een leegstandsprobleem heeft er alle belang bij om zelf een leegstandsverordening op te stellen. Het van rijkswege verplicht stellen van een leegstandsverordening strookt niet met mijn visie «decentraal wat kan». Wij juichen het dus van harte toe, maar gemeenten moeten dat zelf oppakken. Dat zullen zij ook gaan doen op het moment dat zij het financieel voelen.

Voorgesteld is om gemeenten hun planvoorraad te laten opschonen. Daarmee zijn wij nu bezig. We zijn met de gemeenten bezig om alle plannen te bekijken.

Voorgesteld wordt om verandering gemakkelijker te maken door het Bouwbesluit aan te passen. Daarover zal de minister van BZK iets zeggen.

Gevraagd is of wij het ermee eens zijn dat er meer flexibele globale bestemmingsplannen moeten komen. Daarvan ben ik een heel groot voorstander, want ik vind ook dat gemeenten nu vaak heel veel dichttimmeren. Daardoor houden zij geen ruimte meer over voor een flexibele invulling op termijn.

Gevraagd is of kantooreigenaren kunnen worden gedwongen tot transformatie. Ik geef er de voorkeur aan dat beleggers zelf de maatregelen nemen. Zij ondervinden immers hinder van niet-verhuurde kantoorpanden.

De PVV vraagt of dit te wijten is aan de decentralisatie. Ik geloof zelf enorm in het daar doen waar mensen leven en wonen. Zij kunnen de beste keuzes maken. Ja, er gaat wel eens iets mis, maar je ziet nu ook dat de verschillende partijen zelf weer maatregelen nemen. Amsterdam doet

dat zelf en de provincie Utrecht doet dat nu ook actief, evenals een aantal gemeenten. Ik geloof dus in de zelfregulerende kracht. De PVV stelt een bouwstop voor. Ik ben daarvan geen voorstander. Bouwen blijft ook in de toekomst nodig. Je moet immers blijven vernieuwen. Je moet wel in de regio kijken waar iets moet worden gerealiseerd en waar niet. Dat kan per regio verschillend zijn. Dat is niet slechts op een aantal terreinen vast te leggen. Dat kan dus ook in Friesland of in Limburg gebeuren, wat al even aan de orde kwam. Je ziet dat onder andere de locaties bij de stations het meest toekomstbestendig zijn. De meeste bedrijven kiezen ervoor om daar te zitten waar ook sprake is van openbaar vervoer. Daar is bijna geen leegstand. Daarvan is wel sprake in de meer excentrisch gelegen kantoorlocaties. Hiermee heb ik volgens mij alle vragen op mijn terrein beantwoord. Ik kijk vol verwachting naar mijn collega.

De **voorzitter**: Ik kijk ook vol verwachting en geef de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het woord.

Minister **Donner**: Voorzitter. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft de meeste vragen beantwoord. Ik zal dus op een paar punten ingaan. Een algemeen punt betreft de bouw- en woningmarkt. De leegstand van kantoorgebouwen is mede het gevolg van de snel veranderende vraag en de eisen die aan kantoorgebouwen gesteld worden. Factoren die daarbij een rol spelen, zijn stijgende energieprijzen waardoor het snel rendabel wordt om een nieuw kantoorgebouw neer te zetten met een beter energierendement. Dat proces zal de komende jaren doorgaan, gezien de doelstelling van het energieneutraal maken van nieuwe kantoorgebouwen. Andere factoren zijn het geringere ruimtebeslag per werknemer, het toegenomen gebruik van ICT, thuiswerken en flexplekken. We hebben dus al langer dan de periode van de crisis te maken met een groeiende leegstand. Het gaat immers om verouderde kantoorpanden. Soms komt het helaas voor dat er een kantoorpand neergezet wordt en dat dit al vrij snel leeg komt te staan. Het verschijnsel waarover we het nu hebben, betreft in toenemende mate verouderde kantoorpanden die vaak staan op plaatsen waar ze in mindere mate als woning kunnen worden gebruikt. Uiteraard zijn sinds 2008 de effecten van de economische recessie er nog bij gekomen met als gevolg dat er sindsdien veel minder afnemers zijn. Ik geef hiermee aan dat de leegstand in de kantorensector al zes jaar lang stijgt. Binnen zes jaar is het aantal vierkante meters aan leegstand verdubbeld, namelijk naar ruim 7 miljoen m<sup>2</sup> ofwel 14% van het bestaande kantorenbestand. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat dit verschijnsel zich periodiek voordoet. Ik kan mij herinneren dat we in de jaren tachtig, negentig met dezelfde verschijnselen werden geconfronteerd. Dat neemt niet weg dat we moeten nagaan op welke wijze we voor dat probleem een oplossing kunnen vinden. Ik wijs er overigens op dat we niet denken dat transformatie van leegstaande kantoorpanden afdoende is. De heer Jansen wees er al op dat met een additionele maatregel misschien 20% van de leegstaande kantoorruimte geschikt kan worden gemaakt als woning. Dat houdt in dat 80% resteert. Dat percentage is daarvoor dus niet geschikt. Verder is het van belang dat wij ons realiseren dat wij op dit moment te maken hebben met een vastzittende bouw- en woningmarkt bij gebrek aan vraag en bouwactiviteit. Die markt zit er niet op te wachten dat met eventuele additionele fiscale prikkels, ofwel overheidssubsidie, een segment aan secundaire woningen op de bouw- of de huurmarkt ontstaat. Met overheidsfinanciën zijn we in wezen een tweederangs woningenbestand aan het financieren. Dat doen we omdat we een oplossing zoeken voor het probleem van de leegstand van kantoren. Er is veel voor te zeggen om na te gaan wat de belemmeringen zijn op het terrein van transformatie. Het is echter niet de bedoeling om een en ander te

faciliteren met behulp van fiscale maatregelen. Als we dat doen, houden we de scheve effecten binnen de woningmarkt in stand. Gevraagd is hoe we kunnen voorkomen dat er te lang sprake is van leegstand. In dat geval is de logische oplossing dat de kantoorpanden worden gesloopt, opdat de ruimte vrijkomt voor andere bouwactiviteiten. Het idee is dus niet dat we de oplossing zoeken in het voortdurend omvormen van gebouwen. Een deel heeft dus inderdaad te maken met de ruimtelijke ordening. De minister van Infrastructuur en Milieu is daarop indringend ingegaan. Mijn departement gaat na wat de belemmeringen zijn bij het transformeren van kantoorpanden, in het bijzonder als het gaat om het realiseren van woningen. De eerste categorie maatregelen die op dat terrein genomen is, heeft betrekking op de kennisoverdracht. Het gaat dan om de vraag hoe kantoren kunnen worden omgevormd tot woningen. Daarover is een aantal publicaties opgesteld. Ik heb er een meegenomen die enige tijd geleden is opgesteld en nog steeds uitermate goed bruikbaar is. Aan de hand van een aantal concrete voorbeelden wordt daarin aangegeven waar kantoorgebouwen omgevormd zijn naar woningen. Het gaat daarbij echt niet alleen om dure woningen, maar ook om panden met huurprijzen van € 130 per maand. Het varieert dus in alle vormen. In deze publicatie wordt indringend ingegaan op de problemen waarmee je te maken kunt krijgen en hoe die kunnen worden opgelost. Als wij weten wat de ervaringen zijn met de pilots waarop onder anderen mevrouw De Boer wees, ben ik gaarne bereid om na te gaan of er een bijgestelde publicatie kan worden opgesteld waarin inzichtelijker wordt gemaakt op welke wijze een en ander mogelijk is.

Het misverstand bestaat overigens dat de rapportage over de pilots pas in november beschikbaar zal zijn. Dat misverstand is ontstaan, omdat ik heb toegezegd dat de Kamer die voor de zomer zou krijgen. Op grond van die uitspraak is geconcludeerd dat die rapportage na de zomer besproken kan worden. Om dat concreet te maken, is vervolgens gezegd dat het rapport in november beschikbaar zal zijn. Ik zeg u echter toe dat het rapport in mei of juni beschikbaar zal zijn.

De heer **Jansen** (SP): Ik bespeur een inconsequentie in de beantwoording van de minister. Eerst zei hij dat hij onderschrijft dat slechts 10% tot 20% van de leegstaande kantoren als woning kan worden gebruikt. Vervolgens zei hij dat men vooral nagaat hoe het Bouwbesluit voor de transformatie naar woningen flexibeler kan worden gemaakt. Is de minister met mij eens dat het er vooral om draait dat we meer vanuit de eigenschappen van het gebouw moeten denken, dat we moeten proberen om de lat wat hoger te leggen maar dat die niet zo hoog hoeft te liggen dat er sprake is van nieuwbouwniveau? Is de minister het ermee eens dat dit een denkrichting zou moeten zijn, ook voor andere functies? Denk bijvoorbeeld aan het verbouwen van kantoren tot schoolgebouwen of wat dan ook.

Minister **Donner**: Mijnheer Jansen, dat kan heel goed het geval zijn, maar ik beperk mij tot mijn verantwoordelijkheid op dit terrein en dat is in het bijzonder de woningmarkt en niet de kantorenmarkt en de bedrijvenruimten elders. Dat is inderdaad een kwestie van de ruimtelijke ordening, behoudens daar waar het gaat om het Bouwbesluit. Daaraan kwam ik net toe. Bij de voorbereiding van het nieuwe Bouwbesluit is ook naar deze problematiek gekeken. Op dit moment leidt het Bouwbesluit ertoe dat een getransformeerd pand voldoet aan nieuwbouweisen. Daarvan kan de gemeente ontheffing verlenen. Het is de bedoeling om die ontheffing in het nieuwe Bouwbesluit overbodig te maken en het besluit zelf de regels te laten geven waaraan een getransformeerde woning of pand moet voldoen. Op dit moment zijn dat de eisen van de bestaande woning, maar daaraan kunnen via de ontheffing extra eisen worden gesteld. Het is de bedoeling dat het nieuwe Bouwbesluit wat dat betreft flexibeler is en dat

het een en ander zonder ontheffing mogelijk maakt. Het laat het over aan de keuze van de eigenaar en degene die het gebouw wil omvormen. Het is de bedoeling dat het nieuwe besluit per 2012 in werking treedt.

De heer **Jansen** (SP): Is dat het concept dat wij medio april toegestuurd krijgen?

Minister **Donner**: Ja.

Er is verwezen naar de pilotprojecten. Ik heb er al op gewezen dat de rapportage eind mei, begin juni aan de Kamer zal worden voorgelegd. Verschillende leden spreken over de Leegstandswet. Ik wijs erop dat de antikraakwet of de Leegstandswet pas sinds 1 oktober jl. in werking is. Dat is dus nog geen zes maanden. Het is dus erg moeilijk om nu al conclusies te trekken over de bruikbaarheid van die wet. Gemeenten hebben daarmee een nieuw instrument gekregen om langdurig leegstaande kantoorgebouwen en andere gebouwen aan te pakken. Via een overlegprocedure kunnen ze, indien nodig, boetes opleggen aan eigenaren met als doel om ze aan te sporen, het vastgoed te verhuren aan nieuwe gebruikers. Een voorwaarde daarvoor is inderdaad dat gemeenten een leegstandsverordening vaststellen. De gemeente Amsterdam heeft dat inmiddels gedaan. De VNG ontwikkelt thans een handreiking en een modelleegstandsverordening die door andere gemeenten kunnen worden gebruikt. Ik meen dat die binnenkort gepubliceerd worden.

Mevrouw De Boer verzoekt om een soepeler huurregime ten aanzien van de antikraakbewoning. Op dit moment is de situatie dat antikraakbewoning geen huur is. Dat is het meest soepele huurregime dat er is. Juist dat was in eerder overleg aanleiding om over te gaan tot enige bescherming tegen een al te plotselinge uitzetting, alsmede tegen het op ieder moment kunnen betreden van de woning. Naar aanleiding van de zorgen die op dat punt door de Kamer zijn geuit, is dat punt door de leegstandsbeheerders zelf opgenomen. Inmiddels is er een keurmerk voor leegstandsbeheer ontwikkeld. Dat gaat in op de verschillende aspecten die werden genoemd. Er wordt een zekere termijn gesteld aan de snelheid waarmee je uit een antikraaksituatie gezet kunt worden en er wordt bescherming geboden tegen de mogelijkheid van de eigenaar om op ieder moment van de dag het pand te betreden.

Mevrouw **De Boer** (VVD): De rechter heeft mensen ten aanzien van de antikraak al een aantal keren teruggefloten. Hij heeft gekeken naar de feitelijke omstandigheden waarin toch sprake zou kunnen zijn van huur. De antikraaksituatie is een heel leuke tijdelijke oplossing voor het leegstandsprobleem. De vraag is of we die bezwaren daar weg kunnen nemen. Misschien is een huurcontract light of iets dergelijks mogelijk. Dat wil niet zeggen dat ik van de huidige huurbescherming af wil. De sector heeft die handschoen in een aantal situaties heel goed opgepakt door met een keurmerk te komen. Dat is fantastisch. Ik vraag mij echter wel af hoe wij de bezwaren die daar nog aan kleven, kunnen wegnemen.

Minister **Donner**: De rechter heeft ten aanzien van het antikraakgedeelte geconstateerd dat er sprake is van een huursituatie. Op dat punt is de discussie nog steeds gaande, namelijk in beroep en in hoger beroep. Tot op dat tijdstip zal niet door de regering erkend worden dat er sprake is van huur. Derhalve is het het meest soepele regime dat van toepassing is. Mocht uiteindelijk het inzicht in de precieze reikwijdte van de wet vastgelegd zijn, dan is aan de orde op welke wijze je het gedeelte dat als «huur» gedefinieerd wordt eventueel kunt versoepelen.

Mevrouw De Boer vraagt naar het puntensysteem. Eerder in een algemeen overleg heb ik toegezegd dat ik zo snel mogelijk kom met een maatregel om voor alle woningen 25 punten extra in het puntensysteem op te nemen. Dat geldt zeker daar waar sprake is van een overspannen

vraag op de woningmarkt. Dat is dus ook adequaat voor deze kantoorruimten.

De heer Verhoeven stelt onder punt zes voor om de voorschriften voor hergebruik te versoepelen. Ik heb erop gewezen dat dit in het Bouwbesluit geregeld zal worden.

Mevrouw Kuiken is op de Leegstandswet ingegaan en dat heb ik ook gedaan.

De heer De Rouwe vraagt naar de overdrachtsbelasting. In het algemeen heb ik aangegeven dat het niet aangaat om plotseling uit te gaan van een vermindering voor het in de markt zetten van deze panden. Wel is er een aparte structuur in het kader van de Wijkontwikkelingsmaatschappij. Het doel daarvan is om mogelijk te maken dat er niet twee keer overdrachtsbelasting betaald moet worden voor die panden die worden getransformeerd. Anders zou dat de eerste keer moeten op het moment dat het in handen komt van degene die het pand transformeert en de tweede keer zou dat moeten gebeuren op het moment van doorleveren naar de nieuwe eigenaar van het pand. De Wijkontwikkelingsmaatschappij is daarvoor geschikt gemaakt. Die geeft een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting, zodat men niet met een dubbele overdrachtsbelasting wordt geconfronteerd in geval van een dergelijke transformatie. Ik moet wel constateren dat er op dit moment nog niet rijkelijk gebruik wordt gemaakt van deze figuur, maar die is beschikbaar. Voor het overige geldt dat er naar de fiscale maatregelen nog wordt gekeken.

De heer Van Bommel wijst op de mogelijkheid van een bouwstop gedurende vijf jaar. Ik moet eerlijk zeggen dat dit wel een zeer grof middel is, gegeven het feit dat we hier grotendeels te maken hebben met verouderde kantoorruimte die niet meer praktisch is. Het is de vraag of het uit economisch oogpunt verstandig is om nu aan de voorkant met de nieuwbouw te stoppen teneinde de oude bouw zo goed mogelijk te gebruiken. Het gaat er eerder om hoe we ervoor zorgen dat, als er geen bestemming meer is voor kantoorpanden, die niet eindeloos blijven staan. Ik ben het ermee eens dat het zeker in woonwijken geen stimulans is voor de omgeving als kantoorpanden eindeloos leeg blijven staan. Ik wijs erop dat een belangrijk deel van de ruimte waarover we het nu hebben en waar de leegstand is, zich bevindt aan de randen van stedelijke gebieden, namelijk op bedrijfsterreinen. De leegstaande panden hoeven niet voor bewoning geschikt te zijn. Om die reden denk ik dat een bouwstop een disproportionele maatregel is.

**De voorzitter:** Omdat er direct na dit overleg een ander algemeen overleg gepland is, is er niet meer tijd beschikbaar dan een minuut per spreker.

**De heer Houwers (VVD):** Voorzitter. Wij zijn blij met de beantwoording en met het vertrouwen in de lokale overheden en de markt.

**De heer Verhoeven (D66):** Voorzitter. Ik vind dat beide bewindspersonen erg laconiek reageren op een aantal plannen. Dat is een beetje in lijn met het actieplan dat eigenlijk geen actieplan is. Daarom zal ik een VAO aanvragen. Je kunt immers op je vingers natellen dat een aantal partijen zegt dat er iets moet gebeuren. We hebben een aantal plannen ingediend met acht, negen of tien punten en allerlei concrete voorstellen. Daarop hebben de bewindspersonen vrij algemeen gereageerd. Het praktijkprobleem blijft dus bestaan. Een wethouder wil namelijk scoren met een mooie totempaal. De markt kietelt hem met een mooie maquette. De provincie fluit die gemeente of die stad niet terug, eigenaren hebben allerlei fiscale prikkels en er zijn ook nog Europese subsidies. En iedereen zegt: nee, een ander is daarvoor verantwoordelijk en we moeten aan maatwerk doen. Dan zal er nooit iets veranderen en wij vinden dat dit wel

nodig is. Mochten de ministers in tweede termijn geen andere toon gebruiken, dan zullen wij plenair een aantal moties indienen.

Mevrouw **Kuiken** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de ministers voor hun beantwoording. Dat neemt niet weg dat er nog niet op alle punten volledige duidelijkheid is. Ik snap dat er op sommige punten een nadere uitwerking zal komen. Daarvoor hebben de bewindspersonen dan ook een richting gegeven. Er is met name nog onduidelijkheid over de fiscale mogelijkheden die er zijn om belemmeringen weg te nemen of ombouwen aantrekkelijk te maken. Ik steun dan ook het voornemen van de heer Verhoeven voor een VAO. Ik verzoek de ministers echter ook om de staatssecretaris van Financiën te vragen, de Tweede Kamer een brief over de fiscale maatregelen te doen toekomen voordat het VAO plaatsvindt. Ik doel dan op het afschaffen van de fiscale aftrekbaarheid, de overdrachtsbelasting, de verlaging van het btw-tarief van 19% naar 6%. In ieder geval op die drie specifieke punten zou ik graag een brief willen van de staatssecretaris van Financiën.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Ik dank het kabinet voor de beantwoording van de vragen. Wij kunnen instemmen met de twee toezeggingen van de minister over de plattelandswoningen. Die zijn prima. Wij wachten graag af welke voorstellen wij vrij snel na de zomer mogen ontvangen. De vraag over de mogelijkheid van een tijdelijk verlaagd btw-tarief is nog niet bevredigend beantwoord. De minister geeft aan dat de woningmarkt daarmee niet geholpen zal zijn. Volgens mij gaat het echter niet om dermate grote aantallen dat die woningmarkt opnieuw in problemen komt. Daarbij komt dat we weten dat de kantorenmarkt het op dit moment erg moeilijk heeft en dat je die daarmee zeer goed helpt. Bovendien is er op verschillende terreinen wel degelijk een behoefte. Denk bijvoorbeeld aan studentenhuisvesting. Wat dat betreft is maatwerk geboden en wil ik graag wat meer weten. Anders steun ik het verzoek van mevrouw Kuiken om daarover eerder nadere informatie te krijgen. De minister geeft aan dat de overdrachtsbelasting slechts één keer geheven kan worden. Hij zegt echter ook dat dit op dit moment niet zo goed werkt. Daarvan wordt althans niet zo veel gebruik gemaakt.

Minister **Donner**: Het werkt wel goed, maar er wordt geen gebruik van gemaakt. Als mensen er geen gebruik van maken, moet je niet zeggen dat het niet werkt.

De heer **De Rouwe** (CDA): Hoe je dat aanvliegt, is mij om het even. Voor mij is de achterliggende vraag waarom daarvan geen gebruik wordt gemaakt. Volgens mij heeft de vorige minister de Kamer al toegezegd om daarnaar onderzoek te doen. Wanneer kan de Kamer dat onderzoek tegemoet zien? Daarover heeft de minister niet gesproken.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik ben wat milder gestemd dan de heer Verhoeven. Uiterekend op het enige punt waarover ik in eerste termijn heb gezegd dat ik overweeg om een motie in te dienen, heeft de minister van Infrastructuur en Milieu niet gereageerd. Het betreft de vraag of de minister het leegstandsbeleid gaat verbreden tot de gehele commerciële sector. Als het antwoord op die vraag ja is, zal die motie er niet komen. Als het antwoord daarop nee is, kom ik daar wel mee. Dat is dus een vrij simpele vraag. Als de ministers zeggen dat ze nog meer in detail ingaan op de voorstellen van de SP-fractie en die van andere fracties, wil ik die antwoorden afwachten. Ik zal dan niet met moties daarover komen. Als de ministers zeggen dat zij daarop voldoende zijn ingegaan, moet ik daarover nog wat voorstellen doen.



De heer **Verhoeven** (D66): Ik heb ook een hekel aan moties. Ik heb liever toezeggingen. Daarom steun ik in ieder geval het voorstel om te wachten op een schriftelijke reactie op de drie puntenplannen van de fracties. Als die er zijn, kunnen we die goed doorlezen en nagaan hoe ver de bewindspersonen dan wel gaan. Daarna zouden we dan dat besluit kunnen nemen. Dat neemt echter niet weg dat ik daarover twijfels zal blijven houden.

De heer **Jansen** (SP): Omwille van de efficiëntie ben ik er zelfs voor te vinden om dat te doen bij de eerstkomende voortgangsrapportage. Dat hoeft dus niet op stel en sprong. Wat mij betreft mag het best een paar maanden duren.

De heer **Verhoeven** (D66): Nee, gewoon snel reageren.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Ik heb een opmerking gemaakt over het belang van herbestemming van cultureel karakteristieke gebouwen. Daarop is de minister niet ingegaan. Ik heb ook een aantal voorstellen gedaan over de bevordering daarvan in het Bouwbesluit en door middel van een verlaagd btw-tarief.

De heer **Van Bommel** (PVV): Voorzitter. Ik dank beide ministers voor hun beantwoording. Ik heb nog wel iets over die 20%. Dat is maar liefst een oppervlakte van 1,4 miljoen m<sup>2</sup>. Ik vind het daarom de moeite waard om te kijken naar de mogelijkheid om over te gaan tot het ombouwen naar woonbestemmingen.

Ik nodig de minister graag uit om naar mijn huis te komen en even rond te kijken in Zoetermeer. Dan kan hij zien hoe het daar in het centrum is. Ik hoef hem geen routebeschrijving te geven. Bij het derde bordje «te huur» gaat hij naar rechts en dan staat hij bij mijn woning. Dat is dus erg gemakkelijk. Je hebt daar ontzettend veel kantorencomplexen die echt in het centrum staan. Die zijn perfect om te bouwen. Ik heb ook wel eens in Leidschendam rondgereden, waar de situatie hetzelfde is. Ik begrijp best dat de kantorencomplexen die helemaal decentraal liggen, niet echt de juiste mogelijkheden bieden, maar ik denk dat we hier best naar zouden kunnen kijken. 1,4 miljoen m<sup>2</sup> kunnen we goed gebruiken. Bovendien is het ombouwen naar een woonbestemming ook een activiteit voor de bouwsector. Die zal daarmee dus zeker blij zijn.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Voorzitter. De D66-fractie is niet tevreden, want ik ga niet zo ver als zij wil. Ik heb het gevoel dat wij alle vragen extreem goed beantwoord hebben en dat wij alle punten aan de orde hebben gesteld. D66 vraagt ook veel dingen die al geregeld zijn. Ik heb aangegeven dat het eerste punt nu onder de verantwoordelijkheid van de provincies valt. Het tweede punt kunnen de gemeentes oppakken. Hetzelfde geldt voor de punten vier en zeven. De punten vijf en zes pakken wij op. Voor punt acht geldt dat ik heb gezegd dat er over de fiscale maatregelen nog het een en ander gezegd zal worden. Ik heb alle vragen expres uitvoerig beantwoord om te voorkomen dat we achteraf allerlei brieven moeten sturen. Volgens mij is het daarmee wel helder. Het is aan D66 om te bepalen of zij het helder genoeg vindt. Ik kan me voorstellen dat de leden vragen om een brief over de fiscale mogelijkheden. Wij konden immers niet alle vragen op dat punt beantwoorden. De leden moeten mijn collega echter wel even de tijd geven om die brief op te stellen. Ik kan nu niet namens hem aangeven hoe snel hij dat kan doen. Het is immers een complexe materie. De leden weten hoe lang hij over het Belastingplan gedaan heeft. Als de leden in het plenaire debat bij het VAO willen ingaan op diepgaande fiscale maatregelen, merk ik alvast op dat ik het lastig vind om die discussie zelf te voeren. Ik zal niet

namens collega Donner spreken, maar louter namens mezelf. Het lijkt mij goed om na te gaan of dat dan op de juiste plek gebeurt.

Mevrouw **Kuiken** (PvdA): Als die brief er is, kunnen wij altijd naar bevind van zaken handelen. Het is al fijn dat de minister toelegt dat die brief er komt.

Minister **Donner**: Voorzitter. De heer Verhoeven verwijt het kabinet dat het wat laconiek reageerde. Ik meen dat wij op alle punten toezeggingen hebben gedaan. Wij hebben op alle punten aangegeven wanneer ongeveer datgene wat hij wil, wordt gerealiseerd of op welk moment we daarop ingaan. Als hij wil dat we dat voortaan op een wat hogerige toon gaan zeggen, ben ik daartoe gaarne bereid, al ligt dat niet zo in mijn aard. Ik kan nog toevoegen dat de handreiking en de modelverordening van de VNG, waarnaar ik verwees, per 30 maart 2011 worden gepresenteerd. De heer Van Bommel verwijst mij naar het centrum van Zoetermeer. Ik wijs hem erop dat één van de pilots waarover ik sprak, in het centrum van Zoetermeer zal worden gehouden. Het doel daarvan is, na te gaan wat daar de mogelijkheden zijn van omvorming.

De heer De Rouwe vraagt naar het verlaagd btw-tarief. We hebben op dit moment een verlaagd btw-tarief, in verband met de crisis, om de bouwmarkt te stimuleren. Uit deze studie blijkt ook dat er voor studenten-huisvesting heel goed kantoorpanden om te vormen zijn, zonder btw-verlaging. Er zijn ook studentensteden die dat gedaan hebben. Het is meer de verspreiding van de kennis. Zoals gezegd, is daarover een publicatie verschenen.

Ik meen dat ik hiermee alle vragen heb beantwoord.

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft wat de brieven betreft namens het kabinet gesproken. Wij zitten hier niet op persoonlijke titel, maar wij proberen zo veel mogelijk om gezamenlijk brieven te schrijven.

Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus**: Ik heb nog een aanvulling. De SP-fractie vraagt of een en ander ook geldt voor bedrijfsgebouwen en winkels. De flexibilisering die wij gaan realiseren, zal daarvoor gelden. In de regionale coördinatie is dat veel minder van belang, omdat de problematiek daar in veel mindere mate speelt. In bijvoorbeeld winkels is er altijd al een veel strakkere regie gevoerd, maar de regelgeving die transformatie mogelijk maakt, gaat natuurlijk ook daarvoor gelden.

Minister **Donner**: Ter aanvulling. Het Bouwbesluit wordt daar ook op afgestemd. Dat is generiek.

De **voorzitter**: Ik dank de bewindslieden voor hun snelle beantwoording.

- De minister van Infrastructuur en Milieu zegt toe dat zij het wetsvoorstel inzake plattelandswoningen in oktober 2011 aan de Kamer zendt, uitgaande van een spoedadvies van de Raad van State;
- de minister van Infrastructuur en Milieu zegt toe dat zij de VNG per brief informeert over de op handen zijnde wetwijziging met betrekking tot plattelandswoningen en welke mogelijkheden gemeenten desgewenst hebben ten aanzien van de wijze waarop met bestaande plattelandswoningen wordt omgegaan. De Kamer ontvangt binnen een maand een afschrift van die brief;
- de minister van Infrastructuur en Milieu en de minister van BZK zeggen toe dat zij de Kamer voor de zomer van 2011 een wetsvoorstel doet toekomen inzake verlenging van de tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan tot tien jaar, waarmee zij invulling geeft aan de motie-Linhard;
- met betrekking tot fiscale aspecten zal de minister van Infrastructuur en Milieu in overleg met de staatssecretaris van Financiën onderzoeken

- ken in hoeverre fiscale aanpassingen leiden tot versoepeling van herstructurering en transformatie;
- de minister van Infrastructuur en Milieu zegt toe dat zij met de VNG in overleg treedt over de planologische verantwoordelijkheid van gemeenten met betrekking tot het niet meer altijd vasthouden aan functiescheiding;
  - de minister van BZK zegt toe dat hij de Kamer voor de zomer informeert over de pilots met betrekking tot de transformatie van kantoren tot woningen;
  - de minister van BZK zegt toe dat hij de Kamer medio april het concept doet toekomen van het nieuwe Bouwbesluit waarmee getransformeerde kantoren in de toekomst niet meer onder de regels voor nieuwe woningen zullen vallen.