

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE COMMISSIE VAN  
RAPPORTEURS over het ontwerp van wet tot vervallenverklaring van het Vervreemdingsbesluit niet-landbouwgronden, wijziging van de Ontheingingswet, van de Wederopbouwwet en van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden.

Zeer vele leden betuigden hun instemming met de strekking van het onderhavige wetsontwerp, daarbij wijzende op de noodzakelijkheid de wettelijke regeling in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid.

Vele andere leden vermochten daarentegen de urgentie van een verandering van systeem niet in te zien. Zij verklaarden er de voorkeur aan te geven te wachten, totdat een bevredigende definitieve oplossing zal zijn bereikt.

Enkele leden verklaarden zich geheel te kunnen aansluiten bij hetgeen ten aanzien van de verschillende onderdelen van het onderhavige ontwerp is opgemerkt door het lid der Tweede Kamer de heer Gortzak tijdens de behandeling van dit wetsontwerp aldaar.

*Vervallenverklaring van het Vervreemdingsbesluit niet-landbouwgronden.* Vele leden wezen erop, dat dit besluit inderdaad niet langer gehandhaafd kan worden. Dit besluit bepaalt o.a., dat bij een overeenkomst tot overdracht van een onroerende zaak de hoogst toelaatbare tegenprestatie, welke bedongen en aanvaard mag worden ten aanzien van onbebouwde eigendommen, de tegenprestatie is, welke op 9 mei 1940 daarvoor gebruikelijk en redelijk was. Dienaangaande merkten deze leden op, dat, naarmate wij verder af geraken van deze datum, het steeds moeilijker is vast te stellen, wat op die datum een gebruikelijke en redelijke tegenprestatie was. Bovendien mag niet uit het oog worden verloren, dat sinds 9 mei 1940 een aanzienlijke waardedaling van het geld heeft plaatsgehad. Voorts wezen zij erop, dat het besluit beoogde een prijsstijging van de grond te voorkomen, maar in feite tot een ernstige prijsdaling heeft geleid. Daarbij komt, dat de rechtspraak, sinds de arresten van de Hoge Raad, gehouden is aan een uitlegging van bovenstaande bepaling, welke het aan de werkelijkheid vreemde karakter daarvan in nog sterkere mate doet uitkomen. Immers, terwijl tot voor kort veelal werd uitgegaan van de toestand en de aard van de grond, zoals die waren op de datum van overdracht, moet thans rekening worden gehouden met de toestand, zoals deze op 9 mei 1940 werd aangetroffen en als prijs worden beschouwd de prijs, welke het betrokken goed op genoemde datum — gegeven alle niet-landbouwkundige factoren, welke toen op de waarde van invloed waren —, naar gebruik en redelijkheid had kunnen opbrengen. Weliswaar bepaalt het besluit, dat het Prijzenbureau hierop uitzonderingen kan toestaan, doch het vermeldt niet, in welke gevallen dit mogelijk is.

Deze leden hadden zich intussen afgevraagd, of niet ten gevolge van de opheffing van het besluit en daarmee van de prijsstop de prijzen te zeer zullen stijgen. Zij konden zich evenwel verenigen met de verwachting van de Regering, dat zulks

niet het geval zal zijn. Immers, de waarde van de grond zal een tegendruk ondergaan, doordat de bouw van woningen zeer kostbaar is en voorts, doordat de huren beschermd worden.

Bovendien is het voornamelijk de Overheid — waarbij in de eerste plaats de gemeenten moeten worden genoemd — die gronden aankoopt voor de volkshuisvesting en deze kan zich tegen overdreven prijzen beschermen door middel van de ont-eigening.

Ten slotte wezen deze leden nog op de misstand, dat in het vrije verkeer tal van middelen worden toegepast om aan de bepalingen van het besluit te ontkomen. Ook uit dezen hoofde achtten zij het gewenst, dat het besluit, hetwelk aanvankelijk goede diensten heeft bewezen, wordt opgeheven.

Vele andere leden waren echter een tegenovergestelde mening toegedaan en hadden dan ook overwegende bezwaren tegen het onderhavige wetsontwerp. Zij waren het weliswaar eens met de opvatting van de Regering, dat de huidige regeling, welke de prijzen van bouwgrond bevriest op het peil van 1940, niet ten eeuwigen dage kan gehandhaafd blijven, maar zij achtten de tijd om haar op te heffen nog niet gekomen. Immers, de verhoudingen zijn nog allesbehalve normaal. Het nog altijd bestaande tekort aan woningen noopt tot beheersing van de huurprijzen, maar daarbij mag niet uit het oog worden verloren, dat van een volstreekte beheersing van de huren geen sprake is. Naar de mening van deze leden heeft men de zaak nog het best in de hand voor wat de huren van woningwetwoningen aangaat. Maar zelfs daar heeft de Regering rekening te houden met bouwkosten en grondprijzen. Van vrije concurrentie is immers geen sprake. Er is een zekere druk op de huren, maar een druk, sterk genoeg om daarmede bouwkosten en grondprijzen binnen redelijke grenzen te houden, brengt de uitvoering van het woningbouwprogramma in gevaar. In het spel dezer verschillende krachten neemt, naar dezer leden inzicht, de Regering zeker niet de sterkste positie in, omdat men van haar nu eenmaal in de eerste plaats verwacht, dat zij het woningbouwprogramma zo hoog mogelijk opvoert.

Dit alles geldt, naar zij meenden, in nog veel sterkere mate voor de particuliere bouw. Deze leden betwijfelden, of de Regering wel voldoende controle op de huurprijzen van deze woningen kan uitoefenen. Is zulks reeds moeilijk voor woningen, gebouwd met halve premie, bepaald onmogelijk achtten zij het voor de woningen, welke, gelijk met de meeste het geval is, worden gebouwd voor de verkoop en voor de woningen, gebouwd in de z.g. vrije sector. Voor beide laatstgenoemde categorieën geldt, aldus merkten deze leden op, reeds de wet van vraag en aanbod, hetgeen in de gegeven omstandigheden op zich zelf reeds leidt tot opdrijving van de prijzen.

Het verwonderde deze leden dan ook niet, dat de grondeigenaar thans ook zijn deel in de hogere prijs vraagt. Het is immers de consequentie van het systeem: wie over voldoende geld beschikt, kan een woning kopen en is dan meestal ook verzekerd van een vestigingsvergunning. Zij toonden zich bevreemd, dat straks de ene eigenaar zich aan de andere zal gaan optrekken en er over de hele linie een stijging van de grondprijzen zal optreden, met het gevolg: of hogere huren, ook voor de woningwethou, of verhoging van de Rijksbijdrage.

De huidige prijsbeheersing, al werkt zij dan niet feilloos, heeft, naar deze leden meenden, althans het voordeel, dat zij de prijsstijging over het algemeen binnen de perken houdt. Van excessieve stijgingen hadden deze leden nog maar weinig gehoord, ook al zijn er toch reeds voorbeelden, die tot waakzaamheid nopen. Zo schijnen de prijzen in het bouwplan Clingendael, tussen de Benoordenhoutseweg en de Wassenaarseweg, in den Haag, reeds tamelijk op te lopen. In dit verband vroegen deze leden de Minister een overzicht te willen geven van het verloop der bouwgrondprijzen voor de grond in dit complex in de laatste jaren.

De grootste vrees dezer leden was, dat de bouwgrondspectulatie, bij totstandkoming van deze wet, weer tot nieuw leven zal komen. Niettegenstaande de prijsbeheersing waren hun reeds thans enige voorbeelden daarvan bekend. Zo zouden zij gaarne vernemen, hoe het mogelijk was, dat het landgoed „Clingendael” met een onbehoorlijke winst aan de gemeente 's-Graven-

hage kon worden doorverkocht. Een en ander wekte bij deze leden een gevoel van grote ongerustheid ten aanzien van de gevolgen van een praktisch geheel vrijlaten van de grondprijzen.

Verscheidene leden toonden minder ongerustheid ten aanzien van de gevolgen van de vervallenverklaring van het Vervreemdingsbesluit niet-landbouwgronden. Met de Regering waren zij van oordeel, dat het noodzakelijk is, dat dit besluit verdwijnt. Evenals de in de aanvang van het verslag aan het woord zijnde leden legden zij er de nadruk op, dat het steeds moeilijker wordt te achterhalen, welke tegenprestaties in 1940 gebruikelijk en redelijk waren. Ook deze leden waren van mening, dat de regeling zich zelf in de praktijk had overleefd.

De vraag, of ten gevolge van de vervallenverklaring van dit Besluit een stijging van de prijs van de niet-landbouwgronden zal optreden, achtten zij moeilijk vooruit te beantwoorden. Gezien echter de huidige prijzen en de eventuele bepaling van de waarde van de grond door de rechter in geval van onteigening, is er, naar de mening van deze leden, weinig reden een belangrijke stijging van de prijzen te vrezen.

Sommige leden, die de zienswijze van de hierboven aan het woord zijnde leden konden delen en dan ook gaarne aan de aanneming van het onderhavige wetsvoorstel wilden medewerken, verklaarden generlei behoefte te hebben om, na de uitvoerige behandeling, welke dit wetsontwerp nog maar enkele weken geleden in de Tweede Kamer is te beurt gevallen, daarentrent nu wederom in brede beschouwingen te treden.

Huns inziens bevredigde de bestaande regeling sedert geruime tijd niemand meer. Zij brachten in herinnering, dat het onderwerpelijke Vervreemdingsbesluit reeds meerdere malen werd gewijzigd en veel van zijn betekenis had verloren, toen op 5 december 1948 het gebouwd onroerend goed door middel van een Richtlijn voor de Prijzenbureaus praktisch aan de prijsbeheersing werd onttrokken. De hoogst toelaatbare tegenprestatie, welke bij een overeenkomst tot overdracht bedongen en aanvaard mag worden, is die, welke op 9 mei 1940 daarvoor gebruikelijk en redelijk was.

Deze leden waren van mening, dat, nu deze prijsbeheersingsnorm voor de daaronder nog ressorterende gronden — nl. onbebouwde grond, die geen landbouwgrond is (artikel 2, eerste lid, sub 1, j<sup>o</sup> artikel 1, eerste lid, sub 1) en die landbouwgronden, waarvan de waarde mede wordt bepaald door andere dan landbouwkundige factoren (artikel 8 van de Wet op de vervreemding van landbouwgronden) — niet meer bevredigt, hierin verandering dient gebracht te worden. Ook deze leden waren met de Regering van mening, dat, aangezien het steeds bezwaarlijker wordt te achterhalen welke tegenprestaties in 1940 gebruikelijk en redelijk waren, terwijl bovendien de omstandigheden sinds 1940 grondig zijn veranderd, deze norm geen enkel verband met de werkelijkheid meer heeft.

De hier aan het woord zijnde leden wezen erop, dat de Tweede Kamer reeds op 6 maart 1952 een motie van orde, ingediend door de heer Drosen e.a., aannam, waarin zij als haar oordeel uitsprak, dat de bestaande prijsbeheersing van onroerende zaken — met name de handhaving van de prijsbasis van 9 mei 1940 — niet langer verantwoord was. De Regering werd daarom uitgenodigd een herziening van de bestaande regeling op korte termijn te willen bevorderen, door middel van een wettelijke voorziening, welke alle gronden moest omvatten. In dit verband merkten deze leden op, dat, ook al wilden zij zeker niet alle kracht ontzeggen aan de argumenten, door de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting in de Tweede Kamer aangevoerd om te verduidelijken, waarom het niet verwonderlijk moest worden geacht, dat niet prompt kon worden voldaan aan het verzoek het Vervreemdingsbesluit niet-landbouwgronden te amoveren (*Handelingen-Tweede Kamer, 1955—1956, blz. 4000*), door hen toch moeilijk kon worden aangenomen, dat aan de door de Tweede Kamer geuite wens niet op kortere termijn voldaan had kunnen worden. Aan het veel gebruikte argument, dat spoed niet nodig was, omdat, behalve de rechter in bepaalde gevallen, zich vrijwel niemand van deze prijsvoorschriften nog iets aantrok — zelfs publiekrechtelijke instellingen overtraden deze, noodgedwongen, in het groot —, meenden deze leden geen gewicht

te mogen toekennen. Het laten voortbestaan van voorschriften, die op grote schaal straffeloos overtreden worden, is in hoge mate schadelijk voor het moreel van het volk. Ook daarom had met de opheffing dezer voorschriften de meeste spoed behoren te worden betracht. Naar het oordeel der leden, hier aan het woord, ware dit eveneens geboden geweest, omdat bij deze regeling eenzijdig op een bepaalde groep van ons volk de nadelige gevolgen werden afgewenteld van een overigens wellicht aanvaardbare regeringspolitiek, welke medebracht, dat de kosten van levensonderhoud laag gehouden moesten worden. Huns inziens voelden de betrokkenen zulks terecht als een onrechtvaardige druk. Dat hieraan thans voor deze transacties een einde wordt gemaakt, konden deze leden niet anders dan toejuichen.

Met betrekking tot de tegen het voorstel ingebrachte bezwaren, als zouden hoge grondprijzen leiden tot hogere huren, waren deze leden met de Regering en vele andere leden van mening, dat het verloop van het grondprijzenpeil in het verleden het weinig waarschijnlijk maakt, dat daardoor een beslissende druk op het woninghuurpeil werd uitgeoefend, terwijl enige verhoging van de grondprijzen niet zulk een belangrijke factor zal blijken te zijn bij de vaststelling der huurprijzen.

Wat de uitgesproken wens tot uitsel der behandeling van dit voorstel betreft, ten einde dit te kunnen behandelen tegelijk met de Woningwet en de Onteigeningswet, achtten deze leden de opvatting van de Regering, dat de samenhang tussen deze wetten niet zó nauw is, dat gelijktijdige behandeling dezer wetsontwerpen absoluut noodzakelijk moet worden geacht, volkomen juist.

In haar Memorie van Toelichting zet de Regering voorts op duidelijke wijze uiteen, voor welke grote moeilijkheden zij bij het vaststellen van verschillende nieuwe normen, welke voor een prijsbeheersing der niet-landbouwgronden zouden kunnen worden gebruikt, wordt geplaatst, en betoogt in verband daarmee, op welke gronden zij meent, dat deze prijsbeheersing beter zou kunnen worden opgeheven. Met deze opvatting verklaarden de hier aan het woord zijnde leden zich gaarne akkoord. Verder wilden deze leden hun waardering uitspreken voor de uitstekende samenwerking tussen de Regering en de bijzondere commissie uit de Tweede Kamer, welke tot de definitieve totstandkoming van dit wetsontwerp zoveel heeft bijgedragen.

Enige leden verklaarden zich met dit deel van het ontwerp zeer goed te kunnen verenigen. Zij waren eveneens van mening, dat hiervan geen verhoging van de huurprijs voor woningen is te duchten. In de eerste plaats immers is de prijs van de grond slechts een zeer gering onderdeel van de bouwkosten, zodat een eventuele verhoging van de grondprijs op de bouwkosten en dus op de te bedingen huur slechts zeer weinig invloed zal hebben. Voorts is er huns inziens een wezenlijk verschil tussen de waarde van agrarische grond en die van bouwgrond. Want ten aanzien van agrarische grond kan men spreken van een schaarste-artikel, maar dit is voor de bouwgrond niet het geval. Daar geldt ten volle de theorie van Ricardo: „Corn is not high because rent is paid, but rent is paid because corn is high.”

Indien er te weinig bouwrijpe grond is, aldus deze leden, zal men bereid zijn daarvoor een hogere prijs te betalen. Maar de gemeenten hebben het gewoonlijk tot op zekere hoogte in de hand om te zorgen, dat er voldoende bouwrijpe grond voorhanden is, zoals de Minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting bij de openbare behandeling van dit wetsontwerp in de Tweede Kamer (*Handelingen* dezer zitting, blz. 4001) heeft opgemerkt; niemand zal dan bereid zijn daarvoor een exorbitante prijs te betalen. Deze omstandigheid maakt het dus, naar de mening van deze leden, gewenst de bestaande regeling, die de prijs van 9 mei 1940 als norm heeft, af te schaffen. Het handhaven van die prijs is door de waardedaling van de gulden sinds 9 mei 1940 in hoge mate onbillijk en hoe eerder deze regel verdwijnt, hoe beter het is. Trouwens, aldus merkten zij ten slotte op, in de praktijk kwam van de toepassing van deze regel al niet veel meer terecht.

*Wijziging van de Onteigeningswet.* Vele leden hadden met voldoening geconstateerd, dat de aanvankelijke redactie van

artikel VII is gewijzigd volgens de suggestie, welke door het lid der Tweede Kamer, de heer Van Rijkevorsel, is gedaan. Nu niet meer het tijdstip van de dagvaarding, doch dat van het vonnis is vastgesteld als tijdstip, van hetwelk de rechter moet uitgaan voor de bepaling van de schadeloosstelling, is het voor deze leden de vraag, of artikel VII nog wel nodig is, daar het niets anders doet dan bepalen, hetgeen sinds jaren constante jurisprudentie is.

I.v.m. het doen vervallen van de artikelen 92 en 92a der Onteigeningswet merkten deze leden op, dat in deze artikelen lange tijd een bron van onzekerheid heeft gelegen, doch dat na tal van vonnissen en arresten de inhoud ervan toch wel is komen vast te staan. De Regering, aldus deze leden, heeft nu voorgesteld deze artikelen, die tot nu toe golden voor onteigening in het belang van de volkshuisvesting, voortaan te doen gelden voor alle onteigeningen. In verband daarmee heeft zij, aansluitend aan artikel 40 van de Onteigeningswet, twee nieuwe artikelen, namelijk 40a en 40b, ontworpen, welke, daar zij algemeen zullen gelden, niet gelijklopend konden zijn met de artikelen 92 en 92a. Dientengevolge zal een groot deel van de sinds jaren opgebouwde jurisprudentie haar betekenis verliezen en het zal, naar de mening van deze leden, de vraag zijn, of de rechter de opvatting van de Regering zal delen, dat — zoals in de Memorie van Antwoord aan de Tweede Kamer (blz. 9, rechterkolom, onderaan) wordt verklaard — de twee wijzigingen met betrekking tot het systeem van de wet slechts van geringe betekenis zijn.

Het voorgestelde artikel 40a, zo merkten zij op, schrijft voor, dat bij bepaling van de waarde van de grond als bouwgrond niet gelet wordt op de bij een uitbreidingsplan juist aan het onteigende gegeven bestemming, maar dat alle baten en lasten van het plan volgens de ter plaatse geldende regelen over de in het plan begrepen gronden worden verdeeld. Het komt echter voor, aldus deze leden, dat verscheidene percelen, die in het plan zijn gelegen, niet op gelijk niveau liggen en dat niet al deze percelen voor bebouwing heiwerk behoeven. Het stelsel van de Onteigeningswet brengt echter mede, dat de onteigeningsprocedure gericht wordt tegen de eigenaar van een perceel of van de percelen. Daar onder de lasten van artikel 40a ook gerekend zullen worden de kosten van bouwrijp maken, is het voor hen de vraag, of het billijk is, dat een eigenaar, wiens percelen op niveau liggen, op welke, al dan niet in verband daarmee, geen heiwerk behoeft te worden verricht, een evenredig deel van deze lasten moet dragen. Weliswaar bepaalt artikel 40a, dat de verdeling geschiedt naar volgens de ter plaatse geldende regelen, doch het kwam deze leden voor, dat de praktijk zo zeer uiteenlopende omstandigheden oplevert, dat zij niet door plaatselijke regelen kan worden omvat.

Het wilde de leden, hier aan het woord, voorkomen, dat de betekenis van artikel 40a, na kennisneming van het behandelde hieromtrent tussen Regering en Tweede Kamer, nog niet geheel duidelijk is. Is het wel juist, zo vroegen zij, dat dit artikel niets anders beoogt dan een wettelijke grondslag te geven aan hetgeen tot dusver al in de praktijk van het onteigeningsrecht plaatsvond? Deze leden betwijfelden met name, of de thans bestaande gemeentelijke exploitatieverordeningen reeds een omslagstelsel van baten en lasten kennen, dat leidt tot een prijs binnen een bepaald complex, overeenkomstig een der drie minderheidsvoorstellen van de Staatscommissie-Frederiks, hetwelk de Regering zegt aan artikel 40a ten grondslag te hebben gelegd. Naar deze leden meenden te weten, komen de verschillende gemeentelijke bouwexploitatieverordeningen hierop neer, dat zij het bouwterrein belasten met bepaalde kosten, ten einde de uitgaven tot het bewoonbaar doen zijn van een blok geheel of gedeeltelijk op de grond te verhalen. Hierin worden echter geen bepalingen aangetroffen, dat de omslag mede bepaald wordt door de verschillende waarden van gronden, gelegen binnen een uitbreidingsplan, welke mede een gevolg zijn van de verschillende bestemmingen binnen dat complex. Deze leden stelden daarom de vraag: worden reeds thans de verschillende bestemmingen binnen het complex over één kam geschoren, zodat de lasten en lasten gelijkelijk worden verdeeld overeenkomstig het minderheidsvoorstel van de Com-



missie-Frederiks? Kan de Regering mededeling doen van rechterlijke uitspraken, waarin een dergelijk systeem is gevolgd?

Het is de bedoeling van de Regering, aldus deze leden, om de bedrijfsschade als last van een plan te beschouwen. Hoe stelt zij zich de verwezenlijking hiervan voor? Men kan toch bezwaarlijk aannemen, dat hierover voorschriften zullen worden opgenomen in de gemeentelijke exploitatieverordeningen. Indien zulks niet het geval is, hoe dient de rechter dan hiermede rekening te houden, anders dan bij een individuele waardering van de waarde van de grond, waarbij van een omslaan over het gehele blok bezwaarlijk sprake zou kunnen zijn, daar immers in het vrije verkeer een dergelijke last de waarde der percelen in concreto beïnvloedt? Het zou deze leden zeer onbillijk voorkomen en in strijd met de thans bestaande praktijk, indien de bedrijfsschade van een geheel blok zou worden samengevoegd en hierover zou worden omgeslagen.

Deze leden vroegen, welke de betekenis is van het woord „juist” in artikel 40a.

Vervolgens merkten dezelfde leden op, dat er een grote diversiteit in prijzen zal ontstaan. Vooreerst de prijzen in het vrije verkeer en daarnaast de onteigeningsprijzen. Wat deze laatste betreft, moet er onderscheid gemaakt worden tussen de gevallen, dat het onteigende al dan niet in het uitbreidingsplan is gelegen. Bevindt het zich in een uitbreidingsplan, dan zullen de artikelen 40 en 40a gelden, waarbij de prijzen gedrukt worden door het omslagstelsel. Bevindt het zich niet in een uitbreidingsplan, dan moet onderscheiden worden, of het alleen voor landbouwdoeleinden wordt gebruikt — dan geldt de cultuurwaarde —, of dat de waarde mede wordt bepaald door factoren, welke niet op de landbouw betrekkelijk zijn, en dan geldt de prijs in het vrije verkeer.

Voorts verklaarden de leden, hier aan het woord, dat zij er prijs op gesteld zouden hebben, indien bij deze gelegenheid ook de onteigeningsbepalingen ten aanzien van huurders zouden zijn herzien. Hoewel zij huurders niet met pachters gelijkgesteld zouden willen zien, is toch naar hun mening het verschil tussen de rechten van de pachters ex artikel 88 van het Pachtbesluit en die van de huurders, vooral de huurders van bedrijfspanden, wel zeer in het oog vallend. In verscheidene gemeenten wordt bij onteigening van bedrijfspanden aan de huurders daarvan een vergoeding toegekend, die hoger is dan de in artikel 42 van de Onteigeningswet gefixeerde schade-loosstelling. Daargelaten, of dit een juiste handelwijze is, meenden deze leden, dat op deze wijze een ongelijkheid van rechtsbedeling ontstaat, welke niet onbedenklijk moet worden geacht. Een wijziging van de bepalingen t.a.v. de huurders in de Onteigeningswet achten zij dan ook urgent.

Wijders verklaarden deze leden van mening te zijn, dat door de wijziging in de Onteigeningswet wel een zeer grote verantwoordelijkheid komt te rusten op de gemeenten. Wil voorkomen worden, dat er een beduidende ongelijkheid ontstaat tussen de in artikel 40a genoemde plaatselijke regelen, waardoor de waarde van de grond ongelijk gedrukt kan worden, dan zal niet alleen nodig zijn een nauwgezet toezicht van Gedeputeerde Staten, doch ook een zeker overleg tussen de colleges van Gedeputeerde Staten der verschillende, althans der naburige provincies.

Vele andere leden konden het optimisme van de Regering, dat een vooruitziende grond- en woningpolitiek van de gemeentebesturen op basis van de voorgestelde wijzigingen in de Onteigeningswet de gevreesde moeilijkheden kan ondervangen, niet delen. Alles hangt, naar hun oordeel, af van de toepassing, welke de rechterlijke macht aan de nieuwe artikelen 40a en 40b van de Onteigeningswet zal geven en daarover valt weinig met zekerheid te voorspellen. Het Schiedamse voorbeeld, dat de Minister in de Tweede Kamer (*Handelingen* dezer zitting, blz. 4006) heeft aangehaald, is in dit opzicht nog vrij eenvoudig. Daarbij kon immers worden uitgegaan van prijzen voor bouwrijpe grond op basis van 9 mei 1940. Deze leden herinnerden eraan, dat dit echter in het vervolg niet meer mogelijk zal zijn. Dan zal de prijs voor bouwrijpe grond moeten worden afgeleid uit de huren of de kooprijzen van

de op de grond te bouwen woningen. Maar zal de rechter juist op dit punt vaak niet erg in het duister tasten?

Bij beschouwing van de onderhavige artikelen rezen bij deze leden nog enkele, zij het minder belangrijke, vragen:

1. Waarvan moet de rechter uitgaan, indien er ter plaatse geen regelen gelden voor de verdeling van baten en lasten?

2. Handhaaft de Regering haar standpunt, dat onteigeningskosten en reeds eerder door de gemeente wegens bezwarende bestemmingen uitgekeerde vergoedingen niet onder de lasten behoren te worden opgenomen?

Bij deze tweede vraag merkten de aan het woord zijnde leden op, dat dit standpunt huns inziens niet op een erg logische gedachtengang berust, omdat het hier toch om kosten gaat, welke op het plan drukken.

Deze leden verklaarden ermee in te stemmen, dat naar een bevredigende definitieve oplossing gezocht zal moeten worden. Daarbij doen zich allerlei grote moeilijkheden voor, die echter huns inziens door het onderhavige wetsontwerp niet worden opgelost. Het is inderdaad een eis van gerechtigheid, dat zowel de boer, die van zijn grond wordt verdreven, als de huurder van een bedrijfspand moeten worden geholpen, waaraan de leden, hier aan het woord, gaarne willen meehelpen. Maar het honoreren van winsten uit grondspeculaties konden zij onmogelijk zien als een eis van gerechtigheid. Hun bezwaar tegen dit wetsontwerp is, dat het te kort schiet, wat het eerste punt betreft, en dat het onvoldoende mogelijkheden biedt om grondspeculaties tegen te gaan. Daarom gaven zij er, zoals zij reeds eerder in dit verslag hadden betoogd, de voorkeur aan de huidige prijsbeheersing met haar feilen te laten voortbestaan, totdat overeenstemming zal zijn bereikt over een bevredigende definitieve oplossing. Zij waren van mening, dat het nuttig zou zijn om bij het zoeken van die oplossing een wat grotere aandacht te besteden aan de voorstellen van de Staatscommissie-Van den Bergh dan tot dusver blijkbaar door de Regering is geschied.

Bij verscheidene leden bestond geen bezwaar tegen de in het onderhavige ontwerp voorgestelde nieuwe artikelen 40a en 40b in de Onteigeningswet. Het aan deze artikelen ten grondslag liggende motief kwam hun juist voor en op grond van hetgeen in dit verband in de Memorie van Toelichting op het wetsontwerp is medegedeeld, waren zij van mening, dat de voorgestelde regeling in overeenstemming is met de huidige praktijk.

Wel zouden deze leden gaarne vernemen, of in deze artikelen onder „uitbreidingsplan” een in onderdelen uitgewerkt plan bedoeld wordt, of dat daaronder ook een plan valt, dat eerst in hoofdlijnen bestaat, of, om de terminologie van artikel 36 der Woningwet te bezigen, de ontworpen artikelen 40a en 40b der Onteigeningswet zowel betrekking zullen hebben op een plan in „hoofdzaak” als op een plan in „onderdelen”.

Enige leden koesterden soortgelijke bezwaren tegen de voorgestelde wijzigingen van de Onteigeningswet als de leden, die in dit verslag het eerst over de onderhavige wijziging dezer wet het woord hadden gevoerd. Zij achtten het wel een onderdeel, dat de rechtsregel, thans neergelegd in de artikelen 92 en 92a, niet langer beperkt zal blijven tot de onteigeningen in het belang van de volkshuisvesting, maar waarom, zo vroegen zij, zijn deze bepalingen niet ongewijzigd overgenomen? Er heeft zich in deze materie een jurisprudentie ontwikkeld, welke in deze moeilijke aangelegenheid tot een bevredigende regeling heeft geleid. Thans heeft de Regering een regeling van de schadevergoeding in dit ontwerp neergelegd met de bedoeling tot een zekere prijsbeheersing te komen, in de hoop, dat de prijzen — ingeval niet tot onteigening wordt overgegaan — zich hiernaar zullen regelen. Maar dit is, aldus merkten zij verder op, toch niet de bedoeling van de Onteigeningswet.

Bovendien, zo brachten zij vervolgens verder naar voren, wanneer de prijzen zich niet naar de onteigening zullen regelen, krijgt men tweërlei prijzen, de ene in geval van onteigening, de andere ingeval niet tot onteigening wordt overgegaan. Zij meenden, dat een poging tot prijsbeheersing door een onteigeningswet tot mislukking is gedoemd, aangezien vele gronden nu eenmaal niet onteigend worden.

Zij waren van oordeel, dat de regeling zeer ingewikkeld is, zoals uit de beraadslagingen in de Tweede Kamer bleek. Er is daar betoogd, dat de omslag van de baten en lasten ertoe kan leiden, dat de waarde van de grond op nul neerkomt. De Minister heeft dit ontkend en verklaard, dat toch altijd de agrarische waarde van de grond zal worden vergoed, maar deze leden wezen erop, dat dit nergens in de wet is bepaald.

De leden, hier aan het woord, zouden eveneens gaarne een nadere uiteenzetting ontvangen t.a.v. een tweetal bij deze beschouwingen reeds van andere zijden gestelde vragen: Wat is te verstaan onder „uitbreidingsplan” en hoe moet de situatie worden opgelost, indien in een bepaalde gemeente geen regeling betreffende baten en lasten bestaat?

Het was deze leden niet duidelijk geworden, wat met een omslag van de baten, als in artikel 40a genoemd, wordt bedoeld. Ook zij meenden, dat het tweede gedeelte van het artikel, beginnend met de woorden „maar worden . . . . .” beter kan vervallen. Huns inziens behoren ook de woorden „als bouwgrond”, welke bij de Nota van Wijzigingen van 7 februari 1956 in de voorgestelde tekst van dit artikel zijn ingelast, in de eerste regel te vervallen.

Ten slotte vestigden ook deze leden de aandacht op de klachten, dat de schadeloosstelling bij onteigening voor huurders en onderhuurders, met name voor die van bedrijfspanden, nog steeds onbevredigend is.

*Wijzigingen in de Wet op de Vervreemding van Landbouwgronden.* Vele leden waren van mening, dat de ontworpen regeling bij de behandeling in de Tweede Kamer is verbeterd. Terecht wordt nu in deze wet onder „land” niet verstaan: het land, dat is gelegen in een geldend uitbreidings- of wederopbouwplan, waarbij aan dat land een andere dan landbouwkundige bestemming is gegeven. Ook de toevoeging, dat, in het geval, bedoeld in het nieuw ontworpen artikel 13, burgemeester en wethouders zullen beslissen op het verzoek om een verklaring, als in dat artikel bedoeld, binnen drie weken na de indiening van het verzoek, achtten zij een verbetering.

De afgrenzing tussen gronden mét en zonder prijsbeheersing kwam deze leden echter geenszins geslaagd voor. Zij verklaarden anderzijds oog te hebben voor de grote moeilijkheden, hieraan verbonden. Het binden van de prijsbeheersing aan de afwezigheid van een goedgekeurde bestemming voor niet-agrarische doeleinden moge door zijn eenvoud aantrekkelijk zijn, het is en blijft in strijd met de economische realiteit. Daarenboven zal het

de gemeentebesturen vrijwel onmogelijk maken gronden aan te kopen in plannen, welke nog niet de goedkeuring van Ge-deputeerde Staten, dan wel van de Kroon in hoger beroep, hebben verkregen. Vandaar ook, dat van gemeentelijke zijde reeds thans wordt bepleit om althans de gemeente de vrijheid te geven gronden aan te kopen, indien deze zijn gelegen in een ontwerpplan, dan wel in een vastgesteld, doch niet goedgekeurd plan. Men krijgt hier, naar de mening van de aan het woord zijnde leden, een scheve situatie in vergelijking met het verkrijgen van een bouwvergunning, daar zulks reeds wel mogelijk is in afwachting van de goedkeuring van het plan (de z.g. anticipatiebevoegdheid).

Deze leden zouden daarom een stelsel kunnen aanvaarden, waarbij de Grondkamer een hogere prijs zou kunnen goedkeuren, indien niet-agrarische factoren daartoe aanleiding zouden kunnen geven. Zij waren van mening, dat de Grondkamer, met inschakeling van ter zake deskundigen, daartoe in staat moet worden geacht. Een nauwkeurige prijsnorm voor de beoordeeling van deze niet-agrarische gronden leek hun niet noodzakelijk. Volstaan zou kunnen worden met de bepaling, dat de Grondkamer de prijs goedkeurt, indien en voor zover deze haar niet bovenmatig voorkomt. Het gaat er huns inziens immers om excessen tegen te gaan.

Deze leden stelden de vraag, welke de betekenis is van artikel 29a in de nieuw in te voegen titel VIA, met name, waarop de bevoegdheid van burgemeester en wethouders betrekking heeft en waaruit zij bestaat.

Verscheidene leden verklaarden, na de aanneming in de Tweede Kamer van de amendementen-Droesen op artikel V, die tot een aanmerkelijke vereenvoudiging hebben geleid, geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde wijzigingen in de Wet op de Vervreemding van Landbouwgronden.

Aldus vastgesteld de 4de juni 1956.

TJALMA  
SCHIPPER  
VERHEY  
KOLFF.