

Gemeente Stein
College van burgemeester en wethouders
Postbus 15
6170 AA STEIN
Tevens per e-mail

Datum 15 februari 2016
Referentie -
Betreft Ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Geacht College,

Hierbij reageert de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (verder: de NEPROM) op bovengenoemde ontwerp structuurvisie. Vanzelfsprekend is zij ook bedoeld voor de overige 17 deelnemende gemeenten. Wij verzoeken u dan ook voor (tijdige) doorzending aan en bespreking met hen zorg te dragen.

Achtergrond

Limburgse gemeenten zijn met de Provincie bezig beleid te ontwikkelen en oplossingen te zoeken voor uitdagingen waar de (Zuid-)Limburgse woningmarkt voor staat. De NEPROM vindt ook dat bij de nieuwe uitdagingen een nieuwe opgave hoort en vindt het positief dat gemeenten hiermee collectief aan de slag gaan en gezamenlijk hun verantwoordelijkheid oppakken. Dat de focus daarbij volgens de visie op kwaliteit ligt, juichen wij toe.

Essentieel is dat de gezamenlijke gemeenten een antwoord moeten vinden op de uitdagingen die het einde van de bevolkingsgroei in deze regio met zich meebrengt. Hierbij onderscheiden wij twee vraagstukken. Het eerste vraagstuk betreft hoe om te gaan met gemaakt afspraken en gewekt verwachtingen uit het verleden. Het tweede vraagstuk betreft hoe om te gaan met een dreigende spiraal naar beneden van leegstand, verloedering en negatief imago van de leefomgeving van de betrokken gemeenten.

Aandachtspunten

1. **Ontbinding van privaatrechtelijke overeenkomsten op ongewenste nieuwbouwalocaties.** Betrokken gemeenten beschouwen het ontbinden van overeenkomsten als een logisch en cruciaal onderdeel van de benodigde aanpak van de te grote plancapaciteit (blz. 61). Los van de vraag of en onder welke omstandigheden dat juridisch mogelijk is, vinden wij dat er veel meer oog en begrip zou moeten zijn voor door marktpartijen reeds gedane investeringen; op basis van gesloten overeenkomsten. Sommige van de afspraken die bestaan, hebben al tot acties en bijbehorende uitgaven geleid. Dit komt in de structuurvisie ten onrechte niet aan bod. Wij verzoeken u hieraan wel de nodige aandacht te geven en voorzieningen te treffen. Daar waar privaatrechtelijke afspraken zijn

gemaakt en op basis daarvan investeringen zijn gepleegd, dient met marktpartijen gesproken te worden over een vorm van een financiële schadeloosstelling.

2. **Van groei naar dynamiek.** Wij vinden het begrijpelijk dat de gemeenten in hun beleid de aandacht aanvankelijk richten op de bestaande woningvoorraad. Er zijn veel (met name) private koopwoningen die weinig of geen kwaliteit meer hebben en die op termijn dreigen te verloederen en daarmee de omgeving zullen meesleuren in een negatieve vervalpiraal. Naast de individuele drama's die hier achter schuil gaan, is deze negatieve spiraal voor de betreffende gemeente en voor de regio in haar geheel een grote bedreiging.

Deelnemende gemeenten zoeken de oplossing nu vooral in de bescherming van het bestaande, door de nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige woningen sterk af te remmen en door bij de initiatiefnemers van nieuwbouwwoningen een slooppremie in rekening te brengen. Die slooppremie zou bij moeten dragen aan de sloop en/of transformatie van de verouderde panden. Hieraan kleven echter twee zeer zwaarwegende bezwaren. In de eerste plaats stellen wij vast dat de publiekrechtelijke wetgeving (lees: ruimtelijke ordening) niet is bedoeld om de waarde van bestaand vastgoed te beschermen en de kosten daarvan bij nieuwe initiatiefnemers neer te leggen. In het volgende punt komen we hier op terug. Maar het tweede bezwaar is dat een dergelijke aanpak ook niet werkt. Gemeenten zetten op deze manier voornoemde wetgeving in als marktreguleringsinstrument, waar de markt zich niet op deze manier laat reguleren. In plaats van het bevorderen van vernieuwing, wordt die juist afgeremd. De waarde van de verouderde woningen blijft misschien wat langer overeind door deze marktregulering, maar er zullen geen nieuwe investeringen meer plaats vinden en langzaam maar zeker sukkelt de kwaliteit verder achteruit, blijven de minst kansloze bewoners over en zullen de meer bemiddelde burgers hun heil elders zoeken. Links om of rechts om zullen verloederde wijken vanuit collectieve middelen aangepakt moeten worden. Dat kan niet anders. Daarnaast dienen vernieuwing en dynamiek door de gemeenten gefaciliteerd te worden, zodat de weg omhoog gevonden kan worden, nieuwe investeringen plaatsvinden en uiteindelijk stijgende vastgoedwaarden een bijdrage kunnen leveren; via de OZB bijvoorbeeld.

3. **Straf degenen die bewegen niet af.** De lasten worden op grond van deze visie heel eenzijdig ten laste van de nieuwbouw gelegd. Omdat het een collectieve uitdaging betreft waar Limburg voor staat (vooral in de bestaande bouw), is dat disproportioneel en onbillijk. Dit komt met name naar voren bij het instellen van een financieel compensatiebeleid en het instellen van een verdunnings- en transformatiefonds. Dit past niet in de grondexploitatiewet. De grondexploitatiewet is niet bedoeld als instrument voor betaalplanologie. Het feit of er al dan niet planologische toestemming verleend wordt, zou niet af moeten mogen hangen van de betaling van de bedoelde bijdrage. Dat is in strijd met de wet. Uit de structuurvisie blijkt ook niet dat de gevraagde bijdrage verband houdt met de 'grondexploitatie', zoals bedoeld in de Wro. Hetzelfde geldt voor de eventuele bestedingen die uit een op te richten fonds gedaan zouden moeten worden.

In plaats hiervan zouden gemeenten ook gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die de Wet kraken en leegstand biedt om effectief en doelgericht beleid te voeren.

4. **De ladder voor duurzame verstedelijking.** Wij ontvangen signalen (of bevestiging) dat de ladder voor duurzame verstedelijking (ook) in de (Limburgse) praktijk niet goed werkt. En dan met name met betrekking tot de provinciale kop die erop geplaatst is, voor monumenten. Er zijn situaties waar initiatiefnemers met voorstellen voor een door de gemeente zeer gewenste invulling van monumentale panden komen, maar die het vanwege de ladder (soms in een vroeg stadium al) toch niet halen. Dat heeft te maken met de tijd, kosten en moeite die gepaard gaan met procedures om bestemmingen en onderzoeken op orde te krijgen. Dat kan niet de bedoeling zijn. Wij vragen u deze keerzijde van de ladder in beeld te brengen en hierop te acteren.
5. **Metten is weten.** Graag vernemen wij waarop de op blz. 35 genoemde cijfers zijn gebaseerd. Die hebben betrekking op de planvoorraad, onttrekkingen en het aantal planologisch titels.

Graag horen wij tevens uw visie op het volgende. Hoe verhouden zich de overige in de structuurvisie genoemde cijfers en prognoses (vooral de bijlagen) zich tot de uitkomsten van recenter onderzoek van Rigo (via NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers) en het EIB (investeren in Limburg, april 2015)?

6. **Betrek marktpartijen beter.** Tot op heden is te weinig een beroep gedaan op de expertise waarover marktpartijen beschikken; bijvoorbeeld als het gaat om de vaststelling van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op de woningmarkt, bij het opstellen van de structuurvisie of de uitwerking van het reeds ingezette beleid. Voor een gebiedsgerichte en integrale aanpak is de input en inzet van marktpartijen nodig. Richt het proces en de communicatie daarop in.

Wij verzoeken u in uw besluitvorming rekening te houden met bovengenoemde aandachtspunten. Tot een nadere toelichting zijn wij desgewenst bereid.

met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet
juridisch beleidsmedewerker NEPROM