

Aan de Colleges van B&W van de Zuid-Hollandse gemeenten

datum 12 februari 2014
betreft NEPROM-zienswijze Ontwerp-Visie Ruimte en Mobiliteit PZH

Geachte heer, mevrouw,

Begin van dit jaar heeft de provincie Zuid Holland de Ontwerp-Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) met de daarbij behorende Verordening ter visie neergelegd. De NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, bereidt een formele zienswijze voor.

Samen met onze leden hebben wij ernstige bezwaren tegen de Ontwerp-VRM. Die bezwaren hebben betrekking op de beleidsuitgangspunten, de nieuwe sturingsfilosofie en de instrumentele uitwerking. Naar onze mening zal vaststelling van de Ontwerp-VRM in de huidige vorm tot grote maatschappelijke en economische schade leiden.

Wij informeren u in deze brief in hoofdlijnen over onze bezwaren, omdat die in directe relatie staan met de plannen die onze leden in de afgelopen jaren in samenwerking met een groot aantal Zuid-Hollandse gemeenten hebben ontwikkeld. Wij beperken ons in deze brief tot woningontwikkelingen.

Achtergrond

Wij plaatsen onze reactie tegen de achtergrond van de veranderende ruimtelijke ordening in Nederland en de positie van de provincie daarbij. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk zijn belangrijke taken van het Rijk naar de provincie overgeheveld en sommige rijkstaken zijn geheel komen te vervallen. De NEPROM heeft de decentralisatie van ruimtelijk beleid altijd gesteund, omdat deze beweging het mogelijk maakt om regionaal en lokaal beter in te spelen op kansen en behoeften.

Wij hebben in onze pleidooien voor decentralisatie steeds benadrukt dat het noodzakelijk is om daarbij uiterst terughoudend te zijn met het introduceren van nieuwe regelgeving door lagere overheden. Ook hebben wij steeds aangevoerd dat ruimtelijk beleid ontwikkelingsgericht en uitnodigend dient te zijn. Ruimtelijk beleid dient initiatiefnemers en investeerders te verleiden en te faciliteren om naar wens van de burger en het bedrijfsleven te investeren in ruimtelijke ontwikkelingen, uiteraard binnen de ruimtelijke kaders van provincie en gemeenten.

Wij zijn van mening dat in de Ontwerp-VRM helaas sprake is van een tegenovergestelde beweging: de provincie introduceert een streng regulerend systeem, gebaseerd op het principe van nee-tenzij.

Beleidsuitgangspunten ten aanzien van vraagontwikkeling

De provincie stelt in de Ontwerp-VRM dat in de komende jaren de bevolkingsgroei beperkt zal zijn tot de hoogstedelijke zones en dat in de rest van de provincie de groei stagneert of de bevolking krimpt. Wij zijn het daarmee oneens. Recente prognoses van onder andere het CPB laten zien dat er in het westen van het land nog lange tijd een grote uitbreidingsvraag naar woningen blijft bestaan. Bovendien laat woningbehoefteonderzoek keer op keer zien dat er juist grote vraag is naar ontspannen woonmilieus – groenstedelijk, dorps en landelijk - in Zuid-Holland. Die moeten grotendeels hun plek vinden op de uitbreidingslocaties die de afgelopen jaren in ontwikkeling zijn genomen.

Trendbreuk in Sturingsfilosofie

De sturingsfilosofie die de provincie in de afgelopen jaren gehanteerd heeft, is gebaseerd op ruimte geven binnen rode bebouwingscontouren. Die contouren gaven aan gemeenten en marktpartijen langjarige zekerheid waar verstedelijking in potentie mogelijk is en waar niet. In de afgelopen jaren heeft binnen die contouren op grote schaal planontwikkeling plaatsgevonden, waarbij in veel gevallen meer of minder vergaande afspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen. Op basis daarvan zijn forse investeringen gepleegd.

In de nieuwe Ontwerp-VRM breekt de provincie rigoureuus met de huidige sturingsfilosofie en worden de rode contouren vervangen door de (vooralsnog zeer onduidelijke) strakke contouren van “bestaand stedelijk gebied”. Elke overschrijding van die nieuwe contour behoeft provinciale instemming; dat geldt ook voor plannen die nu in ontwikkeling zijn en waarover vergaande afspraken zijn gemaakt.

In de Ontwerp-VRM wordt de lokale afwegingsruimte nog verder ingeperkt, door de introductie van provinciale criteria ten aanzien van de inrichting en benutting van stedelijk en landelijk gebied.

Wij komen tot de conclusie dat in het nieuwe provinciale beleid een complex stelsel aan centralistische regelgeving en afwegingskaders wordt geïntroduceerd. Deze nieuwe sturingsfilosofie staat haaks op het uitgangspunt van een uitnodigende overheid die ruimte schept voor de behoeften van de burger, zoals ook uitgangspunt is voor de nieuwe Omgevingswet.

Ouderwets top-down

In de nieuwe sturingsfilosofie wordt feitelijk de systematiek van centraal te verdelen woningbouwcontingenten geherintroduceerd. Op basis van de provinciale beleidsuitgangspunten en inschatting van de ontwikkeling in de woningvraag wordt door de provincie een kwantitatief woningbouwprogramma opgesteld. Binnen dit provinciaal vastgestelde programma, mogen gemeenten binnen regio's onderling de contingenten verdelen en vastleggen in een regionale woningvisie. Als gemeenten er onderling niet uitkomen dan wijst de provincie de "eigen woningbehoefte van de gemeente" als contingent toe. Daarmee zijn kleinere gemeenten in de regionale afstemming de facto overgeleverd aan de welwillendheid van de steden. Dit is naar onze mening een ernstige weeffout in het systeem.

Fundamentele onzekerheid ten aanzien van bestaande plannen

De consequentie van de nieuwe sturingsfilosofie en het op basis daarvan uitgewerkte instrumentarium is dat alle woningbouwplannen die in de afgelopen jaren zijn ontwikkeld (binnen het vigerende provinciale beleid) en die (nog) niet de bestemmingsplanstatus hebben, opnieuw getoetst moeten worden aan het nieuwe beleid. Bovendien lopen de plannen die al wel de bestemmingsplanstatus hebben, alsnog het risico geconfronteerd te worden met een provinciale aanwijzing.

De nieuwe sturingsfilosofie leidt tot grote onzekerheid voor gemeenten en marktpartijen, wat veel vertraging en extra kosten tot gevolg heeft. Juist nu de woningmarkt lijkt aan te trekken en de realisatie van veel plannen dichterbij komt, wordt deze extra hindernis opgeworpen. De directe maatschappelijke en economische schade hiervan is zeer hoog.

De fundamentele onzekerheid is niet alleen funest voor de reeds ontwikkelde plannen, maar ook voor alle toekomstige planontwikkeling. De ontwikkeling en realisatie van bouwlocaties van enig formaat neemt vele jaren in beslag; twintig jaar is geen uitzondering. Als de provincie elke drie jaar de ruimtelijke en programmatische kaders ten principale ter discussie kan stellen (zoals beoogd wordt in de Ontwerp-VRM), dan ontbreekt elke basis voor gemeenten en marktpartijen om langjarige plannen te ontwikkelen.

Wij zullen om bovenstaande redenen in onze zienswijze er bij de provincie Zuid-Holland op aandringen af te stappen van de in de Ontwerp-VRM vastgelegde sturingsfilosofie. In onze contacten met diverse gemeenten is ons gebleken dat wij beslist niet alleen staan in deze visie.

Maatschappelijke tegenprestatie

Een laatste punt dat wij onder uw aandacht willen brengen is de introductie van de maatschappelijke tegenprestatie in de Ontwerp-VRM. De provincie voert deze prestatieplicht in voor alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Die tegenprestatie kan bestaan uit investeringen in de kwaliteit van het landschap, sanering van leegstaande bebouwing in het buitengebied of uit het afdragen van een bedrag aan een gemeentelijk of intergemeentelijk fonds.

De NEPROM ziet een dergelijke openruimteheffing als een ongewenste, provinciale kop op nationale regelgeving. Daarnaast is een dergelijke belasting in strijd is met het wettelijke stelsel van kostenverhaal, dat ook weer onderdeel wordt van de nieuwe Omgevingswet. Wij verwachten om die reden dat de maatschappelijk tegenprestatie ook juridisch niet houdbaar zal blijken te zijn.

Naast de principiële en juridische bezwaren, is van belang dat er niets meer valt af te romen op de buitenstedelijke locaties. Ook daar zijn de kosten zo ver opgelopen en de markt zodanig structureel veranderd, dat het al de grootste moeite kost om de locaties nog tegen aanvaardbare prijzen en met een goede kwaliteit op de markt te brengen.

Samenvattend

De Ontwerp-VRM is naar onze mening te veel gericht op planreductie en stedelijke woonmilieus en te veel gebaseerd op de weinig rooskleurige economische situatie van de afgelopen jaren. Op grond daarvan is een te complex stelsel opgetuigd, waarbij de provincie stuurt op én woonbehoefte, én op de grenzen van bestaand stedelijk gebied én op de inrichting van stedelijk en landelijk gebied. De facto werkt dit niet faciliterend maar remmend en ontmoedigend. De onrust die het ter discussie stellen van bestaande contouren, plannen en de inrichting van het landelijk gebied met zich meebrengt, heeft tot gevolg dat de maatschappelijk gewenste ontwikkelingen niet van de grond komen.

Mocht u daar prijs op stellen dan zijn wij graag bereid u onze formele zienswijze, die wij volgende week hopen af te ronden, toe te zenden.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema

directeur NEPROM

cc. GS Provincie Zuid Holland, VNG, G32, Ministerie IenM