

Gedeputeerde Staten van Limburg
De heer mr. B. Bomhoff
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT
Per email: postbus@prvlimburg.nl

Datum: 20 maart 2013

Ref: -

Betreft: 'ontwerp Verordening Wonen' en 'voornemen wijziging POL-aanvulling VGK';
opmerkingen en zienswijzen

Geachte heer Bomhoff,

De NEPROM, de branchevereniging van ontwikkelaars (ook actief in de provincie Limburg), dient vanuit haar vertegenwoordigende rol een aantal opmerkingen in ten aanzien van het 'ontwerp van de Provinciale Verordening Wonen' en zienswijzen ten aanzien van het 'voornemen wijziging POL-aanvulling VGK'.

Wij hebben in het hierna volgende geenszins de bedoeling om compleet te zijn of om zienswijzen en opmerkingen van onze lid-bedrijven te doorkruisen. Wij schrijven u deze brief vanuit het collectieve belang van NEPROM-leden.

Een bouwstop

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben het ontwerp van de Verordening Wonen Zuid-Limburg voor inspraak gepubliceerd. Op grond van het ontwerp voorzien na 1 juli van dit jaar bestemmingsplannen voor gebieden in de regio Zuid-Limburg niet langer in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Het begrip 'bestemmingsplan' dient daarbij ruim opgevat te worden. Ook omgevingsvergunningen waarmee afgeweken wordt van het bestemmingsplan en het projectuitvoeringsbesluit uit de Crisis- en herstelwet vallen er onder. Alle manieren van 'toevoegen' vallen onder het verbod, dus bijvoorbeeld ook die door functiewijziging en herbestemming.

Het uitgangspunt van de Verordening leidt volgens ons tot een bouwstop. Wij achten dit ongewenst en in strijd met de eisen die vanuit het oogpunt van behoorlijk bestuur aan een dergelijke verordening gesteld kunnen worden. Feitelijk gevolg van deze bouwstop is dat de broodnodige investeringen in de regionale woningvoorraad niet meer tot stand komen en dat daarmee de kwaliteit van de leefomgeving in de regio juist in gevaar komt. De bouwstop mondt uit in een maatschappelijke en economische strop.

Rechtsonzekerheid

Het verbod is niet van toepassing op nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten nog vast te stellen 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Op dit moment wordt gewerkt aan de vastlegging van deze criteria in een Beleidsregel. De planning is dat zowel de Verordening als de Beleidsregel 1 juli 2013 in werking treden. Het betreft tijdelijke regelgeving; in afwachting van de inwerkingtreding van het POL2014.

Uit de toelichting op de ontwerp-Verordening blijkt dat het in de Beleidsregel onder andere zal gaan om de volgende factoren en aspecten: de prioriteit die een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels.

Ondanks dat nog niet is uitgekristalliseerd om welke punten het precies gaat, baart het gekozen stramien ons zowel qua timing als qua opzet zorgen. De gevolgde werkwijze en de benoemde criteria leiden niet alleen tot te ruime beleidsvrijheid voor Gedeputeerde Staten, er ontstaat tevens een te grote mate van onvoorspelbaarheid, waardoor bedrijven ernstig gehinderd worden in hun onderneming. Een overgangsregeling voor plannen die op het moment van inwerkingtreding al in de ontwerpfase verkeren, ontbreekt bovendien.

In het kader van de rechtsbescherming hadden Verordening en Beleidsregel gelijktijdig voor inspraak gepubliceerd dienen te worden. Dan pas zouden partijen tot een afgewogen zienswijze kunnen komen.

De criteria nader beschouwd

Het zogenoemd 'prioriteren' van projecten kan volgens ons tot rechtsongelijkheid, rechtsonzekerheid en tot een ontoelaatbare beperking van de mededinging leiden.

Regelmatig krijgen wij signalen van onze leden dat gemeenten aan plannen op eigen grond of grond waarbij de gemeente direct financieel belang heeft, planologische voorrang verlenen, 'het eigen grond eerst'-principe. Wij vrezen dat niet helder vooraf geformuleerde criteria ten behoeve van het prioriteren dit gedrag in de hand werken.

De in de toelichting genoemde criteria zijn volgens ons bovendien juridisch niet houdbaar of onnodig. Zo ziet bijvoorbeeld de in het Bro en het Barro vastgelegde 'ladder van duurzame verstedelijking' al op de kwestie inbreiding versus uitbreiding. Wij zien op voorhand geen nut en noodzaak van afwijkingen of nadere uitwerkingen van dit relatief nieuwe instrument in beleidsregels.

Als het om duurzaamheid gaat, verbiedt art. 122 Woningwet het stellen van hogere eisen dan vastgelegd in het bouwbesluit. Alleen al om die reden vormt dit geen kansrijke maatstaf.

Waar het om de relatie met leegstand van kantoren en winkels gaat, is ons in eerste instantie niet duidelijk wat daar met betrekking tot de woningmarkt onder verstaan dient te worden.

Wellicht dat herbestemming of functiewijziging toch mogelijk is?

Wat hier ook van zij, volgens ons bieden de in de Wet op de ruimtelijke ordening genoemde maatstaven voldoende aanknopingspunten om te bepalen of een voorgenomen ontwikkeling wel of niet toegelaten is. Het kan niet de bedoeling zijn deze maatstaven zo aan te scherpen of dusdanig te detailleren dat nieuwe ontwikkelingen in het geheel niet meer mogelijk zijn.

Overaanbod aan woningen

In de toelichtende tekst wordt opgemerkt dat er sprake is van een krimpende bevolking in Zuid-Limburg en dat daardoor een overaanbod aan woningen dreigt. Wij verzetten ons tegen een dergelijke eendimensionale redenering. In de eerste plaats gaat het niet om de bevolkingsomvang, maar om het aantal huishoudens. In die zin is de bevolkingsomvang niet relevant voor de woningvraag. Daar komt bij dat de huidige woningvraag sterk getroffen wordt door de crisis. Naar onze mening is het principieel onjuist om naar aanleiding van conjuncturele bewegingen lange termijn RO-beleid vorm te geven.

Nog ernstiger is dat in een dergelijke eendimensionale redenering geen ruimte is voor de kwalitatieve woningvraag. Delen van de Limburgse bevolking wonen in verouderde woningen die niet meer aan de huidige woningvraag voldoen. Dankzij nieuwe technieken en verbeterde processen kan de huidige bouwindustrie hoogwaardige producten leveren, die voorzien in de behoefte van een deel van de Limburgse bevolking en wellicht in die van degenen die zich van buiten de regio in Limburg willen vestigen. Ruimtelijk beleid mag er niet toe leiden dat deze concurrentie op de woningmarkt niet meer tot stand kan komen.

Wij onderschrijven dat er een taak is voor de provincie Limburg om gemeenten bij te staan en te steunen in het bereiken van een hoogwaardige kwaliteit van leef- en woonomgeving. Leegstand van woningen en de mogelijk als gevolg daarvan optredende verloedering, zijn ernstige bedreigingen voor de leefbaarheid. Er zijn voor overheden diverse instrumenten beschikbaar om dat aan te pakken, bij te sturen en waar mogelijk te voorkomen. Maar provinciaal beleid mag niet zodanige vormen aannemen dat in het bestrijden van ongewenste aantasting van de leefbaarheid, de concurrentie op de woning(bouw)markt geheel onmogelijk wordt gemaakt. Een dergelijk beleid zou namelijk uiteindelijk leiden tot blinde bescherming van het bestaande en elke vernieuwing, innovatie en daarmee kwaliteitsverbetering de facto onmogelijk maken.

Investerings zijn noodzaak

Gezien de economische ontwikkelingen en de diepe crisis waarin we ons nu bevinden, zouden bouw- en vastgoedondernemingen op dit moment bezig moeten zijn met het vullen van de portefeuilles van de komende jaren, maar dat kan in het zicht van dit nieuwe beleid simpelweg niet. Het beleid dwarsboomt de mogelijkheid om verantwoorde investeringsbeslissingen te nemen en de benodigde financieringen te verkrijgen. In afwachting van het beleid en de POL2014 komen veel bedrijven zo in grote onzekerheid te verkeren. Zogenaemde ‘zachte’ plannen dienen on hold gezet te worden. Dit is funest voor de economie en de regio in het algemeen, maar voor deze bedrijven in het bijzonder, die daardoor grote schade leiden.

De nu ingeslagen weg bevreemdt ons te meer daar de provincie in het recente verleden initiatieven ontplooid heeft om de sector nieuwe impulsen te geven, bijvoorbeeld in de vorm van starters- en subsidieregelingen. In de afgelopen jaren hebben tal van ontwikkelaars, mede naar aanleiding daarvan, posities verworven en gesprekken met gemeenten gevoerd om tot nieuwe ontwikkelingen te komen. In een aantal situaties zijn daartoe ook privaatrechtelijk afspraken gemaakt of zijn over en weer verwachtingen gewekt, waar deze verordening een streep doorhaalt. Ook in die zin toont naar onze mening het provinciale bestuur zich met deze ontwerpverordening en voornemen tot wijziging van de POL-aanvulling onverantwoord en inconsequent.

Wij verzoeken u om bovenstaande te betrekken bij de verdere behandeling van de Verordening en de POL-aanvulling.

Met vriendelijke groet,

Jan Fokkema
directeur NEPROM