

Leden van de commissies Binnenlandse Zaken in de Eerste en Tweede Kamer
Uitsluitend verzonden via [mail](#)

Datum: 25 januari 2021

Ref. JF/nz/20210125

Betreft: Ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen

Geachte heer, mevrouw,

Op 8 januari jongstleden ontvingen de Tweede en Eerste Kamer het Ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen (kenmerk aanbiedingsbrief 2020-0000759305). Mede ten behoeve van de inbreng van het schriftelijk overleg d.d. 26 januari a.s. in de Tweede Kamer voorzien wij u graag van de volgende achtergrondinformatie. Wij verzoeken u het Ontwerpbesluit controversieel te verklaren en behandeling uit te stellen tot na de verkiezingen. Wij zijn van mening dat dit besluit zeer verstrekkende gevolgen voor de ontwikkelpraktijk zal hebben die nog onvoldoende doordacht zijn en die opnieuw tot knelpunten en vertragingen zullen leiden bij tal van (grootschalige) woningbouwprojecten. Wij achten dat onwenselijk. In het vervolg van deze brief lichten wij onze bezwaren ook inhoudelijk nader toe. We sluiten hierbij aan op onze eerdere brief van 6 juli 2020.

Inhoudelijke bezwaren

Wij zijn van mening dat het amendement Ronnes c.s. destijds niet de politieke aandacht heeft gekregen die het verdient, waardoor een Ontwerpbesluit tot stand is gekomen dat tot grote problemen in de praktijk zal leiden. De principiële keuze om uiteindelijk de consument (koper-/huurder) op te laten draaien voor de kosten van tal van publieke voorzieningen die niet aan de ontwikkeling zijn gerelateerd, is in het debat met staatssecretaris Knops destijds te gemakkelijk gemaakt. Daar had een meer fundamentele discussie aan ten grondslag moeten liggen. Wij hechten sterk aan betaalbare en voortvarende woningbouw, daarom is het noodzakelijk nog eens goed naar dit besluit te kijken. Anders komt wetgeving tot stand waar de praktijk niet mee uit de voeten kan en tal van problemen gaan ontstaan.

Een eerste vereiste voor een goed besluit is dat onderzocht wordt wat in de praktijk de gevolgen zullen zijn. Dat onderzoek is tot nu toe onvoldoende uitgevoerd. Wij zijn van mening dat in elk geval voorafgaand aan de verdere behandeling van het voorstel ‘botsproeven’ op het niveau van ‘echte’ gebiedsontwikkelingen moeten worden uitgevoerd, waarin de gevolgen voor individuele projecten doorgerekend worden. Wij zijn er van overtuigd dat daaruit zal blijken dat de financiële gevolgen in de praktijk fors zijn en dat de regeling uitnodig tot ondoordacht gebruik.

Daarnaast dient het Ministerie op macroniveau de gevolgen van dit besluit voor de woningbouwproductie door te laten rekenen. In het concept wordt hierover vreemd genoeg met geen woord gerept. De Minister heeft de gevolgen niet in beeld, zoals zij in de toelichting aangeeft, terwijl het maatschappelijk belang van voldoende betaalbare woningen urgenter is dan ooit. Dit besluit zal daar een negatieve invloed op hebben.

Met die botsproeven en de doorrekening dient getoetst te worden of de aanname van de Minister wel klopt, namelijk dat de huidige praktijk in stand blijft van ‘anterieur contracteren’ (vooraf en in goed overleg zelf afspraken maken over dit onderwerp). Zowel marktpartijen als overheden hebben daar namelijk behoefte aan. De vraag is alleen of het besluit in de praktijk zo uitwerkt. Het besluit kan ook tot veel onduidelijkheid en bevriezing van planontwikkeling leiden.

Functionele samenhang

In het ontwerpbesluit is het begrip functionele samenhang niet conform het advies van de Raad van State nader gedefinieerd. Het is slechts summier toegelicht, en wel op een manier die eigenlijk alleen maar meer vragen oproept. De passage dat “functionele samenhang bestaat als de bouwlocatie en de beoogde ontwikkelingen grosso modo binnen een gemeente dezelfde functie hebben of zullen hebben” is wat ons betreft onzinnig en dient geschrapt te worden. Er is in het algemeen nog niet een begin van een logisch verband tussen twee gebouwen als zij dezelfde functie hebben, laat staan dat een dergelijke samenhang bestaat in het kader van deze regeling. Daar is veel meer voor nodig. Er dient in elk geval enige relatie te zijn in termen van profijt, toerekening en proportionaliteit tussen de ontwikkeling waaruit een financiële bijdrage geleverd moet worden en een ontwikkeling of ingreep die die bijdrage ontvangt. De eigenaar of bewoner van de nieuwe woning dient op enigerlei wijze profijt te hebben van de ontwikkeling elders als hij daar aan mee dient te betalen via deze regeling. Dat is toch wel het minste wat aan functionele samenhang geëist mag worden.

Programma

Het ‘programma’ in de Omgevingswet is naar onze overtuiging ongeschikt om de functionele samenhang te onderbouwen en om sociale woningbouw aan te wijzen (zie art. 8.21 lid 1 sub e Ontwerpbesluit). Daarmee wordt de ontwikkeling waar het om gaat, namelijk al ‘bestemd’. De (evenwichtige) toedeling van functies aan locaties hoort echter in het omgevingsplan thuis. Het programma is ongeschikt en heeft niet de status om als grondslag voor dit soort vergaande besluiten te dienen. Er staat namelijk ook geen rechtsbescherming tegen open.

Proportionaliteitsbeginsel versus redelijkheidsbeginsel

Wij verzoeken u het proportionaliteitsbeginsel expliciet toe te voegen aan het ontwerpbesluit. Om uitwassen te voorkomen. De passage over het redelijkheidsbeginsel en met name de uitleg die daaraan gegeven wordt, kan dan geschrapt worden. Zoals wij het nu lezen, is namelijk alles redelijk 'zolang de bodem maar niet bereikt is'. Dat komt neer op een ontoelaatbare vorm van baatafoming. We verzoeken de Minister expliciet afstand te nemen van het leerstuk baatafoming en te bevestigen dat baatafoming ook onder de Omgevingswet niet toegestaan is.

Hardheidsclausule

Met betrekking tot het begrip hardheidsclausule verzoeken wij aan de toelichting toe te voegen, dat naar aanleiding van de evaluatie ook overwogen kan worden dat om lijst met activiteiten te beperken, als die te uitgebreid is of niet meer actueel blijkt. Nu wordt alleen over uitbreiding gesproken. Het omgekeerde zou uit oogpunt van gelijkheid en redelijkheid ook moeten gelden.

Tot slot

Wij verzoeken u vriendelijk om deze brief te betrekken bij uw beraadslagingen. Uiteraard zijn wij graag bereid een en ander nader toe te lichten. We wensen u wijsheid en succes toe bij de verdere besluitvorming over dit dossier

Een kopie van deze brief sturen we aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met vriendelijke groet,
NEPROM



Jan Fokkema
directeur