

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling:
publiekrechtelijke verankering in Awg
Duurzaamheid in gebiedsontwikkeling

Praktijkblad
Grondzaken
en gebiedsontwikkeling

2

Jaargang 15 | april 2020

**Opkomst snellaadstations:
handvatten voor
gemeentelijke aanpak**



Kennisbank Hoger Onderwijs Management

Hoger Onderwijs is dé website met vakinformatie over hoger onderwijs, wetenschap en academische ziekenhuizen, zoals de WHW, de WSF2000, onderliggende regelgeving, verdragen, toelichtingen, toelichtende commentaren en internationale informatie. Daarnaast vindt u hier ook nieuws en artikelen uit tijdschrift **HO management**.

Voor meer informatie zie www.ho-management.nl

Sdu

COLOFON

HOOFDREDACTEUREN

Mr. Tineke ten Have (Ten Have Advies v.o.f.)
Mr. Renate van der Zee (Vereniging van Grondbedrijven)

REDACTIE

E.J. van Baardewijk (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling)
E.C.P. de Bruin (ECP de Bruin advies)
Mr. M. Fokkema (Infense advocaten)
Mr. E.W. van Gelder (Vereniging van Grondbedrijven)
M. Hinskens LL.M. (Ey)
Drs. P. Rutte MRE (Schiphol Group)
Mr. R.A.P. Schouwwaert (Gemeente Barneveld)
Drs. T. Stauttner (Stad2)
Drs. P.A. van Zwet (Gemeente Amsterdam)

REDACTIESECRETARIAAT

mw. drs. N.G.W. Huisman

REDACTIEADRES

grondzaken@sdu.nl

UITGEVER

R.M.E.E. Huveneers

ONTWERPEN EN VORMGEVING

Imago Mediabuilders, Amersfoort

Citeertitel Grondzaken en Gebiedsontwikkeling, 2020/x
(volgnummer artikel)

ISSN 2589-9163

www.grondzakenindepriktijk.nl

©Sdu Uitgevers 2020

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden vervoelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopieën, dienen te worden voldaan aan de Stichting Pro, Postbus 3060, 2130 KB te Hoofddorp (www.stichting-pro.nl). Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich tevoren tot de uitgever te wenden. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgevers geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden.

Het al dan niet op verzoek van de redactie aanbieden van artikelen aan *Grondzaken en Gebiedsontwikkeling* impliceert toestemming voor openbaarmaking en vervoelvoudiging t.b.v. de elektronische ontsluiting van (delen van) *Grondzaken en Gebiedsontwikkeling* in enige vorm.

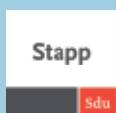
ADVERTENTIEACQUISITIE

Cross Media Nederland
Tim Lansbergen
(010) 760 73 24
tim@crossmedianederland.com

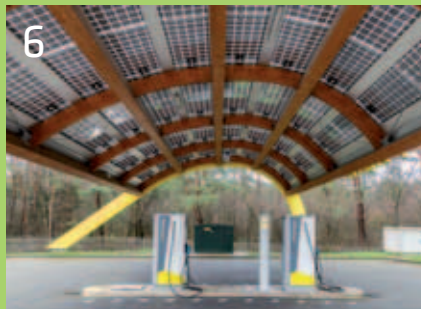
ABONNEMENTEN EN -ADMINISTRATIE

Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling verschijnt zesmaal per jaar op papier en online via www.grondzakenindepriktijk.nl; daarnaast is er een e-mailnieuwsbrief. Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling is ook beschikbaar via contentintegratie. Toegang tot Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling via de Sdu Tijdschriften App (Stapp, te downloaden in de App Store en via Google Play) maakt ook onderdeel uit van het abonnement. Stapp is geschikt voor zowel iOS (Apple) als Android (Google). Voor actuele prijzen, abonnementsvormen en onze leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar sdu.nl of kunt u contact opnemen met onze klantenservice. Abonnementen kunt u afsluiten via sdu.nl of via Sdu Klantenservice. Postbus 20025, 2500 EA Den Haag; tel: (070) 378 98 80; e-mail: sdu@sdu.nl.

Vanwege de aard van de uitgave gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenisrecht. Uw persoonlijke gegevens worden door ons zorgvuldig behandeld en beveiligd. Wij verwerken uw gegevens voor de uitvoering van de (abonnements)overeenkomst en om u op uw vakgebied van informatie te voorzien over gelijksoortige producten en diensten van Sdu Uitgevers bv. Voor het toesturen van informatie over (nieuwe) producten en diensten gebruiken wij uw e-mailadres alleen als u daarvoor toestemming heeft gegeven. Uw toestemming kunt u altijd intrekken door gebruik te maken van de afmeldlink in het toegezonden e-mailbericht. Als u in het geheel geen informatie wenst te ontvangen over producten en/of diensten, dan kunt u dit laten weten aan Sdu Klantenservice: informatie@sdu.nl. Abonnementen gelden voor minimaal één jaar en hebben een opzegtermijn van twee maanden. Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar in de boekhandel. Voor informatie over onze leveringsvoorwaarden kunt u terecht op www.sdu.nl. Adreswijzigingen van VVG leden/donateurs dient u door te geven aan de VVG: info@vvg.nl.



INHOUD



5 Duurzaam

Artikelen

- 6 De opkomst van snellaadstations: handvatten voor een gemeentelijke aanpak
- 11 Column: Residuele treurigheid
- 12 Investeren in verduurzaming van huurwoningen en het split-incentive
- 16 Duurzaamheid in de gebiedsontwikkeling

Actualiteiten

- 20 Must have of Nice to have?
Publiekrechtelijke verankering van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in de Aanvullingswet grondeigendom
- 23 Huisvesting arbeidsmigranten in tijden van krapte meer dan ooit gewenst
- 26 Overzicht relevante aspecten onteigenings-KB'S 2e halfjaar 2019

Rubrieken

- 10 Vooruitblik
- 30 VVG-Verenigingsnieuws
- 32 Overzicht jurisprudentie 1 januari 2020 tot 1 maart 2020

Foto: Annie van Roekel

Gratis ondersteuning tijdens coronacrisis met covid19.sdu.nl



Optimaal klantadvies met hulp van Sdu Fiscaal

Zoals Mark Rutte al zei: wat ons nu overkomt is ongekend. Accountants, belastingadviseurs, advocaten, juristen en HSE'ers worden overstelpt met vragen gerelateerd aan de coronacrisis. Sdu bundelt teksten en tools die u de komende tijd zullen ondersteunen in uw werkzaamheden op covid19.sdu.nl. Hier vindt u snel verdiepende, up to date informatie. Dit alles zodat u uw werk nóg beter kunt doen!

Raadpleeg gratis praktische informatie, hulpmiddelen, video's en meer via covid19.sdu.nl

Sdu

Duurzaam



N

ieuwe wet- en regelgeving, het Klimaat- en Energieakkoord maken dat ook bij gebiedsontwikkeling duurzaamheid een niet te missen onderdeel is. Waaraan kun je bij duurzame gebiedsontwikkeling denken en welke effecten heeft dit op grondzaken? Marc Seters gaat in op de thema's gasloos bouwen, circulariteit en klimaatbestendig bouwen en bespreekt daarbij ook de opbrengstenkant van energiezuinig en gasloos bouwen.

In de bijdrage van Peter Vlek staat de investerings- en financieringsopgave voor de verduurzaming van huurwoningen centraal. De auteur schetst een beeld van de markt van huurwoningen, de mogelijkheden voor verhuurders om investeringen in verduurzaming terug te verdienen via extra huur of andere inkomsten, en richt zich daarbij vooral op de verduurzamingsopgave en de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

In het openingsartikel – geschreven door Ferdinand Michiels en Willem Knol – staat de gemeentelijke aanpak voor de realisatie van snellaadstations centraal: het scherpstellen van de randvoorwaarden, beleid op ontwikkel- en selectiestrategie én beleid op waardebeoordeling. De auteurs bepleiten een brede gemeentelijke aanpak om adequaat te kunnen inspelen op de toenemende behoefte aan snelladen en de wensen en initiatieven van marktpartijen.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is na amendement niet alleen via een anterieure overeenkomst te verhalen maar wordt ook publiekrechtelijk geborgd, ook al is nog niet duidelijkheid hoe dit gaat gebeuren. Theo Stauttner geeft een eerste schot voor de boeg in de discussie over de uitwerking ervan.

Paul Rutte geeft in zijn column toeristische tips voor plaatsen die uitblinken in lelijkheid – ‘onontdekte pareltjes’ – met de aanbeveling deze vooral nog te bezoeken voordat gemeente of projectontwikkelaar zo'n plek gaat aanpakken.

Door het aantrekken van de economie en de vergrijzing is er een significant tekort op de arbeidsmarkt, onder andere in de bouw, industrie en logistiek en facilitaire dienstverlening, in welk tekort buitenlandse werknemers kunnen voorzien. Mimi Stevens bepleit een goede en betaalbare huisvesting voor deze arbeidsmigranten.

Frans van der Loo tekent weer voor het halfjaarlijkse overzicht relevante aspecten onteigenings-KB's en voor de vaste jurisprudentierubriek met actuele uitspraken op het gebied van grondbeleid, ruimtelijke ordening en bouwen.

Wilt u een interessant onderwerp delen met de lezers van het *Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling*? Zend dan een korte beschrijving aan de redactie via grondzaken@sdu.nl.

Tineke ten Have
Hoofredacteur

De opkomst van snellaadstations: handvatten voor een gemeentelijke aanpak

Steeds meer gemeenten zijn bezig met beleidsvorming en strategie rondom de realisatie van een fijnmazige laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Het gaat voornamelijk om reguliere laadpunten in de openbare ruimte. Gemeenten krijgen in toenemende mate ook te maken met initiatieven van marktpartijen voor snellaadstations. Dit is doorgaans een traag en onduidelijk proces omdat veel gemeenten voor dit thema vooralsnog geen beleid en strategie hebben, en partijen daardoor niet tot overeenstemming komen. Dit artikel biedt enkele handvatten voor een gemeentelijke aanpak met vooral een blik op de toekomst.

Ferdinand Michiels en Willem Knol¹

Het aandeel elektrisch rijden neemt toe. Volgens de Nationale Agenda Laadinfrastructuur wordt in 2030 een wagenpark verwacht van 1,9 miljoen elektrische personenvoertuigen in Nederland. Op basis hiervan is een fijnmazige laadinfrastructuur noodzakelijk. Steeds meer gemeenten anticiperen op de ontwikkeling van en de behoefte aan laadpunten. Aan de hand van data-analyse kan worden voorspeld waar in wijken behoefte is aan openbare laadpunten. Een gemeente is dan beter voorbereid wanneer een aanvraag voor een laadpaal wordt ingediend. De laadsnelheid van deze openbare laadpalen is echter relatief laag. Er is dan ook een toenemende behoefte aan zogenaamde snelladers. Het gaat om doelgroepen, zoals taxi's en stadslogistiek, die elektrische voertuigen vaak gebruiken en tussentijds moeten laden om de actieradius voor dat moment te vergroten. Uiteraard kennen we de snellaadstations langs Rijkswegen, maar ook binnen gemeentegrenzen neemt de behoefte toe.

De potentie voor elektrische voertuigen is groot, maar het beperkte aanbod van snelladers vertraagt de groei: het bekende kip-eiverhaal. Marktinitiatieven blijven toenemen, maar gemeenten zijn hier niet op voorbereid. Daarom moeten gemeenten nadenken over een passende grond- en ontwikkelstrategie: Welke locaties zijn kansrijk? Is grondverwerving noodzakelijk? Hoe selecteer je een marktpartij? Wat zijn de prijsafspraken?

Snelladen

De groei van het aantal elektrische voertuigen is een goede indicatie van de toenemende behoefte aan laadinfrastructuur. Volgens de Nationale Agenda Laadinfrastructuur zijn 1,7 miljoen laadpunten nodig. Hiervan zijn 9.740 laadpunten nodig voor snelladen. Dit is slechts 0,6% van het totaal. Bij snelladen worden elektrische voertuigen met een hoge snelheid geladen. Het vermogen bij snelladers varieert van 43 kW

tot 350 kW. Het vermogen bij reguliere laadpalen is maximaal 22 kW. De laadtijd is dan ten minste drie uur. Bij snelladen is de laadtijd hooguit 45 minuten. De optimale laadsnelheid wordt gehaald tussen 20% en 80% van de capaciteit van de batterij. Snelladers bedienen voornamelijk volledig elektrische auto's.

Doelgroepen, locaties en verschijningsvormen

Afhankelijk van het voertuig en de gebruiker verschilt de behoefte aan en voorkeur voor de locatie van laden, het laadmoment, de frequentie en het vermogen van de snelladers. In de kern zijn er drie doelgroepen te onderscheiden: personenvervoer, veelrijders en zwaar vervoer. Bij personenvervoer gaat het om particulier en zakelijk autoverkeer. Bij veelrijders gaat het veelal om zakelijke rijders die (in een stad) meer dan 500 kilometer per dag afleggen zoals taxi's, stadslogistiek en doelgroepenvervoer. Bij zwaar vervoer gaat het vooral om (OV-)bussen en vrachtwagens.

We onderscheiden drie schaalniveaus. Zo zijn reguliere laadpalen verspreid in de openbare ruimte, in parkeergarages, bij bedrijven of woningen. Er wordt geladen op de plaats van bestemming. Een tweede

Drie schaalniveaus voor laadinfrastructuur



Bron: Over Morgen



Bron: Over Morgen

schaalniveau zijn aanvullend in de stad te realiseren snelladers, veelal op zichtbare en bereikbare locaties. Denk hierbij aan retail of horeca. Buiten de stad, het derde schaalniveau, zijn gunstige locaties vooral langs corridors zoals Rijkswegen en provinciale wegen waar sprake is van de meeste vervoersbewegingen. Denk hierbij aan bestaande tankstations.

Vooralsnog zijn er momenteel twee verschijningsvormen van snelladers. Zo zijn er 'eenvoudige' laadpalen met twee parkeervakken op parkeerterreinen bij een tankstation of winkelcentrum. Daarnaast bestaan er snellaadstations van minimaal 500 m² met een overkapping en voorzien van faciliteiten in de nabijheid zoals internet, toilet, eten en drinken. Een bekend voorbeeld hiervan is Fastned. Voor de toekomst is de verwachting dat sprake zal zijn van zogenaamde mobiliteits- of energyhubs. Dit zijn locaties waar bijvoorbeeld deelmobiliteit, OV, laadinfrastructuur, energieopwek en -opslag, voorzieningen en service bij elkaar komen. Snelladers vormen daar slechts een onderdeel van. Dergelijke hubs bestaan nog niet in Nederland. Er zijn wel gemeenten die de mogelijkheden aan het verkennen zijn.

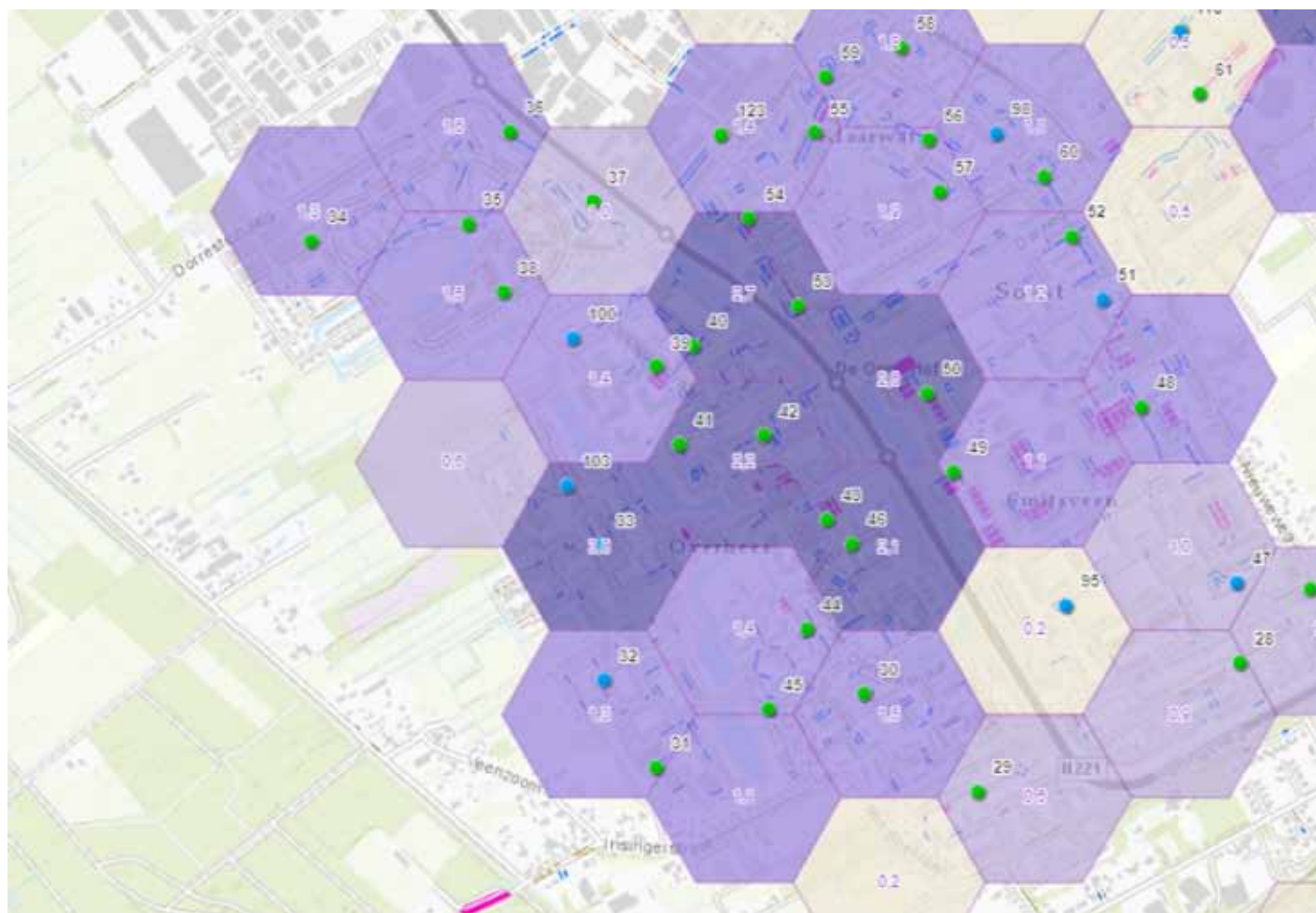
Faciliterende versus actieve rol van de gemeente

In de komende jaren zijn er meerdere scenario's mogelijk voor het realiseren van snelladers. Het initiatief ligt bij een marktpartij of bij

de gemeente. Bij initiatieven uit de markt zal de gemeente doorgaans een faciliterende rol aannemen. In onze adviespraktijk zien wij dat gemeenten veelal een passieve houding hebben vanwege het ontbreken van beleid, kennis of aanspreekpunt binnen de organisatie. Momenteel zijn er slechts enkele marktpartijen actief in Nederland met verschillende achtergronden (autofabrikanten, zelfstandige exploitanten, brandstofexploitanten of ondernemers in de detailhandel of horeca). Enkele bekende aanbieders zijn Fastned, Allego en Tesla.

In de huidige praktijk is een actieve rol van gemeenten nog beperkt. De gemeente Den Haag heeft bijvoorbeeld een snellaadstation in eigen beheer in samenwerking met marktpartij Fastned. Maar het zijn doorgaans vooral marktpartijen die met initiatieven komen of op zoek zijn naar investeringsmogelijkheden. Een gemeente kan in de toekomst een actieve(re) rol aannemen wanneer bijvoorbeeld sprake is van onvoldoende locaties, meekoppelkansen bij integrale locatieontwikkeling, te weinig marktinitiatief doordat bijvoorbeeld andere gemeenten interessanter zijn etc. Kortom, vergelijkbaar met het grondbeleid bij ruimtelijke projecten kan een gemeente een faciliterende of actieve rol aannemen. Vanuit dat denkkader kunnen gemeenten beleid en strategie voor de realisatie van snellaadstations formuleren. In de kern zijn er drie scenario's denkbaar, zoals weergegeven in de tabel hieronder.

Gemeentelijk rollen	Toelichting
Passief	De gemeente wacht op marktinitiatief en heeft geen specifiek beleid.
Faciliterend	De gemeente heeft de laadbehoefte in beeld, heeft geschikte locaties aangewezen en/of planologisch verankerd, zal eventueel grondeigendom hiervoor inzetten én heeft een uitnodigingskader om initiatieven van marktpartijen te stimuleren.
Actief	De gemeente heeft de laadbehoefte in beeld, heeft geschikte locaties aangewezen en/of planologisch verankerd, zal eventueel eigen grondeigendom hiervoor inzetten én zal deze gronden actief aanbieden aan de markt middels een selectieprocedure, gaat eventueel gronden verwerven of gaat in uitzonderlijke gevallen zelf een snellaadstation realiseren voor eigen rekening en risico.



Voorbeeld van een strategisch plankaart voor laadpalen in de openbare ruimte (bron: Over Morgen)

Marktselectie

Er zijn verschillende manieren om als gemeente een marktpartij te selecteren voor de realisatie van een snellaadstation. In de kern is er onderscheid tussen een een-op-eenselectie en een aanbesteding. Bij gemeentelijk grondeigendom kan een gemeente overwegen om een locatie voor een snellaadstation uit te geven op basis van een-op-eenselectie. Dit is mogelijk, mits de uitgifte onder marktconforme voorwaarden plaatsvindt. Daarnaast zijn er meerdere situaties denkbaar waarin de gemeente uitkomt op een een-op-eengunning; zie de tabel hieronder.

Vanuit grondeigendom hebben gemeenten meer regie op marktselectie en voorwaarden. Hiermee wordt voorkomen dat één marktpartij een voorkeurspositie krijgt. Met een selectieprocedure kan ook meer concurrentie en transparantie worden bewerkstelligd. Echter, de markt voor snellaadstations is relatief nieuw en nog sterk in ontwikkeling. Het aantal marktpartijen is vooralsnog te overzien. Mede daardoor vindt momenteel voornamelijk een een-op-eengunning plaats. Echter, met de sterke groei van elektrische voertuigen kunnen in de komende

jaren nieuwe marktpartijen toetreden die ook interesse hebben in locaties voor snellaadstations. Met het oog op het gelijkheidsbeginsel ligt een selectieprocedure dan voor de hand.

Het organiseren van een tender kan een positief effect hebben op de prijs en kwaliteit van plannen. Dit is vooral aan te bevelen wanneer de opgave complexer wordt. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld opschaalbare mobiliteits- of energyhubs waarvan een snellaadstation slechts een onderdeel vormt. Naast snelladen moet hierbij gedacht worden aan energieopwek en -opslag, deelmobiliteit, OV-ontsluiting, aanvullende voorzieningen etc. Dergelijke vermenigving van functies zal de opgave complexer maken waardoor een een-op-eengunning door de gemeente een risico kan zijn vanuit de aanbestedingsregelgeving. Een selectieprocedure kan ook worden overwogen gelet op de discussie over de mededingingsregels die gelden voor de verdeling van schaarse publieke rechten door overheden zoals vergunningen. Er zou sprake kunnen zijn van schaarse ruimte omdat het aantal benodigde locaties voor snellaadstations relatief beperkt is. Vooralsnog is op basis van de huidige jurisprudentie een

Scenario's	Toelichting
Marktinitiatief	Een marktpartij komt richting gemeente met een (concreet) voorstel voor een snellaadstation op eigen grond of zonder grondpositie.
Zelfrealisatie	Een private grondeigenaar wil zelf een snellaadstation realiseren op eigen grond en beroept zich op het zelfrealisatiebeginsel.
Strategische overweging	De gemeente is gebonden aan een marktpartij vanwege bijvoorbeeld grondposities die voor de gemeente interessant zijn ('leverage').

dergelijke mededingingsnorm niet van toepassing op gronduitgifte, maar dit kan alsnog wijzigen in de toekomst.

Er bestaan verschillende vormen van marktselectie. Denk hierbij aan onderhandse selectie, marktdialoog, openbare veiling, (Europese of nationale) aanbestedingen etc. De vorm is afhankelijk van de opgave, het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en uiteraard de wet- en regelgeving. Hierbij moet worden afgewogen op welke aspecten wordt geselecteerd. In de kern kan geselecteerd worden op 'prijs' of 'plan'. Bij selectie op 'prijs' kan het uitgangspunt zijn dat de opgave / het ontwerp relatief eenduidig is. De ingediende plannen van marktpartijen kunnen onderling vergelijkbaar zijn. Bij selectie op 'plan' kan het uitgangspunt zijn dat de opgave / het ontwerp juist niet eenduidig is. De gemeente biedt in dat geval marktpartijen de ruimte om met innovatieve of onderscheidende concepten te komen (bijvoorbeeld bij mobiliteits- of energyhubs). Het plan wordt dan beoordeeld op een gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

Financiële afspraken

Bij de realisatie van snellaadstations op gemeentelijk grondeigendom moeten partijen uiteraard ook financiële afspraken maken. In de kern gaat het om een uitgifteprijs en eventueel een omzetafhankelijke bijdrage. Bij een private ontwikkeling kan sprake zijn van gemeentelijk kostenverhaal.

De uitgifteprijs is afhankelijk van de beoogde grondconstructie: verkoop, verhuur of erfpacht. Bij verhuur of erfpacht is in feite sprake van een locatievergoeding. Vanwege de businesscase hebben marktpartijen momenteel voorkeur voor een locatievergoeding in plaats van grondaankoop. In het kader van de staatssteunregelgeving zullen

gemeenten marktconform moeten handelen. Er zijn verschillende methoden om te komen tot marktconforme uitgangspunten voor een relatief nieuwe markt. Wij denken aan de comparatieve methode, REN-methode of de businesscase-methodiek.

Bij de comparatieve methode vormen vergelijkbare en actuele referentie- en transactiegegevens de basis voor de prijsvorming. Een dergelijke werkwijze is voor snelladen kwetsbaar omdat in een nieuwe markt de beschikbaarheid van goede vergelijkingsgegevens beperkt is. Daarnaast wordt de vergelijkbaarheid bemoeilijkt door verschillende vormen van snelladen.

De locatievergoeding van gronden voor de realisatie van snellaadstations (langs snelwegen) wordt in de praktijk berekend aan de hand van de rekenmethode die gebruikelijk is bij reguliere tankstations. De huursom is opgebouwd uit twee componenten: een vaste component voor de locatiewaarde en een variabele component, gerelateerd aan de omzet van de verkoop van elektriciteit. De vaste component wordt gewaardeerd aan de hand van de REN-methode (gebaseerd op de 'Real Estate Norm-methodiek'). Middels een aantal objectieve locatiemarkers wordt via kengetallen gekomen tot een objectieve norm voor de waarde van een locatie of opstal. Bij reguliere tankstations zijn dergelijke kengetallen gebaseerd op een onderzoekspopulatie van honderden referenties. Echter, de populatie voor snellaadstations is momenteel nog relatief beperkt.

Gemeenten kunnen daarom ook de businesscase-methodiek toepassen, waarbij de residuele grondwaardemethodiek als uitgangspunt wordt gehanteerd. Hierbij worden op basis van marktconforme uitgangspunten



Bron: Over Morgen

ten de initiële investeringen en de opbrengsten en kosten gedurende de exploitatie inzichtelijk gemaakt. Als resultante wordt inzichtelijk wat de financiële ruimte is voor een periodieke locatievergoeding én eventueel een omzetafhankelijke bijdrage voor een specifiek ontwerp of specifieke locatie. De belangrijkste factor in de exploitatie is de mate van groei in gebruik van de snelladers. Dit wordt bepaald door aspecten als de groei van het aantal gebruikers van elektrische voertuigen, passantenstromen, laadmomenten, laadsnelheden, tarieven en exploitatieperiode. Wat de tarieven betreft zijn er in de huidige markt meerdere betaalconstructies mogelijk: starttarief, kWh-prijs, prijs per minuut of abonnementen. Het maken van een zuivere vergelijking wordt hierdoor bemoeilijkt. Ook het voorspellen van het laadgedrag op een specifieke locatie bemoeilijkt het bepalen van een marktconforme locatievergoeding of omzetafhankelijke bijdrage.

Tot slot kan gemeentelijk kostenverhaal aan de orde zijn bij ontwikkelingen op private gronden. Op beoogde locaties voor snellaadstations kan het voorkomen dat een gemeente op verzoek van een marktpartij nog civieltechnische werkzaamheden moet verrichten zodat de betreffende locatie goed ontsloten is en klaar voor ontwikkeling. Naast civieltechnische kosten kan het gaan om planschade en ambtelijke kosten. Echter, met betrekking tot snellaadstations is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Daarmee is een exploitatieplan niet van toepassing en daarmee is er geen basis voor publiekrechtelijk kostenverhaal. Kostenverhaal is als gevolg daarvan alleen mogelijk op basis van vrijwilligheid. Partijen sluiten hiervoor een (anterieure) overeenkomst. In de toekomst kan bij mobiliteits- of energyhubs wel sprake zijn van een bouwplan. Dit biedt weer mogelijkheden voor afdwingbaar kostenverhaal.

Slot

Met dit artikel bieden wij gemeenten enkele handvatten om te komen tot een gemeentelijke aanpak voor de realisatie van snellaadstations binnen gemeentegrenzen: scherpstellen van de randvoorwaarden, beleid op ontwikkel- en selectiestrategie én beleid op waardebeoordeling. In onze optiek is dit nodig omdat we in de praktijk zien dat gemeenten onvoldoende voorbereid zijn op de toenemende behoefte aan snelladen dan wel niet adequaat kunnen reageren op initiatieven van marktpartijen. Wij menen dat grondzaken binnen gemeentelijke organisaties hier een belangrijke rol kunnen spelen in de uitwerking van een gemeentelijke aanpak, uiteraard in nauwe samenwerking met disciplines zoals verkeer, vastgoed, openbare ruimte, ruimtelijke ordening en duurzaamheid. Wij roepen daarom gemeenten op om hiermee voortvarend aan de slag te gaan.

Noot

- 1 Ferdinand Michiels en Willem Knol zijn werkzaam bij adviesbureau Over Morgen BV.

VOORUITBLIK

Voor de komende edities worden onder meer artikelen voorbereid over:

- ~ Fiscaliteit en verduurzamen huurwoningen (zonnepanelen, 0-op-de-meter)
- ~ Stand van zaken wetgeving Awg (gebruik weer toegevoegd)
- ~ Vergelijking kostenverhaalsregeling in Wro en Omgevingswet (schematisch)
- ~ Schaarse rechten problematiek in kader gemeentelijke gronduitgifte (Hof Arnhem-Leeuwarden)
- ~ Arrest Hoge Raad Staatssteun Harlingen - Spaansen
- ~ Tiny houses
- ~ Bouwen in hoge dichtheden spoorlocaties
- ~ Energietransactie
- ~ Financiering & governance nieuwe mobiliteit gebiedsontwikkeling
- ~ Partnerselectie Reiswijzer: toepassing in de praktijk
- ~ Welke vernieuwing in regeling plankosten behorend bij organische gebiedsontwikkeling
- ~ Warmte-Koude-Opslag (WKO): afnameplicht
- ~ Energietransitie: monopoliepositie energieleveranciers
- ~ Weigeren bouwomgevingsvergunning bij exploitatietekort
- ~ Blockchain en vastgoedsector
- ~ Kronieken jurisprudentie grondexploitatie, schadeloosstelling bij onteigening en onteigenings-KB's

De auteurs belichten vanuit diverse invalshoeken deze onderwerpen uit hun dagelijkse praktijk.

Voor de 3^e editie 2020 wordt een selectie van artikelen voorbereid naast de vaste kronieken, jurisprudentieoverzicht en andere vaste rubrieken.

Uw kopijbijdragen of vragen voor het Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling zijn van harte welkom! Voor kopij in de vorm van een artikel ontvangt de redactie graag eerst een synopsis. Kopijdatum voor de 4^e editie 2020 is 15 juli 2020 en voor de 5^e editie 2020 15 augustus 2020.

En heeft u suggesties voor andere onderwerpen die aandacht moeten krijgen in het Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling? Laat het de redactie weten via grondzaken@sdu.nl !

Residuele treurigheid



Foto: Shutterstock.com

Lelikhed, kun je dat uitrekenen? Lelijke en treurige gebouwen kun je die waarden? Wat is het effect van lelijkheid op de residuele grondwaarde? Taxateurs kunnen alles waarden zeggen ze altijd. Maar lelijkheid heeft misschien ook wel potentie. Een waarde in zichzelf. In het aangeharkte Nederland begint Treurigheid een zeldzaamheid te worden.

Iedere keer als ik over de A12 ter hoogte van Zoetermeer onder de loopbrug doorrij, moet ik glimlachen. Enkele jaren geleden werd door de VPRO een verkiezing gehouden van de lelijkste plek in Nederland. De Mandela-brug met ronde glazen kap en zijn omgeving werd genomineerd voor de top 3 van lelijkste plekken. Uiteindelijk nipt verslagen door het winkelcentrum Stokhorst in Enschede. Je zou eigenlijk kunnen zeggen dat met de nominatie in de top 3 van lelijke plekken het een soort Cult-plek werd. T-shirts werden gedrukt van het hippe merk Vans met een afdruk van de loopbrug. Een icoon van treurigheid. Grootste gevaar: de gemeente gaat

de plek aanpakken, of projectontwikkelaars storten zich erop.

Aanleiding van deze overpeinzing is de onlangs uitgebrachte gids met Treurtrips in een (her)ontdekt Nederland. Een verzameling routes door treurige stedelijke gebieden die dreigen te verdwijnen onder de grijpgrage klauwen van de projectontwikkelaars. Inclusief rollatorroute en muziektips van Spotify. Welbekende toppers zijn Roosendaal, Tilburg, Den Helder, de Lange Nieuwstraat in IJmuiden en de boulevard van Zandvoort. Pareltjes van treurigheid.

Ik heb meteen al mijn reisgidsen over Barcelona, Parijs en Rome weggegeven. Zo verantwoord, zo saai. Misschien straks nog een gids voor de banlieues van Parijs, maar zeker niet voor het centrum.

De schrijvers, Mark van Wonderen en Yolanda Huntelaar, waarschuwen voor de oprukkende projectontwikkelaars. De 'ontleijking' van Nederland. Bezoektip is het winkelcentrum van Schalkwijk in Haarlem.

U kent het wel. Jaren '70, introvert, donker, voldoende leegstand, prijsvechters met afgeplakte etalages, hangouderen en -jongeren. Al jaren lang zijn er plannen om het winkelcentrum aan te pakken. Het schijnt nu eindelijk echt te gaan gebeuren. Dus voor het te laat is: een bezoekje aan winkelcentrum Haarlem Schalkwijk.

Nog een persoonlijke tip: de Lange Nieuwstraat in IJmuiden. Verleden jaar meerde er nog een Brits cruiseschip aan in IJmuiden als onderdeel van een verrassingscruise lang 'ontdekte pareltjes' aan de Noordzee. Bussen brachten de toeristen naar het centrum van IJmuiden om te 'shoppen' met als culinair hoogtepunt koffie met tompoes bij de Hema. De helft van de passagiers weigerde van boord te gaan. Deze toeristen hadden het nog niet helemaal begrepen.

Gemeentebestuur en projectontwikkelaars: laat het centrum van IJmuiden met rust. Niets meer aan doen.

Paul Rutte

Investeren in verduurzaming van huurwoningen en het split-incentive

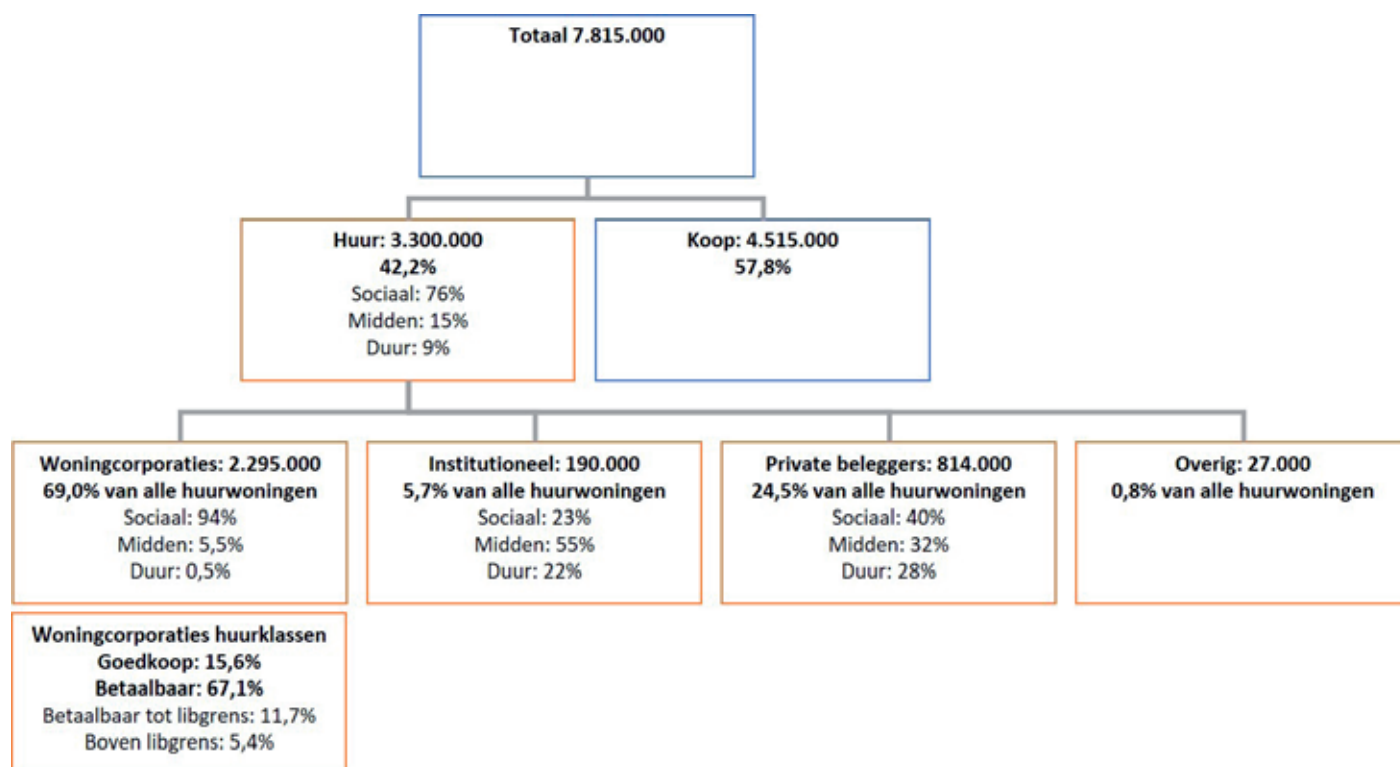
De omvang markt van huurwoningen

In dit vijfde artikel in onze reeks over de energietransitie gaan we dieper in op de investerings- en financieringsopgave voor de verduurzaming van de huurwoningen in Nederland. Wij schetsen een beeld van de markt van huurwoningen, de mogelijkheden voor verhuurders om investeringen in verduurzaming terug te verdienen via extra huur of andere inkomsten, de omvang van de investeringen en financiering en investeringscapaciteit. Daarbij zoomen wij vooral in op de verduurzamingsopgave en de investeringscapaciteit van woningcorporaties.

Peter Vlek¹

Hoeveel huurwoningen zijn er in Nederland en hoe zijn die verdeeld over eigenaren en verhuurders?

In 2019 zijn er 3,3 miljoen huurwoningen. Ruim twee derde van die woningen is eigendom van de woningcorporaties. De overige miljoen woningen zijn in bezit van private en institutionele beleggers, en overige verhuurders zoals personen die een tweede woning verhuren.



Figuur 1: Samenstelling (huur)woningmarkt²

Van alle huurwoningen valt 76% binnen de categorie sociaal. Dit zijn gereguleerde woningen die verhuurd worden onder de liberalisatiegrens die in 2020 gelijk is aan € 737,14 per maand. In de categorie middenhuur, dat is tot een maandhuur van € 1.000, valt 15% van de huurwoningen, en de resterende 9% zijn dure vrijesectorwoningen.

Voor woningcorporaties geldt dat 94% van de woningen binnen de categorie sociaal valt. Omdat woningcorporaties het merendeel van de huurwoningen bezitten én omdat zij binnen het Klimaatakkoord een belangrijke rol als startmotor spelen is de verdeling over huurklassen van belang. De huurklassen zijn verbonden aan de huurtoeslag. Goedkope huurwoningen, 15,6% van de corporatiewoningen, hebben een maandhuur onder de kwaliteitskortingsgrens die in 2020 gelijk is aan € 432,51. Betaalbare woningen, 67,1%, zijn woningen met een maandhuur vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens die in 2020 maximaal € 663,40 bedraagt. De huren van deze twee categorieën komen (deels) in aanmerking voor een huurtoeslag. Boven de aftoppingsgrens wordt geen huurtoeslag verstrekt.

Voor woningcorporaties gelden regels uit de Woningwet over toewijzing. Een woningcorporatie moet 80% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een maximum bruto jaarinkomen van € 39.055. Aan huishoudens met een inkomen tussen dit bedrag en € 43.754 moet 10% worden toegewezen, de overige 10% kan een corporatie vrij toewijzen. Daarnaast regelt de Woningwet dat een woningcorporatie passend moet toewijzen. Dat houdt in dat aan 95% van de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag een woning met een passende huur moet worden toegewezen. Dat is in het algemeen een goedkope of betaalbare woning.

Dit alles is van belang omdat woningcorporaties vanwege wetgeving, maar ook vanwege hun eigen huurbeleid, slechts beperkt ruimte hebben om huren extra te verhogen om investeringen in verduurzaming (deels) te bekostigen met als gevolg dat investeringen door corporaties vaak onrendabel zijn.

De split-incentive en hoe een verhuurder de investering in verduurzaming terugverdient

De split-incentive is een knelpunt voor huurders en verhuurders en ontstaat omdat de verhuurder in verduurzaming investeert, terwijl de huurder mogelijk profiteert van een besparing op de energierekening. Dit knelpunt is niet voor alle verhuurders even groot. Om de investering in zijn geheel of deels terug te verdienen kan een verhuurder het volgende doen.

Huur aanpassen

Voor woningcorporaties is een aanpassing van de huur heel beperkt mogelijk vanwege wet- en regelgeving en vanwege eigen huurbeleid, gericht op het beschermen van de betaalbaarheid voor de huurder. Voor gereguleerde woningen in eigendom van andere partijen biedt het WWS³ de mogelijkheid om de huur te verhogen. Als voorbeeld: een label C meergezinswoning krijgt 15 punten voor dit label. Dezelfde woning met label A heeft 32 punten, een verschil van 17 punten. Omdat elk extra punt in het WWS de maximale maandhuur met ongeveer € 5 verhoogt is de verhuurder gerechtigd in dit geval € 85 huur per maand extra te vragen.

Voor vrijesectorwoningen geldt het WWS-stelsel niet en kan de huurder daar maar beperkt rechten aan ontlenen. In de vrije sector zijn huuraanpassingen gebruikelijk waarbij verduurzaming vaak samen met een pakket van andere maatregelen, zoals een upgrade van een keuken, wordt aangeboden.

Energieprestatievergoeding (EPV) heffen

Een EPV is een extra heffing van verhuurders aan huurders om kosten voor een verduurzaming deels terug te kunnen verdienen. De EPV is geen huur en valt buiten de huurtoeslag.

De EPV is echter aan strenge voorwaarden verbonden. Zo moet een woning ongeveer evenveel energie opwekken als deze gebruikt. Daarnaast moet de verhuurder jaarlijks aantonen dat verduurzaming tot een bepaalde besparing op de energielasten leidt. Mede door deze complexiteit is de EPV, in 2016 in wetgeving opgenomen, slechts beperkt toegepast. In de vrije sector is aanpassing van de huur gebruikelijker en gemakkelijker. Regels rond de EPV eisen dat de verhuurder jaarlijks verantwoording aflegt. Voor zover ons bekend zijn er geen officiële cijfers over de toepassing van de EPV. Informele schattingen hebben het over ongeveer 20.000 woningen en een gemiddelde EPV van € 80 per maand. De hoogte van de EPV heeft een relatie met de besparing op de energielasten voor de huurder en niet met de investering. Een EPV is meestal niet voldoende om de investering af te dekken. Dat neemt niet weg dat een EPV, mits die niet tot verhoging van de totale woonlasten leidt, bijdraagt aan de financiering. Daarvoor is wel nodig, zoals wij in eerdere artikelen betoogden, dat de EPV breder en eenvoudiger toepasbaar moet zijn.

Combineren verduurzaming met regulier onderhoud en verbetering

Hier gaat het niet zozeer om bekostigen maar om het beperken van de kosten van verduurzaming door vermeden kosten. Een voorbeeld is het combineren van het vervangen van een dak met het isoleren van het dak.

Effect van verduurzaming op de waarde

Een verduurzaamde woning is meer waard dan een identieke niet-verduurzaamde woning. Onderzoek naar die meerwaarde is nog in een pril stadium en de onderzoeken verschillen nog in hun uitspraken over de hoogte van deze meerwaarde. Die hangt mede af van de woningmarkt in een regio. Een meerwaarde van gemiddeld 3% lijkt een voorzichtige aanname en er zijn in bepaalde regio's uitschieters naar 15%. Een verhuurder kan deze meerwaarde niet direct verzilveren maar deze meerwaarde komt wel op de balans of wordt gerealiseerd bij uitponen (verkoop van de woningen). Verduurzaming heeft voor woningcorporaties effect op de marktwaarde in verhuurde staat en daarmee op de onrendabele top. Ook hier is nog onvoldoende bekend over de meerwaarde, maar dit is wel onderwerp van onderzoek. Het is aannemelijk dat verduurzaming op termijn een plek krijgt in het Handboek marktwaardering.

Alternatieve benaderingen: energiewinst voor de huurder

Gezocht wordt naar andere aanpakken om én het knelpunt van de split-incentive aan te pakken, én de huurder mee te krijgen door deze niet op kosten te jagen. Een van die aanpakken is 'Energiewinst voor de huurder', wat wij momenteel onderzoeken. De kern van deze aanpak is dat de energierekening van de huurder gelijk blijft en dat ook de huur niet wordt aangepast. De huurder krijgt echter maandelijks een bedrag uitgekeerd op basis van de besparing op energielasten, die waarschijnlijk jaarlijks toeneemt. De verhuurder houdt een deel van deze vergoeding in om de rente en aflossing op het rendabele deel van de investering te kunnen betalen gedurende een bepaalde periode. Dit rendabele deel wordt bepaald door de verwachte besparingen. Is de investering hoger, dan is het onrendabele deel voor rekening van de verhuurder.

Hoeveel investeringscapaciteit levert extra huur of EPV op

Nog los van de omvang van de investeringen is inzicht nodig wat, als toegepast, een extra huur of een EPV aan investeringscapaciteit oplevert. Die capaciteit is afhankelijk van de rendementseis die een verhuurder stelt en de beschouwingsperiode waarover de extra inkomsten

Periode	10 jaar					20 jaar					30 jaar				
Rendementseis	1%	2%	3%	4%	5%	1%	2%	3%	4%	5%	1%	2%	3%	4%	5%
Capaciteit	1.921	1.782	1.440	1.112	837	2.627	2.376	1.794	1.291	914	4.147	3.565	2.364	1.508	980

Tabel 1: de netto contante waarde (investeringscapaciteit) per € 10 extra inkomsten per maand bij verschillende rendementseisen en perioden

worden meegerekend. In tabel 1 laten we zien welke investeringscapaciteit € 10 extra inkomsten per maand oplevert. Die capaciteit is de netto contante waarde van deze inkomsten waarbij we er vanuit gaan dat die inkomsten jaarlijks met 2,0% worden geïndexeerd.

Dat betekent bijvoorbeeld dat een EPV van € 80 per maand over een periode van 20 jaar bij een rendementseis van 1% een investeringscapaciteit oplevert van € 21.013. Een dergelijk lage rendementseis geldt, gegeven de huidige rente, mogelijk voor een woningcorporatie. Stel dat een andere belegger met 3% rekent, dan is de extra capaciteit gelijk aan € 14.352.

De omvang van de investeringen van woningcorporaties

Voor de omvang van de investeringen richten wij ons in dit artikel op de woningen van woningcorporaties. De huidige voorraad heeft gemiddeld energielabel C. In het energieakkoord uit 2013 was afgesproken dat in 2020 het gemiddelde energielabel B zou zijn. Dat gaan de woningcorporaties niet halen.

In 2018 kwam Aedes⁴ met een combinatie van vier scenario's voor de verduurzaming van ruim 2,1 miljoen DAEB⁵-woningen tot 2050. Voor verduurzaming volgens de combinatie van scenario's (zie tabel 2) is gemiddeld € 35.200 per woning nodig, gasloos maken kost additioneel € 5.400 en woningverbeteringen die samenhangen met verduurzaming € 11.000. Volgens Aedes is per woning gemiddeld een totale investering van € 51.600 nodig. In totaal is dan € 108,4 miljard nodig tot 2050. De CO₂-reductie komt dan uit op 70%.

Het EIB⁶ schat de totale investering in verduurzaming én flankerend groot onderhoud voor BENG op gemiddeld € 38.000 per woning. Voor label A is het gemiddelde € 10.500. Om het gemiddelde energielabel naar A te brengen is volgens het EIB tot 2030 een investering van € 22 miljard nodig.

In een eerder artikel⁷ stelden wij dat 'nu direct moet worden gedaan wat kan'. Binnen die stelling is het scenario van Aedes te ambitieus gegeven de ambitie om 806.000 woningen voor gemiddeld € 60.000 per woning naar NOM te brengen, de meest omvangrijke ingreep.

De investeringscapaciteit van woningcorporaties

De investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt bepaald door een aantal ratio's binnen het financieel risicobeoordelingskader van het WSW⁸ en de AW⁹. De ICR¹⁰ is het quotiënt van de jaarlijkse netto operationele kasstroom en de rente op leningen en geeft aan of een

corporatie aan zijn renteverplichtingen kan voldoen. Voor DAEB¹¹ is de minimumeis voor de ICR 1,4. Andere ratio's zijn de LTV: de nominale schuld als % van de beleidswaarde met een maximumeis van 75%; de solvabiliteit: het eigen vermogen als percentage van het totale vermogen, beide op basis van beleidswaarde met een minimumeis van 20% en de dekkingsratio: de nominale schuld als percentage van de marktwaarde met een maximum van 70%.

Jaarlijks bepaalt het Rijk op basis van deze uitgangspunten en de meerjarenprognoses van elke woningcorporatie de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). De IBW dient als onderlegger voor het maken van prestatieafspraken met gemeenten. De IBW geeft aan wat een corporatie maximaal kan bijlenen, rekening houdend met voorgenomen investeringen, werkzaamheden en huurbeleid. Uitgangspunt voor de IBW is dat alle corporaties op de bovengenoemde grenswaarden voor de ratio's uitkomen. Het is echter zeer risicovol, en niet altijd nodig, dat alle corporaties maximaal bijlenen. De sector heeft dan onvoldoende buffers. Echter: de IBW geeft wel degelijk een indicatie wat een corporatie kan investeren in verduurzaming.

Het WSW¹² onderzocht, rekening houdend met risico's, of de investeringen nodig voor het naar gemiddeld label A brengen van alle woningen in de sector tot 2030, haalbaar is voor de sector. Het WSW concludeert dat dit niet haalbaar is omdat dit scenario leidt tot een niet aanvaardbare investeringsdruk en te hoge financiële en bedrijfsrisico's. Sommige woningcorporaties kunnen, vanwege hun financiële positie, niet of nauwelijks investeren. Een schatting is ongeveer 40% van de investeringen nodig om in 2030 gemiddeld label A te bereiken niet haalbaar is. Ook het WSW verwijst naar de verhuurdersheffing. Halvering van die heffing, die in 2020 voor hele sector op € 1,7 miljard per jaar wordt geschat, verbetert de situatie aanmerkelijk. Het Rijk maakte met de Regeling Vermindering Verhuurheffing Verduurzaming (RVVV) een eerste stap met een budget van ruim € 100 miljoen per jaar. Inmiddels is de RVVV tijdelijk gesloten voor aanvragen. In 2022 wordt deze weer opgesteld.

En de huurders dan?

Onze beschouwing tot nu toe is gericht op de verduurzaming van huurwoningen vanuit het perspectief van verhuurders, een top-down-benadering.

Aan de belangrijkste vraag zijn we nog niet toegekomen: hoe zit het met de huurders, en dan vooral met de groep huurders van sociale

Scenario		Energie index		Label	CO ₂ reductie		Aantal vhe	%	€ Investering gemiddeld per vhe
		MGW	EGW		MGW	EGW			
A.	Maximaal isoleren	1,1	1,1	A	44%	45%	311.000	14%	16.000
B.	BENG-1 isoleren	0,7	0,7	A+	55%	57%	208.000	10%	29.000
C.	Maximaal isoleren + zon	0,8	0,7	A-A+	58%	60%	804.000	38%	23.000
D.	NOM	0,2	(0,2)	A++	81%	97%	806.000	38%	60.000

Tabel 2: Scenario verduurzaming Aedes



Foto: Evert Verhoeven

woningen? Blijft wonen voor hun betaalbaar? Gaan ze akkoord met ingrepen in hun woningen waarvan de effecten onzeker zijn zowel financieel als qua comfort? Welke garanties krijgen huurders? Gaan huurders er in energielasten op vooruit of op achteruit?

Het op een open en inzichtelijke wijze informeren en overtuigen van huurders met waarborgen voor betaalbaarheid is de grootste opgave. Dit vraagt een grote inzet van menskracht, om een ambitieuze, maar ook transparante en realistische, benadering. Dit vraagt niet alleen om nieuwe technische oplossingen, maar ook om nieuwe maatschappelijke en financiële aanpakken.

Hoe verder?

- Te ambitieuze doelstellingen zijn niet haalbaar. In het eerste artikel uit onze reeks lieten wij zien dat de marginale opbrengst van extra investeringen, zoals bijvoorbeeld in NOM, gezien vanuit het primaire doel om de uitstoot van CO₂ te reduceren, sterk afneemt.
- Aanpak van de gebouwde omgeving is niet alleen complex maar vraagt omvangrijke investeringen in vergelijking tot andere sectoren: de investering per ton vermeden CO₂-uitstoot is in de gebouwde omgeving het hoogst.
- Wij herhalen het adagium uit ons eerste artikel: 'Nu snel doen wat kan'. Dit adagium impliceert niet niets doen, maar vooral te doen wat snel kan en wat snel effect levert. Dat betekent dat werken naar label A voor bestaande bouw, of misschien zelfs label B, op grote schaal meer oplevert dan NOM.

Investering	€ gemiddeld per vhe	€ miljard totaal
Verduurzamen	35.200	73,9
Gasloos maken	5.400	11,3
Woningverbetering	11.000	23,1
Totaal	51.600	108,4

Tabel 3: totaal investeringen in miljarden euro's volgens Aedes voor 2,1 miljoen woningen tot 2050

- Dat betekent nog meer en op kleinere schaal aan de gang gaan met realistische, snel realiseerbare en transparante plannen.
- Daarbij is een bottom-upbenadering minstens even belangrijk als de top-downplannen, zeker als het om huurders en nog meer als het om huurder van sociale woningen gaat. Transparante communicatie, duidelijkheid over de gevolgen van oplossingen, financiële vangnetten vereisen de komende jaren een enorme inspanning.
- Om woningcorporaties op een verantwoorde financiële wijze te laten investeren zijn aanvullende maatregelen en middelen nodig. De RVV Verduurzaming is een eerste stap maar waarschijnlijk niet voldoende.

Noten

- 1 Peter Vlek, directeur bij Fakton Consultancy en Fakton Energy.
- 2 Bronnen: Capital Value, de woningbeleggingsmarkt 2020 en Aedes
- 3 Woningwaarderingstelsel: puntensysteem dat maximale huur bepaalt voor gereguleerde woningen.
- 4 Aedes, Sectorrapport CO₂-neutraal en Position Paper Klimaatakkoord, mei 2018.
- 5 DAEB, Diensten van Algemeen Economisch Belang. DAEB woningen zijn sociale woningen die de woningcorporatie inzet voor haar kerntaak: huisvesten specifieke doelgroepen.
- 6 EIB, Economisch Instituut voor de Bouw, Investeringscapaciteit woningcorporaties, november 2019.
- 7 Grondzaken in de Praktijk, Energietransitie in de gebouwde omgeving: Nu direct doen wat kan, december 2018.
- 8 WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, een private stichting die voor deelnemende woningcorporaties leningen borgt en zorgt voor risicobeoordeling en -beheersing.
- 9 AW, Autoriteit Woningcorporaties, de organisatie die erop toeziet dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak en toezicht uitoefent op gedrag en financieel beheer, mede in samenwerking met het WSW.
- 10 ICR, Interest Coverage Rate.
- 11 DAEB, Diensten van Algemeen Economisch Belang, in dit geval de (sociale) woningen bestemd voor de kerntaak van woningcorporaties: het huisvesten van huishoudens binnen bepaalde inkomensgrenzen.
- 12 WSW, Investeren in verduurzaming DAEB-bezit kent grenzen, 2 oktober 2018.

Duurzaamheid in de gebiedsontwikkeling

Duurzaamheid is een containerbegrip waarbij vaak onduidelijk is hoever dit onderwerp precies reikt. Waaraan kun je bij duurzame gebiedsontwikkeling denken en welke effecten heeft dit op grondzaken? Dit artikel gaat in op de thema's gasloos bouwen, circulariteit en klimaatbestendig bouwen.

Marc van Seters¹

Om de steeds meer gevoelde noodzaak klimaatverandering het hoofd te bieden heeft duurzaamheid een prominente plek verworven binnen de gebiedsontwikkeling. Duurzaamheid is echter een containerbegrip waarbij vaak onduidelijk is hoever dit onderwerp precies reikt. Waar kan je bij duurzame gebiedsontwikkeling aan denken en welke effecten heeft dit op grondzaken? In dit artikel gaan we daarnaar kijken op basis van drie vaak terugkerende thema's. Het eerste thema is energiezuinig en gasloos bouwen. Rond dit thema hebben al wetswijzigingen plaatsgevonden en gaan deze nog plaatsvinden. Het tweede thema is

circulariteit, waarbij er een stevige ambitie ligt om de hele economie (waaronder de bouw) circulair te maken. Het derde thema is klimaatbestendig bouwen, dat met de extremer wordende weersomstandigheden een relevant thema is voor de gebiedsontwikkeling.

Energiezuinig en gasloos bouwen

Een van de meest voorkomende thema's binnen duurzame gebiedsontwikkeling is energiezuinig en gasloos bouwen. De nieuwbouw wordt steeds zuiniger. Dit komt onder andere door de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) die sinds 1995 in het bouwbesluit staat. Hierin is de energieprestatie vergeleken met de energieprestatie van een woning uit 1990.



Foto: Shutterstock.com

Pijlers	Omschrijving ⁵	Eis voor woningbouw ⁶
BENG 1	De maximale energiebehoefte in kWh per m ² gebruiksoppervlak per jaar.	65 kWh/m ² /jr
BENG 2	Het maximale primair fossiel energiegebruik, kWh per m ² gebruiksoppervlak per jaar.	50 kWh/m ² /jr
BENG 3	Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.	40%

Tabel 1: drie pijlers van BENG

Deze eis is sinds de invoering meermaals aangescherpt en is momenteel 0,4 voor woningbouw². Dit houdt in dat een nieuwbouwwoning nog maar 40% van het energieverbruik mag hebben, vergeleken met een woning uit 1990. Enkele gemeenten, waaronder Amsterdam, mogen hiervan afwijken vanwege de 17^e tranche van de Crisis- en Herstelwet³. Deze heeft een zuinigere norm voor nieuwbouwwoningen van EPC 0,2.

De Wet Voortgang Energietransitie⁴ heeft half 2018 een einde gemaakt aan de aansluitplicht voor aardgas en daarmee vaart gezet achter gasloos bouwen. Op het gebied van energiezuinig bouwen komt de volgende stap vanaf 1 januari 2021 met Bijna Energie Neutraal Gebouw of BENG (dat al sinds 2019 geldt voor overheidsgebouwen). Deze vervangt de EPC. Hiermee vervalt voor enkele gemeenten de mogelijkheid af te wijken tot EPC 0,2. De drie pijlers (zie tabel 1) van BENG zorgen ervoor dat je een 'on-duurzaam' plan niet kan 'rechtrekenen' met alleen meer zonnepanelen.

BENG 1 is te beïnvloeden door een goede buitenschil te ontwikkelen. Door voldoende isolatie en kiedichtheid ontstaat een woning waar weinig energie verloren gaat. BENG 2 is te beïnvloeden via energiezuinige installaties en een hogere score op BENG 3. Met meer hernieuwbare energie (BENG 3) daalt namelijk ook de fossiele behoefte (BENG 2). BENG 3 is te beïnvloeden via de hoeveelheid zonnepanelen of de warmtekeuze. Deze warmte krijgt een score op basis van de hernieuwbaarheid van de bron⁷.

De vergelijking tussen BENG en EPC is lastig te maken maar de in tabel 1 genoemde eisen lijken voorlopig geen sterke aanscherping te zijn ten opzichte van EPC 0,4. Voor gemeenten die gebruikmaken van EPC 0,2 is BENG een achteruitgang. BENG kan wel gevolgen hebben voor het ontwerp. Dat kan een kwestie zijn van oriëntering van het gebouw om meer zon op te vangen, maar ook maatregelen aan de gevel en/of installaties. Bij nieuwbouwplannen die na 1 januari 2021 een omgevingsvergunning gaan aanvragen is het verstandig om nu al de plannen voor te bereiden op BENG.

Energiebesparing heeft ook een opbrengstenkant. Het toevoegen van zonnepanelen of het verbeteren van isolatie heeft voordelen in de exploitatiefase van het vastgoed. Veel maatregelen om te komen tot energieneutrale bouw zouden zichzelf terugverdienen wanneer de kosten en opbrengsten naar dezelfde partij gaan. Echter meestal komen de opbrengsten niet terug bij degene die de investering heeft gedaan. Denk hierbij aan een ontwikkelaar die de prijs van de zonnepanelen niet kwijt kan in de prijs, huur of energieprestatievergoeding⁸ van een woning, maar waarbij de bewoner/VvE wel de geproduceerde stroom krijgt.

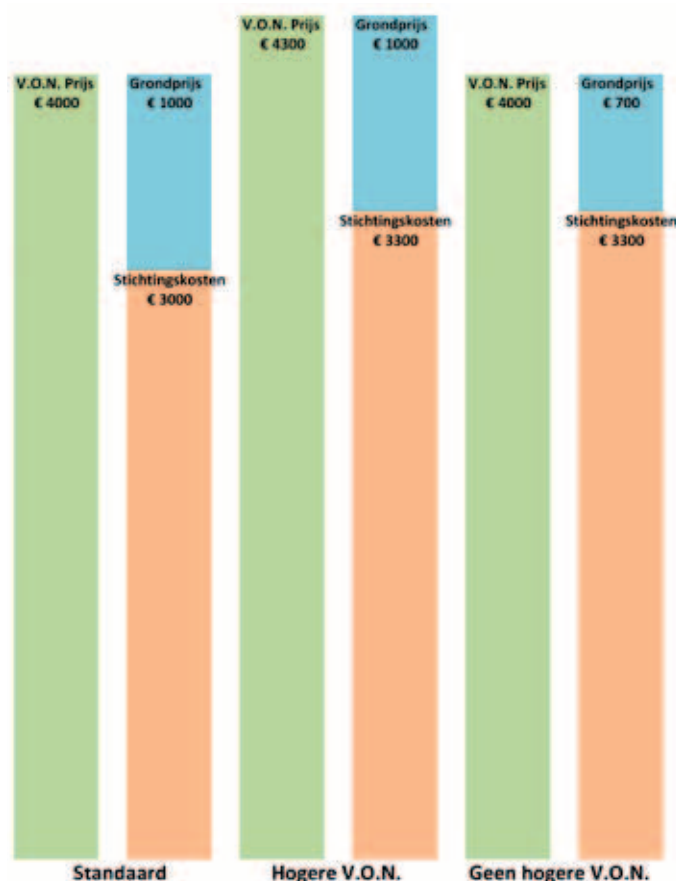
De gevolgen van de invoer van BENG voor de grondexploitatie zijn naar verwachting minimaal. BENG behelst geen grote aanscherping van het bouwbesluit maar hooguit een andere, meer integrale manier van ontwerpen, waardoor er geen grote wijzigingen in residuele grondprijzen optreden. Bij strengere eisen dan BENG brengt dit hogere kosten en daarmee lagere grondprijzen met zich mee. Zeker wanneer onzeker is of bepaalde maatregelen kunnen worden doorberekend naar de eindgebruiker. In figuur 1 is dit weergegeven voor twee varianten (een

met hogere en een met gelijk blijvende v.o.n.). In dit artikel is er vanuit gegaan dat de energiebehoefte op de kavel kan worden opgelost.

Circulariteit

De productie van bouwmaterialen, denk hierbij aan beton, zorgt voor uitstoot van CO₂. Hoe meer nieuwe materialen we gebruiken des te hoger die uitstoot is. Om de uitstoot te verlagen kun je kijken naar hergebruikte of alternatieve materialen. Om hergebruik van materialen in de toekomst mogelijk te maken is het belangrijk om op de juiste manier een gebouw in elkaar te zetten. Denk hierbij aan materialen vastschroeven in plaats van lijmen (waarbij je materialen nooit meer goed van elkaar gescheiden krijgt). Ook kan men de circulariteit verhogen door flexibel te bouwen. Dit houdt in dat een pand een nieuwe functie kan krijgen zonder dat het gesloopt hoeft te worden. Hierdoor hoeft minder nieuw bouw materiaal geproduceerd te worden wat ten goede komt aan de CO₂-uitstoot.

Een manier om de circulariteit van een gebouw te meten is via de milieuprestatie gebouwen (MPG). Hoe lager de MPG hoe duurzamer het materiaalgebruik. De MPG is sinds 2013 opgenomen in het bouwbesluit en per 1 januari 2018 geldt bij alle omgevingsvergunningen voor woningen en kantoren (100 m²+) een grenswaarde van 1,0⁹. De



Figuur 1: residuele grondwaardebepaling bij hogere of gelijkblijvende v.o.n. en hogere stichtingskosten. (fictieve getallen)

Thema	Effect	
	Grondwaarde	Grondwerk en openbare ruimte
Energiezuinig en gasloos	Hogere stichtingskosten, mogelijk hogere marktwaarde door lagere energierekening. Residuele aanpassing grondwaarde.	Als de energiebehoefte op de eigen kavel kan worden opgelost is er geen effect voor de openbare ruimte.
Circulariteit	Bij sterke aanscherping ook sterke kostenstijging. Bij geringe aanscherping ook geringe meerkosten bij goede ontwerpkeuzes. Risico op meerkosten bij stapeling met hogere BENG-eisen door conflicterende maatregelen.	Bij toepassing van circulariteit op openbare ruimte zullen meerkosten optreden, wel nog onzekerheid over de hoogte.
Klimaatbestendig bouwen	Hogere stichtingskosten. Afhankelijk van uitvoering hogere marktwaarde maar geen zekerheid.	Hogere inrichtingskosten door extra maatregelen in openbare ruimte. Als slim en op tijd aangepakt beperkte kosten.

Tabel 2: effecten per thema

MPG wordt berekend op basis van de gebruikte materialen. Van deze materialen wordt een levenscyclusanalyse (LCA) uitgevoerd die daarna in de nationale milieudatabase wordt opgenomen. Deze LCA leidt tot een score waarin productie, transport en levensduur worden meegenomen. De som van deze scores wordt gedeeld door de levensduur en de oppervlakte van het gebouw om te komen tot de milieuschade die het gebouw veroorzaakt. Deze mag niet hoger zijn dan 1,0. Op de website van de nationale milieudatabase is informatie te vinden over rekeninstrumenten en de database zelf¹⁰.

De MPG wordt negatief beïnvloed wanneer een gebouw ook aan strenge eisen van BENG/EPC moet voldoen. Zonnepanelen hebben voornamelijk door de gebruikte metalen een negatieve invloed op de MPG. Een lage MPG- en EPC-score kunnen elkaar dus in de weg zitten. De MPG-eis van 1,0 heeft nog weinig gevolgen voor de ontwikkelaar van vastgoed. Met de huidige technieken is deze score goed te halen en zal het de ontwikkelaar hooguit dwingen goed naar zijn ontwerp te kijken. Op de grondprijs heeft de huidige eis dan ook geen invloed.

In oktober 2019 heeft Minister Ollongren een brief aan de Tweede Kamer gestuurd waarin zij aankondigt om de MPG te verlagen met een eerste stap op 1 januari 2021 waarna deze in 2030 gehalveerd moet zijn¹¹. De minister doet nu onderzoek naar het niveau van de MPG op 1 januari 2021 en in hoeverre dit in lijn is met de wens om BENG in te voeren. Ook wordt gekeken naar een integrale benadering van energiestaat en milieu-

prestatie. Een kleine aanscherping van de MPG zal meevallen in kosten en vooral zijn terug te zien in een ander ontwerp, zoals dunnere vloeren en/of kortere overspanningen. Als de MPG op termijn gehalveerd gaat worden, dan heeft dit gevolgen voor de wijze waarop er gebouwd wordt en daarmee wellicht ook op de kosten en grondprijzen. De omvang van deze effecten is momenteel nog niet inzichtelijk.

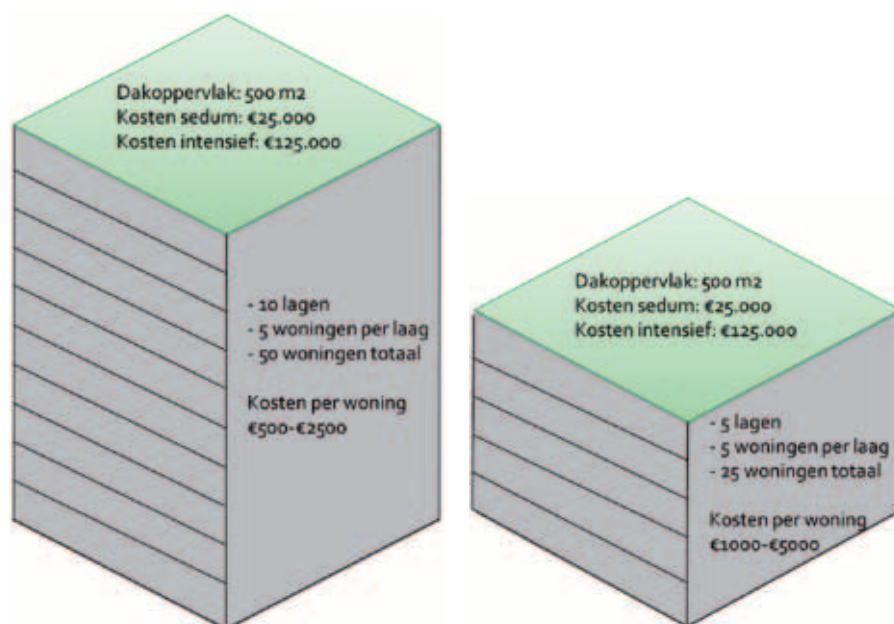
Ook in de openbare ruimte kan circulariteit worden toegepast. Hierbij zijn speciale materialen benodigd. Denk hierbij aan materialen uit de omgeving of hergebruik van oude materialen. Hergebruikte materialen hebben het nadeel dat vaak veel handelingen nodig zijn om deze weer geschikt te maken voor hergebruik. Denk aan verwijderen, schoonmaken, opslaan en daarna weer plaatsing. Met deze toepassing in de openbare ruimte is nog niet veel ervaring opgedaan en daardoor nog een spannend onderdeel. Voor de grondexploitaties betekent dit onzekerheid over de inrichtingskosten.

Klimaatbestendig bouwen

Binnen het thema klimaatbestendig bouwen vallen zaken als hittestress, droogte en extreme neerslag. Over hittestress en droogte is nog weinig bekend in de gebiedsontwikkeling van Amsterdam. Dit zijn nog zaken waarvoor meer aandacht nodig is, zeker wanneer vaker hittegolven optreden. Over extreme neerslag is meer bekend. Het KNMI voorspelt dat de neerslag extremer wordt¹². Een probleem van extreme neerslag is dat het riool het hemelwater niet snel genoeg kan afvoeren,

met overstromingen tot gevolg. Het vasthouden van water op de eigen kavel helpt hierbij. Door water vast te houden op de eigen kavel verlaagt de piekbelasting op het riool. In Amsterdam ligt momenteel een hemelwaterverordening ter inzage die 60 mm regenopvang over minimaal 24 tot 60 uur op de kavel in het vergunningstraject moet regelen.

Een mogelijkheid om water vast te houden op de kavel is met een groen dak. Op dit dak kan via een systeem van kratjes of een grondlaag water worden vastgehouden. Als hieraan een geknepen afvoer wordt gekoppeld kan water in een lager tempo worden afgegeven aan het (hemelwater) riool. Afhankelijk van het type groen dak (van extensief tot intensief), kunnen de kosten oplopen met 50 tot 250 euro per vierkante meter dakoppervlakte. Het dak moet uiteraard wel geschikt zijn om het gewicht van het grondpakket en het groen te kunnen dragen. Zo niet dan zijn extra kosten noodzakelijk voor de constructie van het



Figuur 2: twee gebouwen met een groen dak en de gevolgen voor de stichtingskosten per woning (fictieve getallen).

gebouw. Via de residuele grondwaardebenadering leiden deze extra kosten tot een lagere grondprijs. Het effect per woning is afhankelijk van het aantal woningen dat zich onder het dak bevindt. Hiervan is een illustratie getekend in figuur 2.

Naast hemelwater vasthouden, kan ook worden gekozen voor het infiltreren van water in de bodem. Via waterdoorlatende stenen of wadi's kan water naar de bodem worden afgevoerd zodat het riool minder belast wordt. Vaak zijn deze soorten verharding en groen niet standaard. Dit kan leiden tot hogere kosten in de grondexploitatie.

Regenbestendig ontwikkelen kan echter ook heel simpel worden verwerkt in de ontwerpkeuze. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van drempels, waardoor regenwater naar de juiste plek wordt geleid. Zulke ontwerpkeuzes zijn goed mogelijk wanneer straten opnieuw worden ingericht. Op deze manier ontwerpen kan wellicht in aanleg voor hogere kosten zorgen maar bespaart bij extreme neerslag overlast. Op de site van Amsterdam Rainproof³³ staan heel veel voorbeelden van hoe regenbestendig bouwen kan worden opgepakt.

Conclusie

Bovenstaande drie thema's tonen dat het onderwerp Duurzaamheid aan verandering onderhevig is en dat dit de gebiedsontwikkeling gaat raken. Door het wijzigen van het wettelijk kader verandert de manier waarop er ontworpen en gebouwd wordt. Deze wijzigingen zullen ook de grondexploitatie beïnvloeden, zowel aan de opbrengstenkant via effecten op de residuele grondwaarde als aan de kostenkant vanwege extra investeringen in het grondwerk en de openbare ruimte.

Noten

- 1 Marc van Seters is planeconoom bij gemeente Amsterdam.
- 2 https://wetten.overheid.nl/BWBR0030461/2019-07-01#Hoofdstuk5_Afdeling5.1_Artikel_5.1.
- 3 <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/rio/aanpassingen-per-wet/chw/alle-wijzigingen-o/wijzigingen-besluit/besluituitvoering17e/>.
- 4 <https://wetten.overheid.nl/BWBR0040852/2020-01-01>.
- 5 <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/beng-indicatoren>.
- 6 <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2019-501.html>.
- 7 <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/beng-gebouwtype/beng-criteria/beng-3-aandeel-hernieuwbare>.
- 8 <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energieprestatievergoeding>.
- 9 <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/milieuprestatie-gebouwen>.
- 10 <https://milieudatabase.nl/>.
- 11 https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2019Z19129&did=2019D39856.
- 12 <https://www.knmi.nl/kennis-en-datacentrum/uitleg/zware-neerslag>.
- 13 <https://www.rainproof.nl/>.



Kies voor zekerheid met de kennisbank VIND Inkoop en Aanbesteding

Voorkom fouten en bespaar kosten

Als (publieke) inkoop heeft u een complex en specialistisch vak. Om u optimaal te ondersteunen heeft Sdu een unieke kennisbank ontwikkeld.

Uw voordelen:

- Alle relevante wet- en regelgeving, jurisprudentie met samenvattingen en commentaren overzichtelijk op één plek
- Doorloop eenvoudig alle werkprocessen
- Bespaar tijd met praktische tools
- Voorkom fouten en bespaar kosten
- Gebruiksvriendelijk met o.a. voorbeeldbrieven

Vraag nu een demo aan via de website



Ga voor meer informatie naar www.vindinkoopenaanbesteding.nl

Sdu

Must have of Nice to have?

Publiekrechtelijke verankering van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in de Aanvullingswet grondeigendom

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is na amendement niet alleen via een anterieure overeenkomst te verhalen maar wordt ook publiekrechtelijk geborgd. Hoe dit gaat gebeuren is nog niet duidelijk. Dit artikel is dan ook een eerste schot voor de boeg in de discussie over het hoe en waarom.

Theo Stauttener

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling heeft recent veel stof doen opwaaien. Dankzij een aangenomen amendement is deze bijdrage nu niet alleen via anterieure overeenkomsten te verhalen, maar wordt deze ook publiekrechtelijk geborgd. Er is alleen nog weinig duidelijkheid hoe dit gaat gebeuren. Het amendement is er zonder veel publieke discussie gekomen en ook de tekst geeft ruimte voor interpretatie. Dit artikel is dan ook een schot voor de boeg in de discussie over de achtergrond, noodzaak en uitwerking ervan. Critici zien betaalplanologie ons stelsel binnen sluipen. Maar, is er veel ruimte voor gemeenten om van deze bijdrage een vergaarbak van kosten en allerlei vormen van verrekening te maken? Niet alleen het aantonen van ruimtelijke en functionele samenhang is belangrijk, maar ook de vraag of de te verhalen kosten noodzakelijk zijn voor gebiedsontwikkeling moet daarin een rol spelen. Is noodzaak de titel om kosten als verhaalbaar te bestempelen?

Hoe zijn we hier terechtgekomen?

Het Nederlands kostenverhaal is een gesloten stelsel, waarin de overheid verplicht is kosten te verhalen voor de aanleg van openbare voorzieningen op veroorzakers bij gebiedsontwikkeling. Wat verhaalbare kosten zijn, is gedefinieerd in een kostensoortenlijst. Toepassing van het kostenverhaal vindt plaats op basis van een overeenkomst (privaatrechtelijk) of op basis van een exploitatieplan (publiekrechtelijk). Essentieel is dat de waardeestijging van grond als gevolg van de nieuwe bestemming het kostenverhaal financieel mogelijk moet maken (macro-aftopping). Mocht een gemeente een plan doorgang laten vinden: wanneer dit plan onvoldoende bijdraagt dan bekostigt de gemeente het onrendabele deel zelf. Blijkbaar is de gebiedsontwikkeling dusdanig belangrijk dat inzet van publieke middelen gerechtvaardigd is. De toerekening van kosten binnen een plangebied vindt plaats door alle kosten te verdelen over de percelen naar rato van de waardeestijging (de complexbenadering). De toedeling van bovenwijkse kosten vindt plaats op basis van de PPT-criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Het aandeel in de kosten dat toerekenbaar wordt geacht is voor het gebied in kwestie daarmee tevens gedefinieerd als verhaalbaar. Bovenstaande kernprincipes blijven gehandhaafd in de Aanvullingswet grondeigendom, zij het dat de uitwerking kan plaatsvinden langs de lijn van ontwikkelingsplanologie (gesloten tijdvak) of uitnodigingsplanologie (organische gebiedsontwikkeling, zonder tijdvak). Het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn in één omgevingsplan in elkaar geschoven, waarbij de financiële beleidsregels het exploitatieplan vervangen².

Het ontstaan van de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

Rond de vaststelling van de Wro in 2008 werd de vraag gesteld of kosten die niet kwalificeren als 'te verhalen kosten' toch kunnen worden verhaald, aangezien ze een drempel kunnen zijn voor gebiedsontwikkeling. Een gemeente met veel kassen moet bijvoorbeeld sparen voor een locatie voor watercompensatie en weet nog niet waar deze voorziening moet komen. Dat betekent dat er indirecte kosten zijn die de gemeente wil verhalen, en ook dat iedereen meebetaalt. Hiervoor is de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling mogelijk gemaakt. Gemeenten mogen deze bijdrage in rekening brengen.³ Het gevolg: bepaalde gemeenten contracteren bij gebiedsontwikkeling vooral anterieur en maken bijna geen exploitatieplannen.⁴ Minister Schultz liet onderzoek doen naar de toepassing van de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling (alsook het verhalen van bovenwijkse kosten en bovenplanse verevening) en kwam tot de conclusie dat ze het verhalen van deze bijdragen in de nieuwe wet wilde verwijderen omdat de toepassing ervan gering was. Dat voornemen stuitte op veel verzet en leidde na overleg tussen de (nieuwe) minister en het IPO/VNG tot het weer opnemen van de bekende wetteksten (artikel 6.24 Wro).

Met name door het veelvuldig gebruik van anterieure overeenkomsten zijn bijdragen ruimtelijke ontwikkeling, de bovenplanse verevening en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen in de afgelopen tien jaar behoorlijk door elkaar gaan lopen. Een gemeente hecht ook niet zoveel waarde aan het label: als de kosten anterieur worden verhaald is dat de hoofdzaak. Een tweede voorbeeld uit de praktijk dat veelvuldig voorkomt is dat gemeenten werken met postzegel-bestemmingsplannen en daarmee initiatieven planologisch mogelijk maken. Dit gaat in de regel gepaard met een anterieure overeenkomst waarin bijdragen worden vastgelegd. Alle bijdragen die het schaalniveau van het initiatief overstijgen kwalificeren als bovenplanse bijdragen. Hieraan wordt niet of nauwelijks aandacht besteed. Ook zijn er nauwelijks rechtszaken bekend waarin ontwikkelaars onterecht opgenomen bijdragen bestrijden. Veel is dus aan het zicht onttrokken, maar als dit allemaal via de publiekrechtelijke weg was gegaan, waren de problemen voor veel gemeenten niet te overzien geweest of was de omvang van de te verhalen kosten veel beperkter gebleven. Ten derde is het huidige stelsel voornamelijk gebaseerd op het realiseren van uitleglocaties. Voor een bovenwijkse voorziening is hier relatief eenvoudig te bepalen dat er een causale relatie bestaat en welk deel van de kosten toegerekend kan worden aan een individueel initiatief. In de context van meer binnenstedelijke ontwikkeling maakt het totaal aan ontwikkelingen dat bijvoorbeeld bestaande infrastructuur moet worden aangepast, maar

is er vaak geen sprake van een directe causale relatie. Deze zaken verklaren ook de experimenten in het kader van de Crisis- en herstelwet. Het opnemen van uitnodigingsplanologie met organische ontwikkeling als strategie (ook voor kostenverhaal) is een even noodzakelijke als waardevolle aanvulling in de Aanvullingswet grondeigendom.

Wat wil het amendement nu mogelijk maken?

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is in de nieuwe Aanvullingswet grondeigendom (hierna ook: Awg) publiekrechtelijk verankerd door een aangenomen amendement, ingediend door de heer Ronnes c.s. Uitwerking komt er in een AmvB (Algemene maatregel van bestuur). Volgens het amendement moet het mogelijk zijn een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in rekening te brengen voor kosten die niet kwalificeren als verhaalbare kosten. Het gaat dus om andere kosten dan waarvoor het stelsel van kostenverhaal spelregels stelt, zoals eerder in dit artikel verwoord.

Nu zijn kosten te kwalificeren als verhaalbaar wanneer ze (1) op de kostensoortelijst staan en (2) geheel of gedeeltelijk kunnen worden verhaald op grond van PPT-criteria. Daarmee stelt deze definitie dus ook, wanneer kosten wel op de lijst staan, maar ze niet toerekenbaar zijn, dat ze dus niet kwalificeren als verhaalbaar. De reden dat hierop zo expliciet ingegaan wordt, ligt verscholen in het feit dat veel gemeenten bijdragen voor bovenwijkse kosten niet verhalen op basis van PPT-toerekening, maar ze als lumpsum of als bijdrage per eenheid (woning etc.) verhalen in anterieure overeenkomsten. De toerekeningsystematiek is (te) complex of leidt tot een gevoel van onrechtvaardigheid in toedeling tussen plannen. Doordat gemeenten ook de vrijheid hebben om privaat te contracteren via een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling heeft juist deze wijze steeds meer toepassing gevonden. Voor zover bekend is slechts een keer eerder de vraag gesteld of de PPT-criteria wel bedoeld zijn om kosten die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de stad (supra-bovenwijkse⁵) via deze criteria toe te delen.

Toerekenbaarheid van bovenwijkse kosten

Het is op het schaalniveau van de stad de vraag of je kunt sturen op kostenverhaal vanuit PPT-criteria voor bovenwijkse kosten. Een tunnel

in een ringweg aan de zuidkant van de stad zal een grotere toerekenbaarheid opleveren naar bewoners uit dit stadsdeel omdat ze deze tunnel meer zullen gebruiken. Echter, de tunnel is een sluitstuk in een gehele rondweg die de stad nodig heeft. Alle nieuwe inwoners profiteren van deze ontsluiting op stadsniveau en alle nieuwe woningen moeten daarin bijdragen. Een andere omslagmethode zou daarin een oplossing kunnen bieden. Specifieke aandacht voor bovenwijkse kosten in de uitwerking van de AmvB lijkt dan ook een vereiste.

Een nota kostenverhaal met daarin (a) een gevalideerde omslagmethode, zou de effectiviteit ten goede komen. Uiteraard is daarbij de lijn van (b) toerekenbaarheid en zorgvuldigheid een vereiste, alsook (c) verantwoording vooraf en gedurende de uitvoering. Je zou kunnen stellen dat met de voorgestelde systematiek deze noodzakelijke kosten beter verhaalbaar worden. Het ligt dan in de lijn dat dan ook marktinitiatieven financieel haalbaar dienen te zijn met inbegrip van de te betalen bovenwijkse bijdrage als onderdeel van de totale exploitatiebijdrage.

Het een-op-een toewijzen van bijdragen aan investeringen is niet mogelijk; daarvoor is de stedelijke ontwikkeling over langere tijd te complex. Wel is een lijst met investeringen, in balans met een lijst van bijdragen, vereist. Dat bijdragen en investeringen in de tijd kunnen variëren, daarvoor zou flexibiliteit moeten zijn. Deze flexibiliteit zou dezelfde kunnen zijn als bij de wijze waarop de financiële spelregels voor organische gebiedsontwikkeling zijn vormgegeven. Eigenlijk is de ontwikkeling van de stad (op totaalniveau) in die zin een grote organische gebiedsontwikkeling. Bij splitsing van kosten naar bestaande stad en het nieuwbouwprogramma ligt er een duidelijke financiële opgave en taak voor de gemeente: zij moet de bekostiging regelen van de investeringen, toerekenbaar aan de bestaande stad. Dat laatste geeft ook het sluitstuk op de vraag of overheden de kosten moeten dragen voor initiatieven die wel ontwikkelen, maar niet bijdragen omdat de waardesprong dit niet toelaat. Er komt minder geld binnen vanuit het nieuwbouwprogramma, waardoor het aandeel van de bestaande stad toeneemt.

Bezien naar haalbaarheid in de discussie tussen overheid en markt is de verwachting, dat marktpartijen vooral transparantie en duidelijk-



heid wensen boven complexiteit. Een goede verantwoording (bijvoorbeeld in de vorm van een Nota) met een helder vast te stellen bijdrage geeft inzicht en duidelijkheid en versnelt daarmee het proces van haalbaarheid en onderhandelingen. Daarmee versnelt het de gebiedsontwikkeling. Een aantal gemeenten werkt al op deze wijze nota's voor bovenwijkse voorzieningen uit; zij passen de PPT-criteria toe op de best mogelijke wijze. Hun werkwijze kan met uitwerking van de AmvB een betere publiekrechtelijke borging krijgen.

Nu de deur wordt opengezet naar tal van soorten kosten en bijdragen die niet vallen onder het kostenverhaal zoals we dat uit de definities van de Wro kennen, is het de vraag tot welke stapeling van kosten dit kan leiden en welk effect dit heeft op gebiedsontwikkeling. In het vorenstaand schema (p. 21) links de stapeling van kosten conform de huidige regeling; in het schema rechts een interpretatie van mogelijke stapeling van kosten in de Omgevingswet.⁶ In het schema rechts komen er meer bijdragen bij, ook al doordat de Omgevingswet ruimte biedt voor fondsvorming in diverse nader te benoemen programma's. Dit geeft enerzijds ruimte voor maatwerk en kan anderzijds leiden tot een mozaïek in beleid tussen gemeenten. Belangrijk is de vraag of dit wel of niet leidt tot baatafroming.

De Snoo⁷ stelt in de titel van zijn artikel in dit blad in februari 2020, dat er nu sprake zal zijn van gelimiteerde baatafroming. Nergens in de teksten van het amendement wordt overigens aan dit begrip gerefereerd. Echter, het begrip baatafroming komt uit de discussie rondom het amendement, uit de toelichting van de heer Ronnes (zelf). Hij heeft het over een *gelimiteerde baatafroming*. Wanneer echter de juiste spelregels worden gesteld aan de toepassing van dit amendement, dan is het zeer de vraag of er sprake is c.q. zal zijn van baatafroming. De waarde-sprong door bestemmingswijziging is hiervoor al jaren de maatlat (met in onze huidige Wro de macro-aftopping als grens). Wanneer een waardesprong de kosten kan dragen en deze kosten kwalificeren als verhaalbaar, dan is geen sprake van baatafroming. Nu de Awg het mogelijk maakt ook andere kosten dan verhaalbare kosten op te voeren, is het de vraag of sprake is van baatafroming. Immers, formeel komt er een nieuwe mogelijkheid bij om kosten als verhaalbaar te kwalificeren. Cruciaal voor verhaalbaarheid van deze nieuwe kosten is de zogenaamde functionele samenhang. Hier moet dus een duidelijke definitie van komen. Echter, *'Moet naar inhoud worden gestuurd door het Rijk of moet er juist ruimte zijn voor maatwerk voor gemeenten?'*, vraagt De Snoo zich terecht af. Ik denk dat de inhoud voor gemeenten moet zijn, maar dat wel degelijk structuur moeten worden geboden door het Rijk als het gaat om de vraag hoe je functionele samenhang tussen investeringen en gebiedsontwikkeling in beeld moet brengen.

Interessant is dat De Snoo opmerkt dat nu er meer ruimte is voor een publieke verankering en 'vrijheid' van invulling in privaatrechtelijke overeenkomsten verdwijnt. Marktpartijen zullen nog meer gaan vragen naar de verankering van kosten nu gemeenten hiertoe formeel meer mogelijkheden krijgen (en geef ze eens ongelijk).⁸ Ten slotte gaat De Snoo ervan uit (zoals velen die ik hierover heb gesproken) dat ook in de nieuwe Omgevingswet slechts een klein deel (5%) gebruik zal maken van het publiekrechtelijk kader. Daarmee bedoelt hij waarschijnlijk het beperkt aantal vastgestelde exploitatieplannen in de periode 2008-2015. In de afgelopen drie tot vier jaar stijgt dit aantal plannen echter hard als gevolg van het feit, dat veel gemeenten niet meer willen wachten op contractvorming met de laatste twee of drie grondeigenaren. Uit onze praktijk blijkt, dat vaak binnen een half jaar na vaststelling van het exploitatieplan er alsnog gecontracteerd wordt. De publiekrechtelijke achtervang werkt en wordt daardoor steeds meer gebruikt. Nu er

een mogelijkheid komt te kiezen voor twee ontwikkelingsrichtingen zal er meer van het publiekrecht gebruikgemaakt worden, zowel in de integrale als in de organische gebiedsontwikkeling.

Misschien pakt (de mogelijke stapeling van kosten) juist wel anders uit. Gemeenten moeten beter en meer vooraf nadenken over te verhalen kosten en investeringen die ze doen voor gebiedsontwikkeling en hiervoor ook de functionele samenhang in beeld brengen. Doen ze dit niet, dan zijn bijdragen niet meer verhaalbaar. Ik denk dat gemeenten nog steeds zullen proberen dit via het private spoor wel te blijven doen, maar het argument van De Snoo snijdt daarin zeker hout. Dus worden bijdragen ruimtelijke ontwikkeling misschien wel meer gelimiteerd tot alleen die bijdragen die adequaat zijn onderbouwd en vastgelegd. Bijdragen waarvan de noodzaak is aangetoond en die echt 'must haves' zijn voor gemeenten.

Must haves: noodzakelijke investeringen

Wanneer gemeenten een noodzaak zien voor investeringen, deze kunnen aantonen, maar het niet gaat om te verhalen kosten (in het huidige stelsel), dan zouden gemeenten deze noodzaak op eenzelfde wijze kunnen behandelen als we nu gewend zijn in het bestaande stelsel. Wanneer gemeenten ze niet in deze categorie schalen, dan kwalificeren ze meer als 'nice to have'. De gemeenten zouden ze dan misschien buiten het publieke stelsel anterior kunnen blijven verhalen. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor fondsvorming die nu mogelijk wordt vanuit thema's en programma's binnen de Omgevingswet. Zo gesteld zou de uitwerking van het amendement een oplossingsrichting bieden voor kosten die momenteel worden gezien als noodzakelijk (de 'must haves'), maar niet publiekrechtelijk verhaalbaar.

Functionele samenhang en noodzaak zijn termen die bij de definitie van verhaalbaarheid van kosten een belangrijke rol spelen. De uitwerking van de AmvB zal hier zeker op ingaan. Niet zozeer de kostensoorten worden uitgebreid, maar de wijze waarop kosten als *verhaalbaar* worden beschouwd. Daarmee wordt de methodiek van kostenverhaal uitgebreid.

Noten

- 1 Theo Stauttner is werkzaam bij Stadskwadraat BV.
- 2 Zie ook: E.J. van Baardewijk, 'Organisch en integraal kostenverhaalsmodel', *Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling* juni 2019.
- 3 Motie Geluk.
- 4 Uiteraard biedt de privaatrechtelijke overeenkomst meer vrijheden en mogelijkheden voor maatwerk. Echter bij een aantal gemeenten is het verhalen van bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen een reden om niet anders dan zo het kostenverhaal in te richten.
- 5 Zoals benoemd door Joop van den Brand in het essay 'Zo werkt kostenverhaal' uit 2014. J. v.d. Brand en T.J. Stauttner.
- 6 In de stapeling links is een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling die publiekrechtelijk verankerd is niet opgenomen, aangezien deze in de praktijk niet voorkomt. Het amendement van Irrgang wordt beschouwd als een dode letter.
- 7 A. de Snoo, 'Gelimiteerde baatafroming: een theoretische toevoeging met potentiële grote gevolgen', *Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling* februari 2020.
- 8 Overigens lijkt mij dat er nog voldoende marges zijn om met elkaar zaken hierover overeen te komen, wanneer je kijkt naar verantwoording, verrekening en andere zaken die de gemeente gehouden is te doen bij monitoring van de bijdragen. Hierover kun je natuurlijk in overeenkomsten andere afspraken maken (dat sluit ook aan op de huidige gang van zaken).

Huisvesting arbeidsmigranten in tijden van krapte meer dan ooit gewenst

Door het aantrekken van de economie en de vergrijzing is er een significant tekort op de arbeidsmarkt die vraagt om een brede inzet van buitenlandse werknemers, onder andere in de bouw, industrie en logistieke en facilitaire dienstverlening. Voor deze arbeidsmigranten is goede en betaalbare huisvesting van belang.

Mimi Stevensⁱ

Met het aantrekken van de economie is het tekort op de arbeidsmarkt significant aanwezig. Waar buitenlandse werknemers tot voor enkele jaren geleden vooral werden ingezet voor seizoensarbeid in de agrarische sector is er nu sprake van een brede inzet van deze groep arbeidskrachten. Dit is zichtbaar in onder andere de bouw, in de logistieke dienstverlening en industrie als ook in de facilitaire dienstverlening. Ook de komende jaren zorgen de vergrijzing en de sterke economie ervoor dat arbeidsmigranten nodig zijn om de welvaart en economische groei in ons land op peil te houden. Het belang van goede en betaalbare huisvesting voor deze groep arbeidsmigranten is dan ook groot om deze relevante werknemers hier (tijdelijk) te kunnen laten wonen en werken.

Deze doelgroep was tot voor enkele jaren geleden minder in beeld bij gemeenten. Door de huidige krapte op de woningmarkt, de ongewenste woon- en leefsituaties die door middel van handhaving en ondermijning naar boven komen, alsook de toenemende aandacht vanuit de Rijksoverheid en het bedrijfsleven voor goede huisvesting, wordt de noodzaak van heldere spel- en beleidsregels met betrekking tot de huisvesting van deze relevante werknemers inmiddels breed gedeeld.

Arbeidsmigranten onontbeerlijk voor de Nederlandse economie

Het belang van het adequaat faciliteren van buitenlandse werknemers is groot. De Nederlandse babyboomgeneratie stroomt de

komende jaren uit het arbeidsproces en gaat met pensioen. De omvang van de Nederlandse beroepsbevolking neemt daardoor af.

Naar schatting zijn er volgens het CBS in 2019 tussen de 450.000 en 500.000 arbeidsmigranten in ons land. Steeds vaker komt het voor dat vacatures niet kunnen worden ingevuld. De internationale concurrentie neemt toe, bijvoorbeeld vanuit Duitsland, omdat daar ook de arbeidskrapte toeneemt.

Verblijf in Nederland

Arbeidsmigranten worden vaak via Nederlandse werkgevers en uitzendorganisaties benaderd om in Nederland te komen werken. Veel van hen hebben bij aanvang nog geen idee hoe lang ze in Nederland willen blijven. Dit kan variëren van enkele maanden tot een paar jaar vrijwel continu doorwerken, en soms besluiten ze zich hier (voor langere tijd) te vestigen. Dit leidt ook tot een gedifferentieerde vraag naar huisvesting. In dat verband worden er twee hoofdcategorieën van verblijf onderscheiden: short stay (verblijf tot een jaar) en long stay (verblijf langer dan drie jaar).

Short stay wordt vaak in logiesvorm aangeboden, omdat de personen in kwestie geen tijd en behoefte hebben om zelf naar woonruimte op zoek te gaan, aangezien ze relatief kort blijven. We spreken dan van verblijf. Het delen van eet- en kookgelegenheid of sanitaire voorzieningen is (binnen bepaalde grenzen) geen probleem. Recreatieve voorzieningen worden op prijs gesteld.

In geval van long stay willen mensen hier dus langer wonen of zelfs definitief blijven wonen en in dat geval willen ze hetzelfde wonen

als iedereen. Zij huren of kopen een woning op de woningmarkt en ondervinden daarbij dezelfde (on)mogelijkheden als iedereen.

Ontbreken van heldere spelregels met betrekking tot huisvesting

Veruit de meeste gemeenten in Nederland hebben nog geen specifiek huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven. In de praktijk heeft dit zich vertaald in legale en illegale woonsituaties in woon- en bedrijfspanden in zowel de bebouwde kom als in het buitengebied, alsook huisvesting op recreatieterreinen.

Een groot deel van de arbeidsmigranten woont in gewone, reguliere huur- of koopwoningen, volgens de gebruikelijke spelregels, maar via handhavingstrajecten en ondermijning komen er helaas ook minder verantwoorde woon- en leefsituaties aan het licht.

In de particuliere huursector worden woningen veelal 'verkamerd' aangeboden, vaak zonder gemeentelijke toestemming of zonder geldige bestemming. Deze woningen worden verhuurd aan werkgevers/uitzendbureaus of rechtstreeks aan arbeidsmigranten. Dit leidt soms tot ongewenste situaties (te hoge huurprijzen, te kleine persoonlijke leefruimten) en overlast voor de directe omgeving. Ook worden koopwoningen ingezet. Soms worden deze gekocht en vervolgens (onder-) verhuurd aan arbeidsmigranten. Ook dit levert soms ongewenste situaties op.

Bekend zijn ook de berichten in de media over arbeidsmigranten die met meerderen in een chalet op een recreatieterrein wonen.



Huisvesting Katwijk, Homeflex Sliedrecht.

Naar een meer humane huisvesting

Enkele werkgeversorganisaties en vakbonden hebben onder andere in afstemming met de VNG en het ministerie van BZK en Aedes het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) opgericht voor het vastleggen en het handhaven van normen voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten. De betere uitzendorganisaties zijn bij dit keurmerk aangesloten. Het keurmerk is via de cao van de uitzendbranche verplicht voor uitzendorganisaties die hun medewerkers huisvesten. De normering kent diverse aspecten waarop wordt getoetst. Denk aan zaken als ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, brandveiligheid en goed werkgeverschap.

Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen. Gemeenten zijn vrij om deze eisen waar nodig verder aan te scherpen of uit te breiden. Denk daarbij aan zaken als het borgen van goed beheer, het voorkomen van ongewenste ruimtelijke situaties en het voorkomen van parkeerdruk.

Benutten van juridisch instrumentarium

Gemeenten hebben de beschikking over meerdere instrumenten om de huisvesting voor arbeidsmigranten goed te regelen.

In een bestemmingsplan kan een gemeente bepalingen opnemen wat de bestemming en het gebruik van gronden en gebouwen betreft. Onderwerpen als kamergewijze verhuur kunnen hierin worden opgenomen, alsook de definiëring van een huishouden. Een bestemming kan een tijdelijk karakter hebben (bijvoorbeeld voor de duur van 10 jaar) of een meer permanente bestemming inhouden.

De Crisis- en herstelwet (overgaand in de Omgevingswet) heeft ertoe geleid dat projecten sneller kunnen worden uitgevoerd en dat de mogelijkheden met betrekking tot tijdelijke bestemmingen zijn verruimd.

In een huisvestingsverordening (gebaseerd op de Huisvestingswet) kan de gemeente regels met betrekking tot vergunningen en toewijzing bepalen, alsook regels met betrekking tot veranderingen in de woningvoorraad

(zoals omzetting naar kamers of splitsing in kleinere eenheden) opnemen.

Een gemeentelijke doelgroepenverordening (gebaseerd op Wro en Bro) geeft regels met betrekking tot minimale instandhoudingstermijnen, toewijzing aan bepaalde inkomensgroepen en de hoogte van de (huur)prijs in relatie tot een zekere kwaliteit (woninggrootte) voor sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen. Deze bepalingen kunnen vervolgens ook in een bestemmingsplan worden vastgelegd en vergezeld gaan van een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer om een en ander vast te leggen.

Op basis van de Leegstandswet kunnen woningen die verkocht of gesloopt gaan worden alsook overige gebouwen *tijdelijk worden verhuurd*, afhankelijk van het motief, voor vijf tot wel tien jaar.

Met ingang van 1 juli 2016 is het in het kader van de Wet doorstroming huurmarkt mogelijk te werken met tijdelijke huurcontracten

van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen en maximaal vijf jaar voor onzelfstandige woonruimten. Verhuurders van sociale huurwoningen mogen, behoudens een aantal uitzonderingen, geen contracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen aanbieden. Dit is vastgelegd in de Woningwet. Uitzondering hierop vormen onder andere huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren.

Door middel van functieveranderingsbeleid buitengebied, met als doel te komen tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, kan tot nieuwe ontwikkelingen worden gekomen. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt (met inzet van sloopmeters) ruimte gegeven om ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven.

Inzet van verschillende woonvormen op verschillende locaties: tijdelijk of meer permanent

De locatiekeuze voor de huisvesting van woongebouwen voor arbeidsmigranten ligt vaak gevoelig.

Vanwege de gewenste korte woon-werkafstanden voor de buitenlandse werknemers is de ligging nabij een bedrijventerrein logisch. De afstand wordt mede bepaald door de aanwezige bedrijvigheid en de milieu- en geluidsbelasting van deze bedrijven voor huisvesting. Omgekeerd mogen er als gevolg van de huisvesting van arbeidsmigranten geen belemmeringen ontstaan voor de aanwezige bedrijven en functies die in het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Ook de nabijheid van basisvoorzieningen als een supermarkt wordt vaak als criterium meegenomen.

Uit het oogpunt van integratie met de Nederlandse samenleving moeten deze gebouwen niet te perifeer gelegen zijn. Zones tussen bedrijventerreinen en bestaande woonwijken en voorzieningen zijn meer ideaal, zeker als deze verder geen overlast voor de omgeving veroorzaken. In de praktijk liggen deze woongebouwen aan de rand van de bebouwde kom of net in het buitengebied.

Om ruimtelijke concentraties van woongebouwen te voorkomen worden door verschillende gemeenten in Nederland afstandscriteria opgenomen.

Er zijn (minimaal) vier woonvormen ten behoeve short- en mid stay denkbaar:

- 1 Reguliere woningen die kamersgewijs worden verhuurd in de bebouwde kom van een kern.
- 2 Herbestemming van leegstaande kantoren/bedrijfspanden in gemengde gebieden of bedrijventerreinen.
- 3 Nieuwbouw van woongebouwen in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen.
- 4 Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing/functieveranderingsbeleid in het buitengebied.

Reguliere woningen kunnen worden verkamerd in de vorm van onzelfstandige eenheden of in een aantal zelfstandige wooneenheden worden verhuurd. In het geval van de gemeente Barneveld heeft de geactualiseerde huisvestingsverordening dit mogelijk gemaakt voor woningen met een WOZ-waarde van € 300.000 of hoger en is het aantal personen per woning gemaximeerd tot vijf personen.

Het omzetten en herbestemmen van bijvoorbeeld kantoorgebouwen naar arbeidsmigrantenhuisvesting blijkt in veel gemeenten, mede vanwege de beperkte leegstand alsook vanwege de kosten van het adequaat aanpas-

sen van deze panden naar huisvesting, niet eenvoudig te zijn. Daar komt bij dat sommige bedrijvenlocaties ook vanuit milieuhinder niet inzetbaar zijn voor een woonfunctie. Desalniettemin is het de moeite waard deze mogelijkheid te bieden in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen voor zover dit mogelijk is.

Gezien de omvang van het aantal arbeidsmigranten in Nederland en de krapte op de woningmarkt, is de inzet van grotere woongebouwen voor short stay (op logiesbasis) gewenst om het huisvestingsvraagstuk adequaat aan te pakken. Locaties in gemengd gebied en op bedrijventerreinen blijken in de praktijk het meest geschikt te zijn en zorgen voor korte reisafstanden voor de arbeidsmigranten, waardoor ze ook lopend of per fiets naar het werk kunnen. De omvang van deze complexen die reeds in het land gerealiseerd zijn, variëren aanzienlijk, van vijftig tot soms honderden arbeidsmigranten op één locatie. Beheersbaarheid en leefbaarheid in relatie tot de schaal van een gemeente of woonkern zijn hierbij belangrijke kernwaarden.

De komende jaren zullen er in het buitengebied steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt of van functie veranderen als gevolg van schaalvergroting en bedrijfsbeëindigingen. Functieveranderingsbeleid buitengebied, met als doel te komen tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, biedt mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt (met inzet van sloopmeters) ruimte gegeven om ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven.

Door voor ruimtelijke spreiding en voor niet al te grote concentraties te kiezen blijft de relatieve betekenis (en mogelijke overlast) voor de inwoners van een gemeente beperkt.

Casus Barneveld

De omvang van de groep arbeidsmigranten wordt in gemeente Barneveld op 660 tot 880 personen geschat¹. Gezien de hoeveelheid arbeidsplaatsen en het type werkgelegenheid in Barneveld is deze groep van cruciaal belang voor de lokale/regionale economie. De gemeente Barneveld heeft een beleidskader met spelregels opgesteld, in afstemming met diverse uitzendorganisaties. Met inzet van de vier genoemde woonvormen wil de gemeente komen tot aanvullende huisvesting voor deze groep, om zo ook de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten. Door middel van een spreidingstabel (gekoppeld aan de spreiding van de bedrijvenlocaties en de grootte van de kernen) is een indicatieve verdeling van deze vormen over de gemeente opgesteld. Met inzet van de lokale huisvestingsverordening, doelgroepenverordening en functieveranderingsbeleid, naast de landelijke wet- en regelgeving, worden voorwaarden gesteld op basis waarvan realisatie van deze huisvestingsvormen mogelijk is.

Noten

- 1 Mimi Stevens is Sr. Beleidsadviseur Wonen bij de gemeente Barneveld.
- 2 Doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen. Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31. Den Haag, januari 2019.

Overzicht relevante aspecten onteigenings-KB'S 2^e halfjaar 2019

In dit overzicht zijn beknopt de meest relevante onteigenings-KB's opgenomen die in het tweede halfjaar van 2019 in de Staatscourant zijn gepubliceerd (alsmede nog enkele onteigenings-KB's van het eerste halfjaar 2019).¹

Mr. F.M.A. van der Loo²

KB onteigening gemeenten Veldhoven, Bergeijk en Valkenswaard (toezending stukken) (Titel IIa) [ow]

Anders dan reclamant stelt, bepaalt artikel 3:13, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht niet dat ook de aan het ontwerpbesluit onderliggende stukken aan belanghebbenden toegestuurd moeten worden.

Bron: Staatscourant 20 mei 2019, nr.23134

KB onteigening gemeente Venlo (publiek belang) (Titel IV) [ow]

Deze onteigening dient volgens reclamante het publieke belang geenszins en is uitsluitend bedoeld om het particuliere belang te dienen. In dit verband overweegt de Kroon in de eerste plaats dat op grond van de onteigeningswet onteigening onder meer kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. In de wet wordt daarbij geen onderscheid gemaakt in de te realiseren bestemmingen. De in het bestemmingsplan vastgelegde bestemming Bedrijventerrein dient immers primair het publiek belang dat is gelegen in de ontwikkeling van de locatie Trade Port Noord waar grootschalige bedrijven in de logistieke sector zijn voorzien. Al eerder wees de Kroon een onroerende zaak ter onteigening aan omdat deze volgens het bestemmingsplan om planologische redenen ter uitbreiding diende van een reeds bestaande kavel. De onderhavige onteigening dient naar oordeel van de Kroon ook primair het publieke belang.

Bron: Staatscourant 24 mei 2019, nr. 26674

KB onteigening gemeente Pekela (inzage in taxatierapport?) (Titel IIa) [ow]

Reclamant betoogt dat verzoeker geen inzage heeft willen verstrekken in de onderbouwing

van de taxatiewaarde die aan het aanbod tot schadeloosstelling ten grondslag ligt. Ook is reclamant niet gewezen op de mogelijkheid zelf een taxateur op kosten van verzoeker in te schakelen. Daarmee verkeerde reclamant in de veronderstelling dat hij niet de gelegenheid had de redelijkheid van de vergoeding te kunnen onderzoeken. De Kroon merkt op dat verzoeker in de hoorzitting kenbaar heeft gemaakt dat het in verband met zijn werkwijze gebruikelijk is dat het taxatierapport niet aan een eigenaar wordt toegezonden. Het taxatierapport is bestemd voor verzoeker en is het gereedschap voor degene die namens verzoeker de onderhandelingen voert. Wel heeft verzoeker door overlegging van een rekenblad inzicht gegeven in de in het taxatierapport genoemde bedragen. De Kroon is van oordeel dat verzoeker hiermee voldoende inzicht heeft verschaft in de aangeboden schadeloosstelling.

Bron: Staatscourant 15 juli 2019, nr. 35688

KB onteigening gemeente Overbetuwe, etc. (relatie met PAS en TB / prematuur verzoek?) (Titel IIa) [ow, Tcw, Wnb, PAS]

Dit besluit is wat het aspect stikstofdepositie betreft gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS). De Afdeling heeft de behandeling van de ingestelde beroepen tegen het Tracébesluit aangehouden in afwachting van prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie over de toepasbaarheid van het PAS. In november 2018 heeft het Hof uitspraak gedaan. De minister van Infrastructuur en Waterstaat wil echter voorkomen dat het project ViA15 door juridische procedures langer op zich laat wachten dan noodzakelijk. Daarom heeft de Minister besloten tot een project-specifieke onderbouwing van het aspect stikstofdepo-

sitie. Deze is opgenomen in het Tracébesluit ViA15-2019. Met het Tracébesluit ViA15-2019 is vergunningverlening op grond van de Wet natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie niet langer gekoppeld aan het PAS. Het verzoek om onteigening is niet prematuur. Reclamant heeft tegen het Tracébesluit ViA15-2017 beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Voor het starten van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van artikel 72a van de onteigeningswet geldt niet de eis dat het Tracébesluit onherroepelijk dient te zijn. Voor de start van de procedure geldt in het algemeen, dat een aanvang moet zijn genomen met de planologische inpassing van het werk waarvoor onteigening wordt verzocht. Hierbij geldt voor de procedure op grond van de Tracéwet, dat er ten minste sprake moet zijn van een in ontwerp ter inzage gelegd tracébesluit, waarbij belanghebbenden bovendien de mogelijkheid moeten hebben gehad tot het naar voren brengen van zienswijzen van planologische aard in de planologische procedure voorafgaand aan of ten minste gelijktijdig met de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure. Daaraan is in dit geval voldaan. Ten tijde van de start van de onteigeningsprocedure was het Tracébesluit ViA15-2017 vastgesteld.

Bron: Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766

KB onteigening gemeente Overbetuwe, etc. (toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure) (Titel IIa) [ow, Awb]

De Kroon is gebleken dat niet alle stukken ter inzage zijn gelegd, zodat niet is voldaan aan de voorschriften van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Om deze vormfout te herstellen heeft de Kroon de termijn van de



Foto: Renate van der Zee

terinzagelegging van de onteigeningsstukken en de hieraan gekoppelde termijn waarbinnen zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht opnieuw vastgesteld, en de stukken nogmaals ter inzage gelegd. Dientengevolge hebben het ontwerp koninklijk besluit en de bijbehorende stukken nogmaals ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de minister van Infrastructuur en Waterstaat van de tweede terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven. Verder heeft de minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Noch in de Awb, noch in de onteigeningswet valt steun te vinden voor de stelling dat verzoeker eerst een nieuw verzoek tot onteigening had moeten indienen alvorens de stukken opnieuw ter inzage konden worden gelegd.

Bron: Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766

KB onteigening gemeente Overbetuwe, etc. (machtiging / mandaat?) (Titel IIa) [ow, Awb]
Reclamant 1 stelt dat er een mandaatbesluit of machtiging bij het verzoek tot onteigening

had moeten worden gevoegd. Volgens de Kroon moeten de ter inzage te leggen onteigeningsstukken voor onteigeningen op grond van de Titels II, IIa en IIc van de onteigeningswet worden opgesteld overeenkomstig de bepalingen in artikel 63, tweede lid van de onteigeningswet en de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat Corporate Dienst 16-01-2016. Het door reclamant bedoelde mandaatbesluit maakt hiervan geen deel uit. Of de gemachtigde van de minister bevoegd is om het onteigeningsverzoek bij de Kroon in te dienen wordt door de Kroon wel bij de ambtshalve beoordeling van het onteigeningsverzoek betrokken. Op basis van deze ambtshalve beoordeling heeft de Kroon vastgesteld dat het onteigeningsverzoek bevoegd is ingediend.

Bron: Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766

KB onteigening gemeente Overbetuwe, etc. (herplant/compensatie) (Titel IIa) [ow, Tcw, Wnb]

De Kroon kan reclamant niet volgen in zijn betoog dat de herplant/compensatie van 28,3 hectare niet verzekerd is en dat dit wellicht de uitvoerbaarheid van het project in

de weg staat. Verzoeker heeft desgevraagd met betrekking tot de uitvoerbaarheid kenbaar gemaakt dat het voor de uitvoering van het Tracébesluit nodig is dat voldoende zekerheid kan worden gegeven aan de compensatieverplichting zoals die in dat besluit voor de doortrekking van de A15 is vastgelegd in artikel 11. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven is opgenomen in de Toelichting bij het Tracébesluit. De locaties waar dit mogelijk is, zijn weergegeven in het bij het Tracébesluit behorende Landschapsplan. Ook zijn twee zoekgebieden aangewezen in de binnendijkse Oude Rijnstrangen en Groenlanden. In deze zoekgebieden wordt beoogd om zachthoutoobos tot ontwikkeling te brengen ter versterking van de Natura 2000 opgave. Hierover zal, aldus de toelichting, afstemming plaatsvinden met de provincie om hiervoor aan te sluiten bij de voornemens in het kader van het conceptontwerp-beheerplan Rijntakken. De beschikbare ruimte voor herplant binnen de grenzen van het Tracébesluit geeft samen met de zoekgebieden ruimschoots voldoende mogelijkheden om de compensatietaakstelling te verwezenlijken. De compensatie vindt binnen tien jaar plaats. Dit komt de Kroon niet onaannemelijk voor.

Bron: Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766

KB onteigening gemeente Overbetuwe, etc. (onjuist aanbod pachter) (Titel IIa) [ow, Tcw]

Met betrekking tot het overleg met de pachters overweegt de Kroon in het algemeen dat op de verzoeker de plicht rust om in beginsel in eerste aanleg overleg te voeren met de eigenaar van de te onteigenen zaak. Het belang van een derde gerechtigde op de te onteigenen zaak kan echter met zich brengen dat het in de rede ligt ook met deze derde in onderhandeling te treden. Daartoe is aanleiding indien de verzoeker met de eigenaar van de onroerende zaak geen afspraak heeft kunnen maken over het vrij van pacht opleveren van de onroerende zaak. In dat geval moet de verzoeker ook de pachter, gelet op diens belang, tijdig een aanbod doen, dit met inachtneming van hetgeen de Kroon in het algemeen bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 onder 4 heeft opgemerkt over het voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure te voeren overleg. Alleen in die gevallen waarin met de eigenaar van een onroerende zaak is afgesproken dat deze de eigendom vrij van pacht aan verzoeker zal overdragen en waarbij de eigenaar vervolgens zelf de beëindiging van de pacht met de pachter regelt, hoeft de verzoeker de pachter geen aanbod te doen. In dat geval moet de afspraak met de eigenaar wel controleerbaar zijn vast-

gelegd. De verzoeker moet in die situatie de pachter benaderen en hem informeren over de voorbereiding van de onteigeningsprocedure en de start daarvan. Als de verzoeker zelf al eigenaar is van een onroerende zaak en deze is verpacht, dan zal de verzoeker met de pachter in onderhandeling moeten treden en deze tijdig een aanbod moeten doen.

Bron: Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766

KB onteigening gemeente Overbetuwe, etc. (persoonsgegevens AGV) (Titel IIa) [ow, AGV]

Reclamant heeft de Kroon in het kader van de Algemene Verordening Gegevensverwerking (hierna: AVG) verzocht om geen vertrouwelijke gegevens ter inzage te leggen. Desondanks zijn zowel eigendomsgegevens als persoonlijke gegevens ter inzage gelegd. In het kader van de AVG heeft reclamant laten weten dat hij hier niet mee instemt en heeft hij de Kroon verzocht om alle gegevens te verwijderen, zodat men niet kan zien wat in eigendom is bij reclamant en wat de overheid wenst te onteigenen. Hieraan is geen gehoor gegeven en de eigendomsgegevens en zijn persoonlijke gegevens zijn bij de rectificatie nogmaals ter inzage gelegd. Reclamant maakt hiertegen nogmaals bezwaar. Anders dan reclamant kennelijk veronderstelt is voor de verwerking van persoonsgegevens van belanghebbenden in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure geen toestemming (als bedoeld artikel 6 lid 1 sub a AVG) nodig. De grondslag voor deze verwerking is een wettelijke verplichting (als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub c AVG), te weten artikel 63 van de onteigeningswet. In artikel 63, eerste lid, van deze wet is bepaald dat op de voorbereiding van de beslissing tot onteigening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Ingevolge artikel 63, tweede lid, onder 2 sub b worden de namen van de eigenaars van de te onteigenen onroerende zaken (zoals vermeld in de Basisregistratie Kadaster) ter inzage gelegd samen met het ontwerp van het koninklijk besluit. De persoonsgegevens die in deze documenten zijn opgenomen zijn openbare gegevens uit de Basisregistratie Kadaster. De openbaarheid van de Basisregistratie Kadaster is wettelijk vastgelegd. Overige persoonsgegevens van reclamant zijn niet ter inzage gelegd. De verwerking van de persoonsgegevens van reclamanten is hiermee in lijn met de AVG.

Bron: Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766

KB onteigening gemeente Overbetuwe, etc. (onjuist aanbod pachter) (Titel IIa) [ow, Tcw]
Uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat reclamanten een deel van de ter onteigening

aan te wijzen zaak in pacht hebben uitgegeven. Reclamanten hebben met verzoeker in het kader van het minnelijk overleg de afspraak gemaakt dat verzoeker de onroerende zaak in verpachte staat zal aankopen. In dat geval moet de verzoeker ook de pachter, gelet op diens belang, tijdig een aanbod doen. Reclamanten hebben in 2016 de pachtovereenkomst aan verzoeker verstrekt met de naam van de pachter. Reclamanten hebben daarbij aangegeven dat een indeplaatsstelling heeft plaatsgevonden ten gunste van de zoon van de pachter. De Kroon is echter gebleken dat verzoeker weliswaar een aanbod heeft uitgebracht voor de ontbinding van de pacht maar dit aanbod niet aan de juiste pachter heeft uitgebracht. In aanmerking nemend dat verzoeker op de hoogte was van de wijziging in de pachtconstructie staat naar het oordeel van de Kroon voor de onroerende zaak met grondplannummer 233.10 de noodzaak tot aanwijzing ter onteigening van een oppervlakte van 00.46.70 ha waarop het onderhavige onteigeningsverzoek betrekking heeft, slechts vast voor het deel dat niet in pacht is uitgegeven. De Kroon heeft de ter onteigening aan te wijzen oppervlakte van de onroerende zaak met grondplannummer 233.10 teruggebracht naar 18.11 ha.

Bron: Staatscourant 24 juli 2019, nr. 40766

KB onteigening gemeente Westerkwartier (logboek) (Titel IIa) [ow]

Reclamanten voeren aan dat in het aan hen verstrekte logboek grondverwerving de datums van het onderliggende besluitvormingsproces tot sloop van de woning, de periode 2013-2014, niet zijn opgenomen. De Kroon kan reclamanten niet volgen in hun stelling dat het logboek niet compleet is. Zoals de Kroon eerder in het Koninklijk besluit van 29 januari 2015, nr. 2015000164 (Staatscourant 20 maart 2015, nr. 3997 – onteigening in de gemeente Assen) heeft overwogen geeft het logboek dat door de verzoeker is opgesteld een samenvatting van het onderhandelingsproces, met daarbij een verzameling brieven en/of e-mails en contactmomenten aangaande het minnelijk overleg. Het is geen vereiste dat in het logboek het onderliggende besluitvormingsproces over de totstandkoming van het Tracébesluit wordt opgenomen.

Bron: Staatscourant 25 september 2019, nr. 52724

KB onteigening gemeente Zeewolde (gedoogplicht BP?; zelfrealisatie) (Titel IV) [ow, BP]

De vraag of onteigening niet een te vergaand middel is en of toepassing van de BP meer in de rede ligt, moet naar oordeel van de Kroon ontkennend worden beantwoord. De BP ziet

op het opleggen van een gedoogplicht voor (tijdelijke) werken ten behoeve van de aanleg en instandhouding van het openbare werk en niet op de verwijdering daarvan. De Kroon ziet voorts geen grond om een geslaagd beroep op het zelfrealisatiebeginsel aan te nemen.

Bron: Staatscourant 1 oktober 2019, nr. 52097

KB onteigening gemeente West Betuwe (bevoegdheid) (Titel IIa) [ow, Awb]

De staatssecretaris heeft de voorbereiding van het koninklijk besluit ondergebracht bij de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat. Anders dan reclamante ziet de Kroon geen reden om te oordelen dat de oordeelsvorming hiermee eenzijdig is gevoed. De Kroon kan reclamante verder niet volgen in haar betoog dat ProRail B.V. niet bevoegd was tot het indienen van het onteigeningsverzoek voor onder andere de aanleg van de randweg.

Bron: Staatscourant 9 oktober 2019, nr. 52725

KB onteigening gemeente Zaltbommel (toezending stukken /verzoekbrief / AGV) (Titel II) [ow, Awb]

De onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht schrijven niet voor dat, naast het ontwerpbesluit, ook alle onderliggende stukken aan de belanghebbenden toegestuurd worden. De verzoekbrief van de verzoeker tot onteigening behoeft niet ter inzage te worden gelegd. Anders dan reclamanten kennelijk veronderstellen is voor de verwerking van persoonsgegevens van belanghebbenden in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure geen toestemming (als bedoeld artikel 6 lid 1 sub a AVG) nodig.

Bron: Staatscourant 14 oktober 2019, nr. 52727

Noten

- 1 Kopij afgesloten op 9 maart 2020.
- 2 Frans van der Loo heeft een Juridisch Adviesbureau voor advisering in het bestuurs(proces)- en omgevingsrecht en interim-omgevingsmanagement te Maasgouw en is tevens Samenwerkingspartner van Forward Advocaten te Tilburg.

Sdu Fiscaal Lunchjournaal met Covid-19 update



Dit interactieve lunchjournaal bespreekt wekelijks de meest belangrijke fiscale ontwikkelingen omtrent Covid-19. Als belastingadviseur kunt u live vragen stellen welke tijdens de uitzending worden behandeld door onze experts. Met gedegen kennis creëren we rust en vertrouwen zodat u als belastingadviseur uw klanten goed kunt blijven informeren.

**Iedere maandag een gratis online lunchsessie
van 12.00 - 12.30 uur**

Meld nu aan via www.taxence.nl/fiscaal-lunchjournaal

Sdu

Koffiedik kijken in tijden van corona, lessen uit de vorige crisis

Drs. ing. A.L. Hoornstra¹

Dit artikel is geschreven op 23 maart 2020. We hebben pas een week een streng corona-regime. Het is dus te vroeg om te voorspellen wat dit voor effect gaat hebben op ons werk. Het is als kijken in een glazen bol of voorspellen op basis van koffiedik. Wat natuurlijk wel kan, is de lessen die we hebben opgedaan in de crisis van 2008 tot 2015 te vertalen naar nu.

Het is heel goed denkbaar dat de volgende zaken gebeuren die vergelijkbaar zijn met 2008. Aan de ene kant zijn er nog net een paar projecten over de streep te helpen met een klein (financieel) zetje. Denk aan de Van der Laangelden van destijds (lees daarover Evaluatie stimuleringspakket woningbouw, EIB 2012) en houd in gedachten dat één woning extra het Rijk zo een ton aan BTW en loonbelasting oplevert. Er zullen in de slipstream ook partijen zijn die veel te lang blijven verlangen naar hoge grondprijzen of rendementen en zo maatregelen afremmen die nodig zijn om te komen tot een nieuwe werkwijze. Aan de andere kant neemt mogelijk het vertrouwen van consumenten snel af, met sterk dalende prijzen tot gevolg. Wie durft nog een huis te kopen dat over twee jaar klaar is, waarbij het eigen huis pas over anderhalf jaar kan worden verkocht? Welke belegger durft nu een project aan te kopen, terwijl het rendement ook afhankelijk is van de onzekere uitpondwaarde?

Er zijn ook hele specifieke verschillen met 2008: in plaats van dalende bouwkosten kunnen bouwkosten ook stijgen door het gebrek aan materiaal en personeel. Er kan vraaguitval ontstaan, omdat een groot deel van de huidige vraag het gevolg is van internationale arbeidsmigratie. Nu al is zichtbaar dat seizoenarbeiders naar hun geboorteland terugreizen. Het is ook denkbaar dat grote groepen internationale kenniswerkers in deze tijden thuis willen zijn en grote en snelgroeiende werkgevers zoals Uber, Booking en Airbnb juist keihard krimpen. Het lijkt wellicht prettig dat de druk van de markt verdwijnt, maar dit effect is vast en zeker tijdelijk. Aan de andere kant is het tekort aan arbeidskrachten in bijvoorbeeld de bouw of industrie onwenselijk. Het vertrek van internationale arbeidskrachten gaat gepaard met het aanbod van woningen dat voorheen werd aangeboden op Airbnb. Ook denkbaar is dat sommige beleggers in middeldure huur met kleine woningen van rond de 30 vierkante meter met een huurprijs van € 1.100, woningen liever leeg laten staan dan de huur te verlagen. Dit is vergelijkbaar met de leegstand in de kantorenmarkt tien jaar

geleden, waarbij leegstandskosten in hun portefeuilles minder pijn deden dan grote afwaarderingen die het gevolg zijn van lagere huren of herbestemming.

Na een wilde glijbaan naar beneden is er ergens een bodem waarna het weer beter gaat. Dan is het te hopen dat er voldoende en gekwalificeerd personeel is bij zowel bouwbedrijven als gemeenten om de toenemende vraag te faciliteren. Als het Rijk op dat moment via de financieringsmethodiek van gemeenten bezuinigingen afdwingt, leidt dat via reorganisaties nog twee jaar daarna tot krimp in plaats van groei. Eerder is financiële steun nodig vanuit het Rijk om de organisaties in stand te houden. Het kost te veel tijd en kennis om na enkele jaren weer op te moeten bouwen. Ook zullen er private partijen zijn die nog niet direct kunnen opstarten. Bijvoorbeeld door te grote schuldenposities of te weinig liquiditeit. Een overheid speelt hier op in met agressieve verwervingsstrategie en het actief afbouwen van ontwikkelposities om zo afscheid te nemen van partijen die niet kunnen en/of te lang wachten om weer te versnellen. Dit kan zo twee tot vier jaar schelen in de opgaande markt. Een bijzondere groep



Deze pagina's komen tot stand onder verantwoordelijkheid van de Vereniging van Grondbedrijven

Secretariaat Vvg

Nassaulaan 12, Postbus 30435, 2500 GK, Den Haag
Telefoon (070) 373 86 69, Fax (070) 363 56 82
E-mail: info@vvg.nl, Website: www.vvg.nl

ontwikkelaars zijn de corporaties. Zij zijn bij voorrang de partij die anticyclisch opdracht kan geven voor bouwplannen. Alle reden om versneld de verhuurdersheffing te combineren met een ruime regeling die 100% aftrek mogelijk maakt bij het bouwen van woningen of ze in staat stelt weer als achtervang op te treden.

En als het dan weer een beetje beter gaat, zal niet iedereen meteen willen geloven dat dit het geval is. Tien jaar geleden was een veel gebruikte zin: 'we moeten wennen aan het nieuwe normaal'. Het gevolg kan zijn dat plannen worden afgeschaald in kwaliteit. Een crisis is echter een relatief korte periode in de geschiedenis van de stad, terwijl de ruimtelijke ambities veel meer samenhangen met ruimtelijke dynamiek in termen van decennia, zoals gebundelde deconcentratie of juist de trek naar de stad, verdichting rond OV-knooppunten, laat staan demografische ontwikkelingen als een internationaliserend arbeidsmarkt of huishoudensverdunding en vergrijzing. Dus als de ogen weer open gaan, blijken deze trends nog steeds relevant evenals de ambities van de plannen van voor de crisis. Totdat het weer beter gaat is het dan ook goud waard om door te werken aan planologische procedures, zodat projecten juridisch bouwrijp zijn als de markt aantrekt, en investeringsstrategieën klaar te hebben liggen om gebiedsontwikkeling te combineren met de energietransitie.

In de laatste fase, als de professionals zien dat het beter gaat, is het nog niet zo dat consumenten ook het vertrouwen hebben dat hun baan de komende tijd nog verzekerd is. Dan komt het er op aan initiatieven te stimuleren die wel van de grond komen. De vorige crisis was een bloeitijd van (collectieve) zelfbouw. Het

bijkomende voordeel was en is dat zelfbouwers nieuwe gebieden veroveren en zorgen voor eigenaarschap als de (gebieds)ontwikkelaar is verdwenen.

Er waren ook minder strakke bouwveloppen en er vond op vele gebieden deregulering plaats. Dat de laatste tijd de regels toch toenamen over energietransitie, klimaatadaptie of sociale inclusiviteit is niet zo raar. De maatschappelijke relevantie van deze opgaven blijft ook in tijden van crisis bestaan. Een vraag voor de komende tijd is, of - als er minder regels zouden zijn - ontwikkelaars de handschoen zullen oppakken om de maatschappelijk urgente doelen zelf te realiseren.

In deze verschillende fases van een crisis is het zaak met het grondbeleid en grondprijzen snel te reageren. In de eerste fase door met financiële middelen projecten die klaar liggen over de streep te trekken. Transparantie over kosten en opbrengsten over en weer helpt. Winstdelingsregelingen zijn daarbij niet meer dan redelijk. In de tweede fase gaat het om het opzeggen van rechten, verwerven en vestigen van voorkeursrechten bij ontwikkelaars die niet willen of kunnen. In de derde fase gaat het om het geven van voorrangspostities aan partijen die kunnen. Het is geen recept, maar een redenering. Ik ben net zo benieuwd naar andere. Ook in de bouwwereld bepalen we samen de impact van corona en hopelijk kijken we over een paar maanden veel minder somber naar de gevolgen ervan.

Noot

¹ Voorzitter Vereniging van Grondbedrijven.



Overzicht jurisprudentie 1 januari 2020 tot 1 maart 2020

BOUW

Mr. F.M.A. van der Loo¹

1 Weigering omgevingsvergunning verplaatsen woonschip en interpretatie bestemmingsplanregels [Wabo, Wro]

De Afdeling is van oordeel dat ingevolge artikel 20, lid 20.1, onder h, van de planregels steiger 6 als zodanig is bestemd. Dat op de verbeelding geen aparte aanduiding is opgenomen voor aanwezige steigers maakt het voorgaande niet anders, nu een dergelijke aanduiding geen toegevoegde waarde heeft ten aanzien van de thans in het plan opgenomen regeling voor gronden met de bestemming Water -1. Dat betekent dat de aangevraagde omgevingsvergunning betrekking heeft op het afmeren van een legaal woonschip aan een bestaande steiger. Het college heeft zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' nodig is.

Bron: AbRS 8 januari 2020, zaaknummer 201903458/1/A1 (r.o. 2-3), ECLI:NL:RVS:2020:23

2 Is een tijdelijke boogkas een bouwwerk? [Wabo]

De boogkas is ongeveer 1,5 m breed, 2,5 m lang en 1,75 m hoog. Vast staat dat de boogkas een constructie van enige omvang is die steun vindt op de grond. Nu de boogkas bij herhaling voor een periode van vier maanden op het perceel wordt geplaatst, moet worden geconcludeerd dat deze ter plaatse duurzaam functioneert. Gelet hierop heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat de boogkas een bouwwerk is waarvoor in beginsel een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist.

Bron: AbRS 15 januari 2020, zaaknummer 201900993/1/A1 (r.o. 4-4.2), ECLI:NL:RVS:2020:65

3 Chalet met uitbouw/overkapping en bijgebouw in strijd met bestemmingsplan en omgevingsvergunningplichtig [Awb, Wro, Bor]

Anders dan de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat het bouwwerk niet kan worden aangemerkt als een stacaravan als bedoeld in artikel 1.113 van de planregels. Weliswaar was ten tijde van de plaatsing van het bouwwerk sprake van een stacaravan, maar door het aanbrengen van de uitbouw is de hoedanigheid van stacaravan aan het bouwwerk ontnomen, zodat er strijd is met artikel 15.1, onder b, van de planregels. Het bijgebouw is niet gelegen in het achtererfgebied en derhalve omgevingsvergunningplichtig.

Bron: AbRS 15 januari 2020, zaaknummer 201709235/1/A1 (r.o. 3.1, 4.1), ECLI:NL:RVS:2020:112

4 Omgevingsvergunning-bouw en vaststellen zijdelingse perceelsgrenzen [Wabo, Bor, Wro]

Om te kunnen bepalen wat de zijdelingse perceelsgrenzen zijn van het perceel waarop de woning is voorzien, moet eerst worden bepaald wat de voorgevellijn is. De ligging van de voorgevellijn wordt bepaald door het bestemmingsplan. Anders dan appellante betoogt, is de definitie van voorgevelrooilijn in de bouwverordening in dit geval niet relevant. Nu het bestemmingsplan regels bevat met betrekking tot de in aanmerking te nemen voorgevellijn, wordt niet aan de betekenis van dit begrip volgens de bouwverordening toegekomen. Anders dan appellante heeft aangevoerd is ook de definitie van voorgevel in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet relevant, omdat in dit geval de vraag aan de orde is of het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Dat betekent dat aan de planregels moet worden getoetst en niet aan de regels in het Besluit omgevingsrecht.

In artikel 1.91 van de planregels is een definitie van voorgevellijn gegeven. Voor de beantwoording van de vraag waar de voorgevel van de te bouwen woning zich bevindt, heeft de rechtbank terecht de feitelijke situatie doorslaggevend geacht.

Bron: AbRS 15 januari 2020, zaaknummer 201903433/1/A1 (r.o. 3.1-3.2), ECLI:NL:RVS:2020:85

5 Omgevingsvergunning functiewijziging naar detailhandel en evidentie criterium bij exceptieve toetsing [Wro, DRL]

In een procedure als deze waarin wordt aangevoerd dat de bestemmingsregeling in strijd is met een hogere regeling, dient de bestemmingsregeling slechts onverbindend te worden geacht of buiten toepassing te worden gelaten, indien de bestemmingsregeling evident in strijd is met de hogere regeling. Voor evidentie is onder meer vereist dat de hogere regelgeving zodanig concreet is dat deze zich voor toetsing daaraan bij wijze van exceptie leent. De Afdeling hanteert bij de hier aan de orde zijnde toets dus het evidentie criterium. Dit houdt in dit geval in dat alleen indien sprake is van evidente strijd met de Dienstenrichtlijn een planregel onverbindend wordt verklaard of buiten toepassing wordt gelaten. Een planregel is alleen evident in strijd met hoger recht als de rechter zonder nader onderzoek kan vaststellen dat zich strijd met de hogere rechtsnorm voordoet. Dit is bijvoorbeeld het geval als iedere motivering ontbreekt. De rechtbank is terecht tot de conclusie gekomen dat de planregels niet evident in strijd zijn met artikel 15, derde lid, onder b en c, van de Dienstenrichtlijn.

Bron: AbRS 19 februari 2020, zaaknummer 201808323/1/A1 (r.o. 6-6.3), ECLI:NL:RVS:2020:595

6 Prejudiciële beslissing inzake dwangsom wegens niet-nakomen en schenden Unierecht betreffende het niet-uitvoeren van een milieueffectbeoordeling [MEB-richtlijn, VWEU]

Een lidstaat moet alle nodige maatregelen treffen om een schending van het Unierecht ongedaan te maken, ook als dat betekent dat alsnog een milieueffectbeoordeling gemaakt moet worden voor een activiteit die reeds vergund is. Ook kan dit betekenen dat een definitief geworden vergunning alsnog moet worden ingetrokken, zelfs als het nationale recht daar geen mogelijkheid toe kent. Het Hof van Justitie EU verklaart dat door niet alle maatregelen te hebben getroffen die noodzakelijk zijn ter uitvoering van het arrest van 3 juli 2008, Ierland zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 260, lid 1, VWEU niet is nagekomen. Ierland wordt veroordeeld om aan de Europese Commissie een forfaitaire som van 5 miljoen euro te betalen en tevens tot betaling van een dwangsom van 15.000 euro per dag.

Bron: HvJ EU 12 november 2019, zaak C-261/18 (Commissie/Griekenland), <http://www.curia.europa.eu ECLI:EU:C:2019:955>

7 Prejudiciële beslissing inzake toepassen lijfswang wegens het niet-uitvoeren van rechterlijke beslissingen [Verdrag van Aarhus, HGEU, VWEU, LKR]

In geval van aanhoudende weigering van een nationale autoriteit om gevolg te geven aan een rechterlijke beslissing waarbij haar wordt gelast een duidelijke, nauwkeurige en onvoorwaardelijke verplichting na te komen die voortvloeit uit dat recht, met name uit de MEB-richtlijn 2008/50, is het aan de bevoegde nationale rechterlijke instantie om lijfswang op te leggen jegens functionarissen die openbaar gezag uitoefenen indien er in de bepalingen van nationaal recht een rechtsgrond is voor oplegging van een dergelijk dwangmiddel. Indien een dergelijke rechtsgrond daarentegen ontbreekt in het nationale recht, machtigt het recht van de Unie deze rechterlijke instantie niet om een dergelijke maatregel te nemen.

Bron: HvJ EU 19 december 2019, zaak C-752/18 (Deutsche Umwelthilfe), <http://www.curia.europa.eu ECLI:EU:C:2019:1114>

8 Grondverkoop tegen marktconforme prijs is geen aanbestedingsplichtige opdracht, geen staatssteun en kent geen mededingingsnorm [BW, Abw]

Dit arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden draait om de verkoop van een voormalige gemeentehuislocatie aan een supermarktexploitant. Een concurrerende exploitant vorderde in kort geding (onder meer) een verbod voor de gemeente om de locatie te verkopen zonder een openbare biedingsprocedure. Het Hof wijst deze vordering af en overweegt daartoe ten eerste dat hier geen sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht omdat niet aannemelijk is gemaakt dat de gemeente een bouwplicht heeft opgelegd en de gemeente geen rechtstreeks economisch belang bij het te realiseren werk heeft. Bovendien wordt met de verkoop onder de drempelwaarde gebleven. Van staatssteun is evenmin sprake, daar er een marktconforme prijs is betaald voor de gemeentehuislocatie. Verder heeft de concurrerende exploitant een beroep gedaan op de door de Afdeling geïntroduceerde norm die ertoe strekt reële mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden bij de verdeling van schaarse vergunningen. Het Hof oordeelt echter dat een dergelijke mededingingsnorm (nog) niet van toepassing is op gronduitgifte buiten aanbestedingsrechtelijke context. Van strijd met het gelijkheidsbeginsel of vertrouwensbeginsel is tot slot volgens het Hof ook geen sprake.

Bron: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2019, zaaknummer 200.253.579, ECLI:NL:GHARL:2019:9911

9 Klimaatzaak Urgenda en bevel aan Staat om maatregelen te nemen tegen klimaatverandering [EVRM, VN-KV, Wm]

Bevel aan Staat om maatregelen te nemen tegen klimaatverandering. Beschermingsomvang van artikel 2 en 8 EVRM. Positieve verplichtingen. Binding van Nederland aan de doelstelling van 25-40% reductie van de uitstoot van broeikasgassen en de noodzaak daarvan. Internationaal draagvlak daarvoor. De Hoge Raad bevestigt het rechterlijk reductiebevel aan de Staat om de uitstoot van broeikasgassen per eind 2020 met minstens 25% terug te brengen ten opzichte van 1990. De Staat moet 'het zijne' doen tegen de reële dreiging van een gevaarlijke klimaatverandering. Die positieve verplichting volgt tegenover de ingezetenen van Nederland, voor wie Urgenda in dit geding opkomt, uit de artikelen 2 en 8 EVRM, op grond waarvan de Staat is gehouden om het recht op leven en op privé-, familie- en gezinsleven van zijn ingezetenen te beschermen.

Bron: Hoge Raad 20 december 2019, zaaknummer 19/00135 (r.o. 4.1-8.4), ECLI:NL:HR:2019:2006

10 Gebruiksovergangsrecht en feitelijke ruimtelijke gevolgen zijn bepalend voor toepassing overgangsrecht [Wro, Wabo, Abw]

Volgens vaste jurisprudentie moet een intensivering van het gebruik als een verandering daarvan worden aangemerkt. De feitelijke ruimtelijke gevolgen zijn bepalend voor de toepassing van het overgangsrecht. B&W hebben niet gemotiveerd waarom het zich op het standpunt stelt dat het gebruik als bakkerij in ruimtelijk relevant opzicht gelijk is gebleven. Niet is gebleken dat het college heeft onderzocht wat op de bepalende datums de omvang van het gebruik en de ruimtelijke uitstraling daarvan waren. Derhalve heeft het college in strijd met artikel 7:12, lid 1 van de Awb, ontoereikend gemotiveerd dat dat gebruik als bakkerij onder het overgangsrecht valt.

Bron: AbRS 24 december 2019, zaaknummer 201806108/1/A1 (r.o. 3-3.8), ECLI:NL:RVS:2019:4439

EUROPEES
RECHT

GRONDBELEID

MILIEU

PLANSCHADE
/ NADEELCOM-
PENSATIE

11 Bestemmingsplan om planschade in natura te vergoeden? [Wro, Awb]

De raad heeft terecht gewezen op de mogelijkheden in de jurisprudentie om planschade in natura (met een bestemming) te vergoeden. Dat met een plan een tegemoetkoming in planschade kan worden geboden mag wel een rol spelen in de afweging, maar is in dit geval onvoldoende onderbouwing voor dit plan. De Afdeling is daarom van oordeel dat het plan niet deugdelijk is gemotiveerd en daarmee in strijd is met artikel 3:46 van de Awb.

Bron: AbRS 5 februari 2020, zaaknummer 201810190/1/R2 (r.o. 8-10), ECLI:NL:RVS:2020:373

12 Bestemmingsplan tot realisatie woningen en centrumvoorzieningen op voormalige locatie garage [Awb, Wro, Bro, Activiteitenbesluit]

Nu in de te realiseren situatie ter plaatse van de woningen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt voldaan, acht de Afdeling het standpunt van de raad dat bij de voorziene woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet onredelijk. De Afdeling neemt daarbij in aanmerking dat de raad terecht heeft gesteld dat het oproepen met klokgelui voor het belijden van godsdienst volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer buiten beschouwing mag worden gelaten. Verder neemt de Afdeling in aanmerking dat incidentele activiteiten, zoals grote kerkconcerten, geen deel uitmaken van de representatieve situatie. Over de recepties in de tuin en koorrepetities in het parochiehuis overweegt de Afdeling voorts dat deze activiteiten niet onder de bestemming voor tuin en bedrijfswoning vallen en derhalve terecht buiten beschouwing zijn gelaten.

Bron: AbRS 18 december 2019, zaaknummer 201806401/1/R2 (r.o. 9.2), ECLI:NL:RVS:2019:4328

13 Besluit tot niet-vaststelling bestemmingsplannen inzake windpark [Awb, Wro]

De omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak voor het windpark bestaat, kan geen dragend argument zijn voor het weigeren van de planologische medewerking. Dit neemt niet weg, bijvoorbeeld op grond van gemeentelijk beleid, dat van een initiatiefnemer kan worden verlangd dat hij (specifieke) inspanningen verricht die zijn gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste ontwikkeling. Het niet behoorlijk nakomen van een dergelijke verplichting kan voor het bestuursorgaan reden zijn de gewenste medewerking niet te verlenen.

Besluit: AbRS 18 december 2019, zaaknummer 201805972/1/R1 (r.o. 23.1-23.2), ECLI:NL:RVS:2019:4209

SAOZ uw kompas bij minnelijke verwerving

Van verplaatsing tot bedrijfsbeëindiging; u heeft objectieve taxaties nodig om de juiste keuzes te kunnen maken.

Wij taxeren en begeleiden tijdens het gehele proces van minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening, inclusief de beoordeling van belastingschade.

Ook een solide basis onder uw grondbeleid?

Neem contact op met ons via info@saoz.nl of bel met 010 – 469 38 99
www.saoz.nl



S A O Z

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

14 Bestemmingsplan t.b.v. zonnepark [Awb, Wro]

De raad heeft in redelijkheid een belangrijk gewicht kunnen toekennen aan de doelstelling om de productie van duurzame energie te verhogen. Ook als de vermindering van de CO₂-uitstoot kleiner zou zijn dan de raad veronderstelt is de motivering daarmee voldoende draagkrachtig.

Bron: AbRS 15 januari 2020, zaaknummer 201900785/1/R1 (r.o. 3-3.1), ECLI:NL:RVS:2020:80

15 Bestemmingsplan en ontbreken voorwaardelijke verplichting compenserende maatregel voor aantasting landschappelijke waarden [Wro, Awb]

Omdat de raad de compenserende maatregel met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan noodzakelijk acht, heeft de raad de aanleg en instandhouding van de compenserende maatregel naar het oordeel van de Afdeling ten onrechte niet in het plan geregeld. Een anterieure overeenkomst biedt op zichzelf onvoldoende zekerheid.

Bron: AbRS 15 januari 2020, zaaknummer 201810191/1/R2 (r.o. 4-4.2), ECLI:NL:RVS:2020:72

16 Bestemmingsplan dat voorziet in bouw van 24 woningen [Awb, Wro]

Een koper kan, voordat het juridisch eigendom aan hem is overgedragen, onder omstandigheden een rechtstreeks bij het besluit betrokken belang hebben. Het hebben van een voorkeursrecht in combinatie met voldoende bijkomende omstandigheden kan ook grond opleveren voor het zijn van belanghebbende. In dit geval is sprake van meer omstandigheden dan enkel een mondelinge koopoptie. Gelet hierop heeft appellant daarmee een concreet en economisch belang bij het bestreden besluit en is hij ontvankelijk in zijn beroep.

Bron: AbRS 29 januari 2020, zaaknummer 201900368/1/R2 (r.o. 2.1), ECLI:NL:RVS:2020:300

17 Bestemmingsplan vanwege planschade economisch niet uitvoerbaar? [Wro]

Er bestaat geen grond voor de verwachting dat eventuele planschade zodanig hoog zal zijn dat dit een belemmering zal vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat er bij de gemeente onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan een mogelijke planschadeclaim te voldoen.

Bron: AbRS 12 februari 2020, zaaknummer 201900772/1/R3 (r.o. 5-5.2), ECLI:NL:RVS:2020:448

18 Beroepsgronden die niet in zienswijzen naar voren zijn gebracht [Awb, Wro]

Geen rechtsregel staat eraan in de weg dat binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel als zienswijzen naar voren zijn gebracht.

Bron: AbRS 8 januari 2020, zaaknummer 201902339/1/R1 (r.o. 6.1), ECLI:NL:RVS:2020:18

19 Overschrijding beroepstermijn en risicoverdeling bij verzending per fax [Awb, Wro]

Bij verzending per fax draagt de afzender in beginsel het risico van verzending. De gevolgen van een mislukte poging tot verzending komen voor zijn risico. Het is aan de indiener om de ontvangst van het stuk aannemelijk te maken. Appellanten hebben met overlegging van de kopie van het faxexemplaar van het beroepschrift niet aannemelijk gemaakt dat zij het per faxbericht verzonden beroepschrift tijdig hebben ingediend. Verder is het per aangetekende post verzonden beroepschrift derhalve buiten de voor het instellen van beroep geldende termijn ter post bezorgd. In dit geval mist artikel 6:9, lid 2 van de Awb toepassing.

Bron: AbRS 8 januari 2020, zaaknummer 201907092/5/R3 (r.o. 4-5.1), ECLI:NL:RVS:2020:33

20 Omgevingsvergunning t.b.v. houden van vleesvarkens [Awb, Wabo]

Indien het college voornemens is een definitief besluit te nemen dat afwijkt van het ontwerpbesluit met als gevolg dat de te vergunnen inrichting op wezenlijke onderdelen afwijkt van de aangevraagde inrichting, kan het zorgvuldigheidsbeginsel met zich meebrengen dat de aanvrager vóór het nemen van het definitieve besluit op de hoogte wordt gesteld van dat voornemen, zodat de aanvrager de gelegenheid heeft om de aanvraag desgewenst in te trekken of aan te passen. Aldus wordt voorkomen dat de aanvrager, die in beginsel zelf bepaalt wat hij wil aanvragen, een vergunning krijgt die hij niet wil.

Bron: AbRS 19 februari 2020, zaaknummer 201903877/1/A1 (r.o. 2.2), ECLI:NL:RVS:2020:518

Noot

- 1 Frans van der Loo heeft een Juridisch Adviesbureau voor advisering in het bestuurs(proces)- en omgevingsrecht en interim-omgevingsmanagement te Maasgouw en is tevens Samenwerkingspartner van Forward Advocaten te Tilburg

Voor meer uitspraken zie: www.grondzakenindepraktijk.nl

STAATS- EN
BESTUURS-
RECHT

Dat ligt eraan hoe je het bekijkt

Overheid Nysingh.
Nysingh weet er meer van.

De overheidssector zet je niet met één streep verf op het doek. Overheidsprojecten beperken zich zelden tot één rechtsgebied. De Marktgroep Overheid van Nysingh bestaat uit een uitgebreid team van specialisten binnen alle rechtsgebieden die voor de overheid

relevant zijn. Daardoor bekijken wij uw project ook vanuit een andere invalshoek. Benaderbaar en laagdrempelig weten onze mensen de weg te vinden naar een integrale oplossing die van alle zijden belicht is. Daardoor weten we er meer van.

Kijk op www.nysingh.nl/overheid

nysingh
advocaten-notarissen