18004475

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

Provinciale Staten van Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

PROVINCIE ZEELAND
AFD. SG AMBT
AFD. FERMIJN pb-sta
DATUM 16 FEB. 2018
DOC.NR.
ZAAK NR.
CLASS.

Afdeling Zeeland
Industriestraat 7
4462 EZ GOES
t +31 (0) 113 224710
e msollie@bouwendzeeland.nl
i www.bouwendzeeland.nl

Datum: 13 februari 2018
Ons kenmerk: MS 18-02
Uw kenmerk:

Dossier:
Behandeld door: M. van Rooij

Betreft: Bedenkingen Kadernota Zeeuws Omgevingsplan 2018

Geachte leden van Provinciale Staten,

Wij hebben kennis genomen van de 'Aangepaste Kadernota voor het Zeeuwse Omgevingsplan 2018', zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 14 november 2017 en gewijzigd op 16 januari 2018 en behandeld door Provinciale Staten op 2 februari 2018.

Wij willen hier graag op reageren.

Onze reactie betreft de in hoofdstuk 4.3 van de kadernota aangegeven Voorkeursoptie B voor het *voortzetten van het huidige beleid, aangevuld met ondersteuning van het opzetten van een bouwtitelbank voor heel Zeeland naar het voorbeeld van de gemeente Hulst.* Wij hebben bedenkingen ten aanzien van het voornemen van de provincie om in de rol te treden van 'erkend' marktmeester, die reguleert en monitort om sloop en nieuwbouw zo met elkaar in verband te brengen en de in samenhang daarmee door de provincie op te zetten brede bouwtitelbank.

Dit voornemen, waarbij een bouwtitel voor nieuwbouw in principe alleen nog wordt verleend als ter compensatie (elders) een woning wordt gesloopt of een bedrag wordt afgedragen (aan een regionaal sloopfonds o.i.d.), betekent feitelijk een vergaande marktregulering door de provincie. Dat gaat wat ons betreft veel te ver en zal naar onze mening een forse rem zetten op alle toekomstige investeringen in de nieuwbouw van woningen.

De motivatie hiervoor is dat nieuwbouw in een gebied zonder huishoudensgroei elders leegstand veroorzaakt. De provincie vindt toename van de leegstand niet wenselijk, dus overeenkomstig het principe 'de vervuiler betaalt', wordt nieuwbouw nog slechts toegestaan als die niet leidt tot meer leegstand. De provincie stelt daarbij als voorwaarde dat voor iedere nieuwe woning een bestaande woning wordt gesloopt. De provincie gaat daarbij wel uit van een aantal discutabele aannamen, namelijk de situatie dat er geheel geen huishoudensgroei meer is in de provincie als geheel en de aanname dat er ergens een woning leeg komt te staan als er een nieuwe woning wordt gebouwd.

Wij merken hierbij op dat alle prognoses over toekomstige huishoudensgroei met de nodige onzekerheden zijn omgeven, het is dus de vraag of de huidige aanname dat die situatie over tien jaar zal ontstaan juist is en als dat zo is, in hoeverre moet je daar nu al op anticiperen door nu een maatregel in te voeren die de Zeeuwse woningvoorraad als het ware 'bevriest'. Daarbij is de aanname dat er ergens een woning leeg komt te staan als iemand een nieuwe woning wil laten bouwen discutabel. Dat gaat ervan uit dat er voor degene die kiest voor nieuwbouw een acceptabele optie binnen de bestaande voorraad zou zijn geweest waar hij ook voor had kunnen kiezen. Dat is

Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven

niet realistisch. Het bestaande aanbod strookt niet met de vraag naar duurzame, energiezuinige (neutrale) kwalitatief hoogwaardige woningen.

Het is niet uit te leggen dat investeren in kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad wordt afgestraft met – in wezen een 'nieuwbouwbelasting'. De sloop van een bestaande woning kost al gauw 10.000 tot 15.000 euro. Kopers van een nieuwbouw woning worden daarmee fors benadeeld ten aanzien van eigenaren van bestaande woningen. Daarbij is het de vraag of een dergelijk bedrag binnen de huidige leennormen kan worden gefinancierd. Zo niet dan moet een koper dat bedrag zelf meenemen, wat daarmee een extra drempel opwerpt voor mensen die een nieuwbouw woning willen kopen.

In grote lijnen lijkt het voornemen voor het reguleren van sloop en nieuwbouw en het opzetten van een 'bouwtitelbank' op hetgeen ook al door de provincie Limburg is geïntroduceerd in Zuid-Limburg. Ontwikkelaars waarschuwden toen al dat alleen het overwegen van dit soort plannen mogelijke investeerders kopschuw maakt. Mede hierdoor en ook door de crisis zijn er in Limburg weinig /geen nieuwe plannen gemaakt die onder de sloopregeling vallen.

Wij willen benadrukken dat wij het van groot belang vinden dat er aandacht is voor (toename) van leegstand en (mede daardoor) verloedering van wijken en buurten en daarmee samenhangende negatieve gevolgen voor de samenleving. Sloop en (ver)nieuwbouw kan zeker bijdragen aan het behoud van een goede woon-, werk- en leefomgeving. Het voorkomen en verminderen van de leegstand in wijken, buurten, dorpen en steden is een brede maatschappelijke opgave, die niet alleen kan worden afgewenteld op de nieuwbouw. Temeer ook omdat iedere verkochte nieuwbouw woning, via de grondverkoop, al een bijdrage levert aan de gemeentelijke algemene middelen.

Wij gaan er van uit dat wij worden uitgenodigd voor het breed overleg met externe partijen, welke in maart georganiseerd gaat worden.
Wij denken graag met u mee over de toekomstige woningbouwopgaven in de provincie.

Vriendelijke groet.

Ing. M.J.P. (Martijn) van Sabben
Voorzitter