

Reactie Internetconsultatie Versterking regie volkshuisvesting

In het voorstel wordt geen definitie gegeven van 'zwaarwegende belangen'. Er wordt ten onrechte de indruk gewekt dat belangen van volkshuisvesting dé zwaarwegende belangen zijn, waardoor andere – even zwaarwegende belangen achtergesteld mogen worden. Ook wekt het wetsvoorstel ten onrechte de indruk dat het belang van de volkshuisvesting tot op heden onvoldoende gewaarborgd werd en dat dit een van de mogelijke oorzaken of zelfs dé oorzaak is van de uitblijvende woningbouwproductie. De regeldruk op terreinen zoals milieu en klimaatbestendigheid, mobiliteit, omgevingshinder, etc. is niet zonder redenen opgevoerd afgelopen jaren: er was en er blijft een dringende noodzaak om met de belangen van mens en natuur rekening te houden. Door de volkshuisvesting nu als 'zwaarwegend belang' naar voren te schuiven wordt veel meer ruimte voor machtsmisbruik en onzorgvuldige belangenafweging gecreëerd.

Door het wetsvoorstel wordt ten onrechte een indruk gecreëerd dat de regeldruk en de juridische procedures enkele van de belangrijkste, zo niet dé voornaamste belemmeringen zijn die in de weg staan van voldoende woningbouwproductie. Voor de trage en moeizame woningbouw zijn meerdere redenen aan te wijzen, waaronder de mismatch tussen de ontwikkelde woonproducten en de vraag qua doelgroepen, prijs-kwaliteitverhouding, etc., stijgende grondprijzen als gevolg van groeiende ambities van de lokale overheden en de noodzaak om budgettaire gaten van de lokale overheden te dichten, de stijgende bouwkosten door de beperkte bouwcapaciteit, personeelstekort, materialenschaarste, beschikbaarheid en prijzen van energie, etc. Ook de financieringsproblemen als gevolg van de heroriëntatie van de financieringsstromen als gevolg van de algemene rentestijgingen en regulering van onder meer huurprijzen spelen een rol. Die factoren wegen veel zwaarder dan welke juridische aspecten dan ook.

Daarnaast wordt in het wetsvoorstel ten onrechte een tegenstelling aangenomen tussen de belangen van de bestaande en toekomstige bewoners. De meeste bezwaren die de zittende bewoners en andere belanghebbenden aanklaarten in het kader van omgevingsrechtprocedures zien mede toe op de belangen van de toekomstige bewoners, zoals afnemende leefbaarheid, bereikbaarheid, beschikbaarheid van sociaal-maatschappelijke en andere voorzieningen, kwaliteit van de leefomgeving, gezondheid en klimaatbestendigheid. Er wordt ten onrechte een indruk gewekt dat de zittende bewoners vanuit de 'nimby'-houding ageren en de ontwikkelingen koste wat het kost willen traineren. Bovendien is het terecht dat de belangen van de bestaande belanghebbenden zwaar wegen. Het is hún leef- en werkomgeving die mogelijk, en in sommige gevallen zeer ernstig, verslechtert. Die belangen moeten wel degelijk worden afgewogen in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

De regeldruk en juridische procedures zijn van wezenlijk belang om de zorgvuldige belangenafweging en rechtsbescherming van de belanghebbenden te garanderen en om de gewenste veranderingen, zoals energiebesparing, natuurbescherming, etc. te bewerkstelligen. Omgevingsvraagstukken zijn zeer complex en zonder die zorgvuldige toetsing vooraf (openbare voorbereidingsprocedures) en achteraf (door rechter, op *meerdere* niveaus) is het onmogelijk om de onvermijdelijke conflicten tussen belangen te beslechten. Die toetsing wordt door het onderhavige voorstel uitgehold en de rechtsbescherming van belanghebbenden, met name de bewoners, wordt door de voorgenomen wetswijziging onaanvaardbaar beperkt.

De toetsing vooraf in het kader van de openbare voorbereidingsprocedures wordt uitgehold onder de pretekst dat de participatie al in de vroegere stadia van planontwikkeling afdoende zou zijn. Echter, aangezien nergens in dit wetsvoorstel, noch in de Omgevingswet, duidelijk aangegeven en gegarandeerd wordt dat participatie, 'het betrekken van de belanghebbenden', meer moet omvatten dan enkel 'informereren', wat als zodanig geen 'participatie' in de zin van 'meedenken' of 'meebeslissen' is, hebben de participatieregels geen waarde. Met informeren alleen is zelfs het ophalen van belangen alleen onmogelijk, laat staan een zinvol debat over de planaanpassingen om zoveel mogelijk belangen tegemoet te komen en om de negatieve effecten zo veel mogelijk te verkleinen. De rechterlijke toetsing van de plannen achteraf is echter marginaal, aangezien er slechts gekeken wordt in hoeverre aan de motiveringsplicht inzake participatie is voldaan volgens de lokale participatiebeleidsregels. Aan beide kanten worden de belanghebbenden gekort in hun mogelijkheden om hun belangen te beschermen.

De inkorten van de bezwaar- en beroepsprocedures, net als het beperken van beroepsmogelijkheden tot een beroep in de enige en laatste instantie, is onacceptabel. De complexiteit van de omgevingsrechtelijke materie is zodanig, dat het onrealistisch te denken dat burgers (en ook vele professionele partijen) juridisch voldoende zelfredzaam zijn om dergelijke procedures binnen de gegeven termijnen te voeren. Doorgaans is men gedwongen om de juridische bijstand in te roepen. Het zoeken naar een geschikte advocaat kost tijd, en tegen de tijd dat de belanghebbenden een advocaat weten te vinden, resteert er voor die advocaat simpelweg onvoldoende tijd om de materie grondig te bestuderen en de beroepsgronden te formuleren. De afschaffing van pro forma bezwaar- en beroep maakt het voor de advocaten simpelweg onmogelijk om naar behoren hun cliënten bij te staan. De rechtsbescherming – en daarmee de rechtsstaat - wordt daarmee op een onaanvaardbare wijze aangetast.

Nog even wil ik opmerken dat het belang van de volkshuisvesting en de belangen van de ontwikkelaars, beleggers en bouwers moeten niet door elkaar worden gehaald. In de praktijk van de dag is die verwarring alom aanwezig. Met name het element 'volks' in de woningbouw is afwezig: door en voor mensen die daadwerkelijk behoefte hebben aan onderdak en zich daar niet in kunnen voorzien. Momenteel ligt te veel nadruk op het hoger midden- en topsegment, die eigenlijk aanzienlijk minder ondersteuning behoeft en waarvoor met deze wet in combinatie met de staatssteun- en 'even playing field'-regels onnodig veel macht aan de marktpartijen wordt gegeven. Eigenlijk, waar de ondersteuning van het (daadwerkelijk) sociale en het lager-middensegment wel terecht is, is die ondersteuning voor de marktprojecten, die in de praktijk doorgedouwd worden zonder zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, misplaatst.