

Datum: 30 mrt. 2023 14:22:01

Aan: mieha22@kpnmail.nl

Geachte heer/ mevrouw,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie in het kader van de 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

wij spreken namens belanghebbenden die in de kernrand wonen van dorpen en gemeenten, en of de mogelijkheid hebben om daar een levensloopbestendige woning, ouderenwoning, of zorgwoning te kunnen bouwen.

Min. De Jonge , premier Rutte, Rijksbouwmeester Veenstra, en andere gezagsdragers

spreken zich met regelmaat uit dat er ook in de kernranden gebouwd moet gaan worden. Tevens dat ouderen , zonder dwang, moeten kunnen blijven wonen op de plaats waar ze wonen. Wij zijn het daarmee volledig eens!

Wij verwachten dat provincies en gemeentes hier niet aan mee zullen werken, ja zelfs zullen tegenwerken, omdat zij al jaren een verdienmodel hebben voor woningen die buiten de kern/bebouwde kom gebouwd worden, en worden speciale heffingen opgelegd bij het bouwen van een woning buiten de kern/ bebouwde kom. Dus in tegenstelling tot bouwen in de kern, wordt er indien er in de kernrand gebouwd wordt, en zelfs als deze woning slechts enkele meters buiten de kern wordt gebouwd, er een heffing opgelegd.

Er dienen nieuwe regels te komen die het eenzijdige verdienmodel van provincie en gemeenten beëindigen, zodat er een financieel, maatschappelijk en sociaal-gelijk speelveld ontstaat bij bouwen in de kern/bebouwde kom/ kernrand of daarbuiten.

Gelijktijdig dienen er nieuwe regels te komen vergelijkbaar met de kruimelregeling, waarbij er binnen 8 weken sprake moet zijn van vergunning voor het bouwen van een woning en zonder verschil in heffingen gebaseerd op de bouwlocatie.

Binnen de bebouwde kom/kern-plangebied is sprake van inbreiding en gelden

standaard Procedures en (relatief) beperkte regels om tot bouwen te kunnen komen.

Opgemerkt dient te worden dat gemeentes en provincie bij het ruimtelijk bepalen van de grens van het kernplangebied onvoldoende rekening houden met de cultuurhistorie en omstandigheden van de vroege ontwikkeling van dorpen. Ook worden Bewoners niet betrokken bij de bepaling wat redelijkerwijs tot de kern kan worden gerekend. Ambtenaren hebben daar zo hun eigen mening over en stellen die vaak (altijd) ,en zonder goed op de hoogte te zijn van het gebied, boven de feitelijke omstandigheden en belangen van bewoners. Als gevolg hiervan zien we dat delen en specifiek randen van dorpen niet tot de kern van het dorp worden gerekend, terwijl dit op grond van de feitelijke situatie en cultuurhistorie in die randen wel zou kunnen. Een ander gevolg hiervan is dat de kern vaak krap bemeten is waar het gaat om de mogelijkheid van inbreiding. Zoals min. De Jonge zegt, dan maar naar buiten bouwen in de kernranden.

De kernrand (wegen en gebied dicht tegen en rondom de kern) wordt door gemeente en provincie tot het buitengebied gerekend. Het gevolg is dat er totaal andere, zwaardere regels gelden dan in de bebouwde kom/kern. Deze gemeentelijke en provinciale regels leiden weer tot aanzienlijke verhoging van kosten. Hoewel kenmerken , zoals flora fauna archeologie etc, van de kernranden meestal dezelfde zijn als die van de kern, worden allerlei onderzoeken verplicht gesteld die veel geld kosten, en in meer dan 99,9% van de gevallen niet leiden tot belemmering die het bouwen van woningen kunnen verhinderen. Daarnaast is , volgens de huidige regels, vaak een volledig nieuw bestemmingsplan nodig bij bouwen in de kernrand, terwijl de fysieke omgeving en omstandigheden vaak dezelfde zijn als bouwen in de kern. Dus in nagenoeg alle gevallen onnodig hoge extra kosten, als er buiten de kern , in de kernrand, gebouwd moet gaan worden.

Bij het bouwen buiten kern, dus (ook) in de kernranden die tegen de kern aanliggen, leggen provincies en gemeenten per woning een heffing op van

125.000,= excl. btw, per (vrijstaande) woning van Max. 750m³. En geldt dit ook als een particulier/ouderen op eigen grond een levensloopbestendige of zorgwoning willen gaan bouwen.

Indien er op eigen grond in de kernrand een levensloopbestendige woning voor ouderen en of zorg gebouwd gaat worden zou deze heffing zonder meer van tafel moeten.

Het gaat bij het bouwen van een woning buiten de kern om euro125.000,=excl. btw, dit is 151.000,= incl. Btw., Dan wel een fysieke tegenprestatie van gelijke waarde.

In Noord Brabant is er sprake van de beleidsregel "maatwerk omgevingskwaliteit Noord Brabant", (opvolger van de ruimte voor ruimte regeling). In andere provincies gelden soortgelijke regelingen.

De heffingen worden dus opgelegd onder het mom van verbetering omgevingskwaliteit, terwijl het bouwen in kernranden de omgevingskwaliteit meestal niet aantast.

omgevingskwaliteit is een belang dat iedereen aangaat, dus alle inwoners.

Echter deze zeer hoge heffingen worden uitsluitend opgelegd indien een woning buiten de kern wordt gebouwd, dus in het randgebied of verder in het buitengebied.

Het is discriminerend en niet uit te leggen dat een algemeen belang als omgevingskwaliteit uitsluitend moet worden gefinancierd door gemeentelijke / provinciale heffingen die uitsluitend opgelegd worden aan bewoners/ initiatiefnemers die een woning willen bouwen (net) buiten de kern. Als zouden de mensen die deze heffingen moeten betalen verantwoordelijk/aansprakelijk zijn (wat niet zo is) voor de ravage die onder andere de intensieve veehouderij aanricht.

Het is juist de agrarische industrie en met name de intensieve veehouderij die de kwaliteit van de omgeving in het buitengebied aantast. Er dient een regeling te komen die deze intensieve veehouderij gaat verplichten om op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt verleend voor stallen, een hieraan gekoppelde verplichting wordt opgelegd om een bijdrage van euro 151.000,= per 750m² stal te storten in een door de provincie beheerd fonds

dat bedoeld is om op het moment dat de economische activiteit (binnen betreffende stal) wordt beëindigd, deze stallen ook verplicht gesloopt moeten worden, en wordt dit dan bekostigd uit het fonds waarin destijds het geld is gestort. Dan is er pas sprake van echt herstel van de omgevingskwaliteit. Hier betaald de vervuiler dus zelf, maar wel vooraf.

Door deze heffing neer te leggen bij mensen die een woning willen bouwen net buiten de kern of verder in het buitengebied, is er sprake van een ongelijk financieel speelveld tussen bouwen binnen de kern of daarbuiten in de kernrand. Ook ontstaat hierdoor een maatschappelijke en sociale tweedeling. Daarnaast hebben provincie en gemeente een (pervers) financieel belang.

de heffing is pervers te noemen omdat de provincie (Noord Brabant) gemeenten die meer dan 30 van deze kavels in kernrand /buitengebied vergunning verlenen en dus al 30 x euro 151.000,= hebben geïncasseerd van mensen die een woning willen bouwen, voor elke volgende woning in de kernrand/buitengebied, de gemeente euro 50.000,= per woning van de provincie ontvangt.

Dus gemeente en provincie hebben er een financieel belang bij om dit systeem (met als gevolg maatschappelijke en sociale tweedeling) en de heffingen die zij daarbij hebben bedacht in stand te houden. Het is een verdienmodel voor provincie en gemeente.

Navraag leert dat gemeentes, in plaats van proactief meedenken om te komen tot een gelijk financieel , maatschappelijk en sociaal -speelveld zowel binnen als buiten de bebouwde kom/kern, zij niets doen aan versoepeling van regels, en er geen initiatieven zijn bij de gemeente om regels uniform en eenvoudiger te maken, en eenzijdige heffingen in de kernrand (waar ook veel ouderen hun hele leven al wonen, en op eigen grond een levensloopbestendige woning willen bouwen), af te schaffen.

Deze heffing wordt om meerdere redenen , en breed gedragen, als zeer oneerlijk ervaren. De heffing kan worden geduid als "GEBIEDSHEFFING (of POSTCODEHEFFING) van euro 151.000,=, met andere woorden het gebied (of

postcode) bepaald of je binnen of buiten de bebouwde kom/kern woont, en daarmee de heffing op jou van toepassing is.

Deze eenzijdige en oneerlijke heffing dient onmiddellijk te worden beëindigd. De heffing dient neergelegd te worden bij de vervuiler op het moment dat die een vergunning krijgt.

Conclusie / wat moet er gebeuren;

1. Er dient een gelijk speelveld te komen bij het bouwen van woningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom, dus zelfde regels, zelfde leges, zelfde heffingen.

2.-De speciale provinciale heffingen op bouwen van woningen in kernranden / buiten de bebouwde kom dienen per direct te worden gestopt, zodat belanghebbenden waaronder ouderen snel tot bouwen kunnen komen.

3.-bouwen van woningen binnen en buiten de bebouwde kom gaat daarmee evenveel kosten, en gelden dezelfde regels.

4.-financiële, sociale en maatschappelijke tweedeling bij het bouwen van woningen binnen- of buiten de bebouwde kom moet hiermee tot het verleden behoren.

5.-kernranden dienen voortaan tot de kern te worden gerekend, dus aanpassing ruimtelijke plannen.

6.-bewoners van kernranden en kernen dienen betrokken te zijn/worden bij ruimtelijke plannen en besluitvorming door gemeentes, die invloed heeft op hun woon- en bouwbelangen. De woon- en bouwbelangen van bewoners in kernranden dienen voorrang te hebben boven agrarische belangen, of in elk geval daaraan niet ondergeschikt te zijn.

7.-belangen van bewoners ongeacht in de kern of daarbuiten dienen verplicht opgenomen te worden in de omgevingsvisie als een inwoner/belanghebbende daarom vraagt, en kan niet geweigerd worden door ambtenaren van de gemeente, zoals dat nu (zonder motivatie of onderbouwing) wel gebeurt.

8.-oprichten van een nieuw fonds "echte omgevingskwaliteit" per provincie waarin alleen de vervuiler gaat betalen die de omgevingskwaliteit in het buitengebied aantast/kapotmaakt. initiatiefnemers zoals in de intensieve veehouderij dienen verplicht te worden gesteld om per 750m² stal die

gebouwd gaat worden, euro 151.000,= incl. Btw, te storten, die dan automatisch onderdeel uitmaakt van de investering/exploitatie van het initiatief. De gelden in het fonds komen ,naar evenredigheid, beschikbaar op het moment dat de economische activiteit (waarvoor vergunning is verleend) in betreffende stallen wordt beëindigd, en de stallen verplicht (ligt dan vast in de omgevingsvergunning) moeten worden gesloopt, zodat de omgevingskwaliteit wordt hersteld. Hiermee wordt het mogelijk om de omgevingskwaliteit te monitoren te beheren en te herstellen, waarbij de (fictieve) kosten (omgevingskwaliteit) gedragen worden door de enige echte vervuiler, en zodoende niet middels een zeer oneerlijk systeem en eenzijdige verdeelsleutel uitsluitend worden neergelegd bij de burgers die een woning willen bouwen in de kernrand/buitengebied.

Genoemde aanpassingen zijn vereist om ervoor te zorgen dat buiten de kern/ bebouwde kom, in de kernranden (gelijkwaardig) kan worden gebouwd zoals dat ook in de kern plaatsvindt.

Wij vertrouwen erop dat deze aanpassingen op korte termijn kunnen worden gerealiseerd, zodat de bouw van woningen in kern en kernrand op gang kan komen.

Vriendelijke groet,

Bezorgde bewoner(s) en ouderen die willen bouwen in kern en kernrand.

JvdBogert