

VANIERSEL LUCHTMAN & HUISVESTING

advocaten die naast u staan

Woningwet
/artikel

12A

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

- of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
- of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Henk
Ans
Tim

12b

Woningwet
/artikel

12C

Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij ten minste uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester;
- in welke gevallen waarin niet is of wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, zij zijn overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Niet inlezen,
maar inleven

ROY VAN HELVOIRT

r.helvoirt@vil.nl
088 - 90 80 846

Roy is lid van de sectie Vastgoed en maakt deel uit van het brancheteam Bouw.



Prinsjesdag 2021: goed nieuws voor bouw & huisvesting?

Op 21 september 2021 was het weer zover: Prinsjesdag. Op deze dag is onder andere bekend gemaakt hoeveel geld de regering het komende jaar beschikbaar stelt voor de verschillende plannen die er zijn. Op het gebied van bouw en huisvesting dient er natuurlijk veel te gebeuren de aankomende jaren. Met een demissionair kabinet was het de vraag of er ook veel zou worden aangekondigd. In dit artikel neem ik u mee langs de belangrijkste aankondigingen en plannen.

De algehele tendens is dat het grootste deel van de branches van mening is dat er te weinig geld naartoe gaat. Ik krijg echter ook sterk de indruk dat dit een standaard reactie is om te voorkomen dat er een jaar later weer geld wordt gekort. Een negatieve reactie vanuit een bepaalde branche verdient over het algemeen dan ook wel wat nuance.

STIKSTOF EN INFRA

Als eerste een blik op de stikstofcrisis, die onder andere grote nieuwe infraprojecten tegenhoudt. Die infraprojecten zijn nodig om de bereikbaarheid te vergroten van gebieden waar nog veel ruimte ligt en uitbreidingsmogelijkheden bestaan. Een stikstofakkoord is er helaas nog niet. In de Troonrede is vermeld dat de regering eraan blijft werken in kaart te brengen wat er nodig is om perspectief te houden op de infrastructuur, economie en woningbouw.

Grote nieuwe projecten qua infrastructuur lijken daarmee uit te blijven. Immers hebben die te

kampen met stikstofbeperkingen en kunnen vergunningen daarvoor niet of nauwelijks worden verleend. Wel worden er enkele miljarden vrijgemaakt voor onderhoud, vervanging en renovatie van zowel wegen als het spoor.

WONINGBOUW

Voor grote woningbouwprojecten lijkt hetzelfde te gelden. Vergunningen zijn lastig in verband met de stikstofproblematiek, maar voor woningbouw wordt wel 100 miljoen euro per jaar extra uitgetrokken voor de komende tien jaar.

Als onderdeel van dat pakket wordt de Woningbouwimpuls, waarover mijn collega Carolijn Slegers enkele blogs heeft geschreven, verlengd. Van de 100.000 woningen die er per jaar moeten worden gebouwd, worden er dit jaar naar verwachting slechts 63.000 gerealiseerd. Met 100 miljoen euro zal dit verschil niet worden goed gemaakt, dus dit wordt als niet meer dan een doekje voor het bloeden beschouwd.

De verhuurderheffing voor woningcorporaties zou worden verlaagd met 30 miljoen euro. Onder grote druk van de Tweede Kamer tijdens de Algemene Beschoouwingen is deze verder verlaagd met 500 miljoen euro. Als gevolg daarvan zouden woningcorporaties meer geld over moeten houden voor het bouwen van woningen. Punt is echter dat de WOZ-waarde van woningen hard stijgt en de verhuurderheffing is gekoppeld aan de WOZ-waarde. De kans is daarom groot dat woningcorporaties alsnog bijna evenveel aan verhuurderheffing betalen en dus

niet meer geld over houden. Het laatste woord is hierover echter nog niet gesproken. Op het moment dat u dit leest, zou de regeling reeds gewijzigd of afgeschaft kunnen zijn.

CO2-UITSTOOT/VERDUURZAMING

De Urgenda-uitspraak heeft de regering gedwongen wel geld uit te trekken voor het terugdringen van de uitstoot van CO2.

6,8 miljard wordt er beschikbaar gesteld voor klimaatmaatregelen. Dit zal onder andere gaan naar het aardgasvrij maken van woningen en er wordt ingezet op hybridisering. Dit moet plaatsvinden onder andere in de vorm van warmtepompen voor zowel woningen als bedrijfspanden die moeilijk aardgasvrij te maken zijn.

Daarnaast geldt dat ook bedrijven aanspraak kunnen maken op het beschikbare geld om verduurzaming te stimuleren. Zij kunnen dan sneller technische investeringen uitvoeren waardoor er minder broeikasgas wordt uitgestoten. Daarnaast worden er diverse subsidieregelingen in het leven geroepen of uitgebreid. Denk daarbij onder andere aan een investeringsimpuls voor maatschappelijk vastgoed.

In de Miljoenennota werd de onderwijshuisvesting expliciet genoemd. Een en ander zal vast en zeker te maken hebben met de zorgen over ventilatie en het niet voldoen aan normen daarvoor tijdens de coronacrisis.

CONCLUSIE

Zoals in de inleiding al opmerkte, was het de vraag of een demissionair kabinet veel zou aankondigen. De conclusie is dat dit niet het geval is. Er worden geen harde keuzes gemaakt of conclusies ingenomen. Het kabinet is gedwongen door de Urgenda-uitspraak om te investeren in klimaatmaatregelen en dat is dan ook het enige gebied waar fors wordt geïnvesteerd. Verder zijn de aangekondigde plannen en bijbehorende bedragen voorzichtig. Veel goed nieuws is er derhalve niet voor de bouw- en huisvestingsbranche. Wellicht dat de formatie van een nieuw kabinet kan zorgen voor snellere en grotere plannen. Hopelijk heeft die formatie reeds plaatsgevonden op het moment dat u dit leest.

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg de blogs op onze site of op LinkedIn.

Van Iersel Luchtmán is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



gaming



huisvesting



finance



recycling



zorg



bouw

(088) 90 80 800 > www.vil.nl > info@vil.nl

Kantoor Breda > Wilhelminapark 15 > 4818 SL Breda | Kantoor 's-Hertogenbosch > Meerendonkweg 21 > 5216 TZ 's Hertogenbosch