

Om deze onderdelen gaat het in de ZHOV en gaat met name over de anterieure overeenkomst:

1. 7.47C lid 2 (nieuw stuk) zegt: 7.47a oude versie blijft van toepassing op ovk voor 14 maart 2023. Dat zou dus betekenen dat alles na 14 maart aan OVK moet voldoen aan het nieuwe 7.47a. en wat staat bij 7.47a bij 3 toegevoegd? Minimaal 40% sociale huurwoningen óf regionaal woningbouw programma. In de RRA staat die 40% niet, dus zou dit lijken op terugwerkende kracht.
2. Wat staat er bij 7.47C nog meer bij de uitleg: een eventuele verruiming (volgens ons moet je in een verordening niet opnemen 40% maar kan ook 30%, wat zijn dan namelijk de regels om op 30% uit te komen?) naar 30% van OVK die tussen 14 maart en 19 juni zijn afgesloten. Voor al het andere lijkt dus 40%. De uitleg lijkt daar helder over, maar wij willen weten of we dit goed gelezen hebben.
3. 7.38a lijkt, volgens mij, dus wel te gelden voor een OVK conform 13.13 Omgevingswet die op 15 maart 2023 of iig na 19 juni is vastgesteld.

Artikel 7.47c (overgangsrecht)

1.

Paragraaf 7.3.8a is niet van toepassing als:

- a. een omgevingsplan in ontwerp is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van deze paragraaf; of
- b. ten behoeve van de nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet is aangegaan vóór 14 maart 2023.

2.

In afwijking van artikel 7.47a, eerste en tweede lid, blijft artikel 7.47a, eerste lid zoals dat luidde voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de wijziging van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening herziening 2024 van toepassing op een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer waarvoor tussen 14 maart 2023 en 19 juni 2023 een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet is aangegaan.

In Bijlage I wordt het volgende begrip gewijzigd:

woningvoorraad: het totaal aan woningen in een gemeente dat is gerealiseerd of waarvoor vergunning is verleend verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties volgens de BAG die op de peildatum een BAG status 'in gebruik' (niet ingemeten), 'in gebruik', 'buiten gebruik' of 'verbouwing' hebben;

Toelichting

De toelichting bij paragraaf 7.3.8a komt te luiden:

§ 7.3.8a Wonen

De doelstellingen zoals beschreven in de omgevingsvisie zijn de volgende doelstellingen aangegeven

Artikel 7.47c (overgangsrecht)

In dit artikel is in het eerste lid aangegeven voor welke nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor wonen deze instructieregels niet gelden.

In het eerste lid is aangegeven dat de instructieregels niet gelden voor een wijziging van een omgevingsplan die vóór de datum van de inwerkingtreding van de paragraaf door B&W in ontwerp is vastgesteld.

~~In het tweede lid~~ Ook is aangegeven dat de instructieregels niet gelden voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen waarvoor vóór 14 maart 2023 een anterieure overeenkomst is afgesloten.

In het tweede lid is bepaald dat het voorgaande artikel 7.47a, eerste lid, toegepast kan voor woningbouwplannen waarvoor tussen 14 maart 2023 en 19 juni 2023 (het bekend worden van het

coalitieakkoord) een anterieure overeenkomst is afgesloten. Dit komt neer op dat in plaats van 40% ook nog 30% toegepast kan worden.

§ 7.3.8a Wonen

Artikel 7.47a (voldoende sociale huurwoningen)

1.

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd.

2.

Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan:

a. minimaal 40 % sociale huurwoningen; ~~of~~ dan wel

b. wat hierover is vastgelegd in een mede door gedeputeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44.

23.

~~Een~~Het omgevingsplan, ~~als~~ bedoeld in het eerste lid, gaat in de motivering in op:

a. welke wijze de nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer voorziet in voldoende sociale huurwoningen en hoe die stedelijke ontwikkeling bijdraagt aan het streven naar minimaal 30% sociale huur in de woningvoorraad per gemeente;

b. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad van de gemeente en het effect van de stedelijke nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer op dit aandeel; en

c. het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in bezit bij corporaties en het effect van de stedelijke nieuwe ontwikkeling op dit aandeel.

34.

Als ~~over~~ het aandeel sociale huurwoningen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer in een afgestemde regionale woningbouwprogrammering is opgenomen regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering, bedoeld in het ~~twee~~derde lid, bestaan uit een verwijzing naar die ~~afspraken~~ programmering.

Artikel 7.47b (voldoende betaalbare woningbouw)

1.

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende betaalbare woningbouw.

4. Er lijkt sprake te zijn van terugwerkende kracht als het gaat om die 40%, bedoeld of onbedoeld. Daar konden mensen op 14 maart en 19 juni niet (tijdig) vanaf weten etc. Om daar zeker van te zijn (onbedoeld) en waarom GS daar dan voor gekozen zou hebben (wellicht bedoeld) stelde ik de volgende vragen om de terugwerkende kracht mogelijk helder te krijgen:
 - a. Er moet een bijzondere reden ja zelfs een uitzonderlijke situatie zijn waarvoor terugwerkende kracht kan gelden. Wat is volgens GS de uitzonderlijke reden om de datum van 14 maart/19 juni te rechtvaardigen?
 - b. In beginsel een aantasting van de rechtszekerheid van de burger wat hier zou kunnen gelden voor ontwikkelaars en gemeenten. Gemeenten worden immers geblokkeerd

om de overeenkomst uit te kunnen voeren. Waarom vindt GS dit geen aantasting van rechtszekerheid?

- c. De grensdatum van de terugwerkende kracht kan samenvallen met de datum waarop van betrokkenen redelijkerwijs kan worden gevergd dat zij reeds voorafgaande aan de inwerkingtreding met de verandering in de regelgeving rekening hielden. Gemeenten en ontwikkelaars weten nu pas dat een terugwerkende kracht regel wordt ingevoerd. Volgens de SGP konden partijen dat niet hebben op 14 maart 2023/19 juni 2023. Waarom vindt GS van wel?
- d. Oftewel, Kan GS heel concreet aangeven waarop zij de juridische houdbaarheid van 14 maart 2023/19 juni 2023 als overeenkomstdatum op baseert en waarom zij dus die datum zo heeft gekozen?

Ik zou dus daarom graag nog op de bovenstaande vragen antwoorden ontvangen.

5. Daarnaast zou ik nog graag een reactie ontvangen waarom de regionale woningbouwprogramma's wel worden genoemd maar de onderbouwing die Gedeputeerde Koning gaf dat het gebaseerd is op de RRA van 14 maart zie ik nergens terug. Dus ook al zou het er bedoeld staan, zijn, dan blijft de onderbouwing van dit punt in de toelichting noodzakelijk.
6. En als het om terugwerkende kracht zou gaan, dan is daar een veel nadrukkelijker onderbouwing bij nodig zoals onderstaand aangegeven. Die onderbouwing is nu niet gegeven. Dus ook al zou het er bedoeld staan, zonder onderbouwing zoals onderstaand aangegeven houdt het geen stand bij de rechter naar waarschijnlijkheid.
7. Daarnaast nog een vraag over de periode tussen 14 maart en 19 juni. Daarin kan 30% gevraagd worden in plaats van 40%. Welke onderbouwing ligt daaraan te grondslag? Op basis waarvan kan toch 40% geëist worden (ambtelijk vooral, zien we vaker) of is het standaard 30% en vrijwillig 40%?

Onderbouwend juridisch gedeelte:

Over terugwerkende kracht is e.e.a. opgenomen in de " Aanwijzingen voor de regelgeving". De Aanwijzingen voor de regelgeving vormen het kader dat wetgevingsjuristen van de centrale overheid in acht horen te nemen bij het opstellen van regelgeving. Formeel gelden deze dus niet voor de provincie, maar je zou ze kunnen zien als een uitwerking van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel. Dus via die band gelden ze ook voor de provincie.

Artikel 5.62 van de Aanwijzingen luidt als volgt:

1. *Aan een regeling wordt slechts terugwerkende kracht verleend, indien daarvoor een bijzondere reden bestaat.*
2. *Door het verlenen van terugwerkende kracht aan een regeling worden de in die regeling voorziene rechtsgevolgen gerekend te zijn ingetreden vanaf een nader aangeduid tijdstip voorafgaande aan de inwerkingtreding van die regeling.*
3. *Aan belastende regelingen wordt, behoudens in uitzonderlijke gevallen, geen terugwerkende kracht toegekend.*
4. *Bij een regeling mag een feit dat vóór haar inwerkingtreding is geschied, niet strafbaar of zwaarder strafbaar worden gesteld.*

De bepaling onder 1) roept al meteen de vraag op wat in dit geval die bijzondere reden is. En die vraag klemmt temeer nu zowel de rijksoverheid als lokale overheden het met de provincie oneens zijn over überhaupt de wenselijkheid van invoering van de betreffende regel (laat staan met terugwerkende kracht).

De bepaling onder 3) maakt nog eens duidelijk dat voor invoering van een belastende regeling een bijzondere reden niet voldoende is, maar dat daarbij ook nog eens sprake moet zijn van een uitzonderlijke situatie. De vraag is dan wel wat de situatie hier zo uitzonderlijk maakt (Weliswaar is iedereen het wel zo'n beetje eens dat we een woningmarktprobleem hebben, maar dat de gekozen oplossing de enig mogelijke is om tot een directe oplossing te komen is niet zo. Het gaat eerder om uitvoering van een door de coalitie gewenste oplossingsrichting. Maar dat is geen uitzonderlijk geval, dat doet zich elke vergadering voor)

De toelichting (gecursiveerde tekst) luidt, voor zover hier relevant, en door mij in onderdelen geknipt en van commentaar voorzien:

Bij belastende regelingen betekent terugwerkende kracht in beginsel een aantasting van de rechtszekerheid van de burger.

Ik zou voor de nu voorliggende casus zeggen dat hetzelfde geldt voor de ontwikkelaars en de gemeenten die met elkaar een overeenkomst hebben gesloten. Dat de provincie de uitvoering daarvan blokkeert leidt ertoe dat de regeling kwalificeert als een belastende regeling.

Een reden voor het toekennen van terugwerkende kracht kan zijn de noodzaak tot het plotseling laten gelden van een nieuwe regeling om te voorkomen dat burgers maatregelen treffen waardoor de regeling haar beoogde effect ontbeert of zelfs een tegenovergesteld effect sorteert.

Het moge duidelijk zijn dat dit hier niet aan de orde is.

Alsdan kan de grensdatum van de terugwerkende kracht samenvallen met de datum waarop van betrokkenen redelijkerwijs kan worden gevergd dat zij reeds voorafgaande aan de inwerkingtreding met de verandering in de regelgeving rekening hielden.

Hier staat nog een beperking. Vanaf welk moment konden gemeenten en ontwikkelaars rekening houden met het nieuwe beleid? In elk geval niet de dag voor de verkiezingen (toen was het pas één van de potentiële mogelijkheden, en je kunt niet verwachten dat partijen op alle mogelijkheden voorsorteren - dat lijkt me juridisch ook onmogelijk). Als je, ondanks al het voorgaande en het volgende, al toekomt aan terugwerkende kracht, zou het moeten zijn vanaf het moment dat (via de media) duidelijk werd dat de coalitie op de voorgestelde regelgeving zou inzetten. Maar dan nog is er niet op stel en sprong een overeenkomst zoals bedoeld aangezien daar vaak maanden overheen gaan.

Voorts kan gedacht worden aan gevallen waarin de regelgeving een achterstand heeft opgelopen ten opzichte van in de praktijk noodzakelijk gebleken ontwikkelingen die legalisering achteraf behoeven. Legalisering dient dan wel op zo kort mogelijke termijn te geschieden, opdat de periode waarover de regeling terugwerkt, beperkt blijft.

Dit is hier niet aan de orde, maar het feit dat zelfs bij legalisering (dus een niet-belastende wijziging) de aanwijzing is dat de termijn waarover de regeling terugwerkt beperkt blijft, hoeveel te meer dan bij belastende regelgeving. Terugwerkende kracht tot 14 maart 2023/19 juni is daarmee niet in overeenstemming.