



NVB laakt nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Het kabinetsvoorstel voor de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening betekent op grote lijnen een verslechtering ten opzichte van de huidige wet. Het kabinetsvoorstel maakt de wet namelijk niet alleen veel complexer, hij zal ook zonder meer leiden tot verdere vertragingen in de bouwproductie.

Dat schrijft NVB, Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, in een reactie op het kabinetsvoorstel aan de Vaste Kamercommissie voor Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Volgens de NVB zou de herziening van de Wet op de ruimtelijke ordening juist moeten leiden tot vereenvoudigde procedures met vooral minder regels, zoals het huidige Kabinet in het regeerakkoord heeft opgenomen. Het huidige kabinetsvoorstel leidt volgens de NVB echter totaal niet tot enige tijdswinst. De vereniging noemt als voorbeeld de procedure die moet worden gevolgd voor het maken van het ontwerp bestemmingsplan. Deze is volgens de NVM juist gecompliceerder en langduriger geworden, onder andere door de mogelijkheid om in het bestemmingsplan straks ook kwaliteitseisen en gebruiksbepalingen op te nemen. Ook een prominentere rol van de provincie bij het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan draagt naar de mening van de NVM niet bij tot een snellere procedure. Zeker niet wanneer, zoals nu het voorstel is, bestuurslagen niet verplicht zijn zich aan enige termijnen te houden. De verplichting aan gemeenten om iedere tien jaar hun bestemmingsplannen te actualiseren, ziet de NVM eveneens als heikel punt omdat een overgangsregeling ontbreekt. Aanvragen voor een bouwvergunning of ontheffingen die getoetst moeten worden aan verouderde bestemmingsplannen moeten dus in de nieuwe situatie worden aangehouden. Dit zal tot enorme vertragingen van bouwplannen gaan leiden. De NVB pleit er daarom voor om in elk

geval een overgangsregeling in de nieuwe Wet op te nemen.

Een vooruitgang is volgens de NVB de voorgestelde coördinatie beroepsprocedures. Dit houdt in dat een groot aantal vergunningsprocedures aan elkaar wordt gekoppeld en in één keer wordt doorlopen. Betrokkenen kunnen dan maar één keer tegen een specifiek plan bezwaar maken. Jammer noemt de NVB het dat gemeenten zelf mogen bepalen of zij een dergelijke coördinatie van beroepsprocedures volgen. Volgens de NVB heeft de coördinatie-regeling meer effect wanneer gemeenten gedwongen worden deze daadwerkelijk toe te passen. Dit kan door in het Besluit Ruimtelijke Ordening de gevallen op te sommen waarin

gemeenten de gecoördineerde aanpak moeten hanteren.

Ook het beperken van het aantal instanties om bezwaar te maken tegen een bestemmingsplan tot één instantie, de afdeling Rechtspraak van de Raad van State, vindt de NVB in principe een goede zaak. Maar ook hiervan is de waarde gering zolang tegen een bouwvergunning bij drie instanties in beroep en bezwaar kan worden gegaan. De NVB pleit er dan ook voor dat ook bij bouwvergunningen de beroepsprocedure tot één instantie wordt beperkt.

Tegelijkertijd, zo stelt de NVM, valt te vrezen dat de afdeling Rechtspraak van de Raad van State door personele onderbezetting een toename van de werkdruk niet zal aankunnen. Een gevolg daarvan zal zijn dat de termijn van twaalf maanden waarbinnen de Raad van State moet beslissen, veelvuldig zal worden overschreden. Zeker omdat ook hieraan geen sancties verbonden zijn.

Aedes: markt huurwoningen ook in provincie steeds krappere

In 2002 kwamen minder huizen beschikbaar dan een jaar eerder, terwijl meer mensen een woning zochten. Niet alleen in de grote steden lopen daardoor de wachttijden voor een huurwoning op, maar ook in de provincie is het voor woningzoekers steeds lastiger een huis te krijgen.

Dit blijkt uit het jaarlijkse onderzoek van Aedes, de vereniging van woningcorporaties. De krapte wordt veroorzaakt doordat koopwoningen door de sterke prijsstijgingen voor veel mensen onbetaalbaar zijn geworden. Veel huurders blijven daarom langer in hun

woning zitten en stromen niet door naar een koopwoning of een duurder huurhuis.

Vooralsouderen en jongeren hebben last van de krapte op de huurmarkt. Om de problemen op te vangen willen de woningcorporaties 50.000 nieuwe woningen bouwen en nog eens 30.000 huizen aanpassen voor ouderen. Voor studenten werken de verhuurders dit en volgend jaar aan 7000 kamers. Gemiddeld duurde het bijna 3 jaar om een huurwoning te krijgen, tegen 2,6 jaar in 2001. In Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht kan de wachttijd oplopen tot 8 jaar.

KORT NIEUWS

PARKEERNORM ZUIDAS. De gemeente Amsterdam overweegt naar de Raad van State te stappen vanwege een slepend meningsverschil met Provinciale Staten van Noord-Holland over de parkeernorm op de Zuidas. De provincie houdt vast aan twee parkeerplaatsen per woning, terwijl de gemeente in zijn bouwplannen slechts rekening heeft gehouden met 1,25 parkeerplaats per woning. De gemeente Amsterdam is van mening dat de bouwkosten bij een parkeernorm van twee per woning te hoog zullen uitvallen. Ook betekent de provinciale norm dat de bouwtekeningen opnieuw moeten worden gemaakt. De gemeentelijke parkeernorm van 1,25 geldt bijvoorbeeld voor Mahler 4, waarvan de bouw inmiddels is begonnen. Volgend jaar wordt ook een begin gemaakt met het project Gershwin en op de kop van de Rivierenbuurt.

TRANSAVIA. Luchtvaartmaatschappij Transavia Airlines, waarvan het hoofdkantoor thans gehuisvest is in het gebouw Triport 3 te Schiphol Centrum, verlengt het huidige huurcontract voor een periode van tien jaar. Lange tijd was het onzeker of Transavia op Schiphol-Centrum zou blijven of zou verhuizen naar een locatie in de directe omgeving van Schiphol-Centrum. Onder andere diverse mogelijkheden op Schiphol-Rijk en kantorenpark Beukenhorst te Hoofddorp zijn onderzocht. Uiteindelijk heeft Transavia om financiële redenen besloten de huidige huisvestingssituatie te continueren en het huurcontract voor 7000 m² kantoorruimte met een periode van tien jaar te verlengen. De huurverlenging gaat in per 1 mei 2004. Transavia werd geadviseerd door DTZ Zadelhoff Hoofddorp in combinatie met DTZ Zadelhoff Corporate Real Estate Services (CRES) uit Utrecht.

PAS VERSCHENEN

Informatie bij www.vastgoedkennis.nl. Dit maakt onderdeel uit van de website van SBV School of Real Estate. Uit de rubriek Aanwinstenlijst treft u hier een selectie van nieuwe titels uit de SBV-Vastgoeddatabase aan.



■ **The new shape suburbia: trends in residential development/ Adrienne Schmitz e.a., Washington, 2003, ISBN 0874208971.**

Buitenwijken bij Amerikaanse steden kennen dezelfde problemen als de binnensteden. De bevolkingsopbouw en samenstelling veranderen. Problemen met infrastructuur en congestie verplaatsen zich. Er is behoefte aan strakkere ruimtelijke ordening. Stadsdelen verouderen en moeten worden herontwikkeld. Braakliggende terreinen moeten worden bebouwd. Casestudies van elf projecten toetsen de theorie en praktijk van de woningbouw en verdere ruimtelijke inrichting en ontsluiting in de buitenwijken. Behandelde projecten: King Farm, Rockville, Maryland; Ladera Ranch, Orange County, California; Bahcesehir, Turkije; Southern Village, Chappel Hill, North Carolina; The Parks of Austin Ranch, The Colony, Texas.

■ **Gebouwen met een ziel: het belang van gebouwen voor organisaties en mensen/Peter Camp, Amsterdam, 2003, Matrixboeken, ISBN 9068014242.**

Filosofie achter de architectuur van ruim vijftig moderne, Nederlandse gebouwen, die naar grootte en functie verschillen: onder meer bedrijfsgebouwen, kennisgebouwen, openbare gebouwen, samenwerkgebouwen, vrijetijdsgebouwen en stedelijke gebouwen. De complexiteit van gebouwen wordt geïllustreerd met de Architectuuroctogoon van Nico Nelissen, een architectuurplan met acht factoren. Bij het bouwproces en bij de beoordeling van gebouwen komen aan de orde: de opdracht, het programma van eisen, de plek, de wet- en regelgeving, techniek en materialen, kosten, ecologische aspecten en vormgeving, alle ook in de maatschappelijke context. Uit gesprekken met mensen die intensief bij de bouwprocessen betrokken zijn geweest en met deskundigen komt een gevarieerd geheel aan ervaringen en inzichten naar voren die voor architecten, organisatieadviseurs, projectontwikkelaars, bouwcommissies en gebruikers nuttig kunnen zijn. De behandelde gebouwen staan door heel Nederland

verspreid. Enkele voorbeelden: Chassétheater Breda, Drukkerij Perscombinatie Amsterdam, Afvaloverlaadstation Zenderen, Rabobank Wijchen, Centrale Bibliotheek TU Delft, Academie van Bouwkunst Groningen, Stadhuis Zutphen, Stadsgevangenis Hoogvliet Rotterdam, Limburgs museum Venlo, Holland Casino Valkenburg, Villa VPRO Hilversum, Centrumplan Almere, Paviljon de Posbank.

■ **Flexible working needs flexible space? Towards an alternative workplace strategy/Virginia Gibson, Journal of property investment & finance, volume 21 (2003) 1, pagina 12-22.**

Inzicht in de feitelijke bedrijfsprocessen en de aard van de werkzaamheden van de medewerkers moeten centraal staan bij de inrichting van gebouwen en het aanbieden van adequate werkplekken. Flexibel ruimtegebruik groeit. Het aantal mensen, hun werktijden en het niet noodzakelijk aan één locatie gebonden zijn, leidt tot een fluctuerende ruimtebehoefte. Door ontwikkelingen in de automatisering, telecommunicatie en informatietechnologie zowel op microniveau (binnen het kantoor) op macroniveau (tussen verschillende locaties) neemt het aantal vaste werkplekken af. Beheerders van bedrijfsvastgoed en facilitymanagers zullen voor kostenbeheersing met deze facetten rekening moeten houden.

■ **The price of space: the convergence of value in use and value in exchange/Nick French, Georgina Wiseman. Journal of property investment & finance; volume 21 (2003) 1, pagina 23-30.**

Bedrijven accentueren de kosten van hun vastgoed en koppelen deze aan de waarneembare gebruikswaarde en de waarde van het totale bedrijf, beïnvloed door veranderingen in bedrijfsomgeving en economie. Taxateurs gebruiken bij het vaststellen van de prijs, modellen die een kunstmatig onderscheid maken tussen gebruikswaarde en vervangingswaarde. De grote diversiteit aan huurcontracten en het

bewustzijn vereist een beter inzicht in de beweegredenen van de gebruiker bij het vaststellen van de prijs.

■ **Project and portfolio management decisions: a framework and body of knowledge model for cycle research/Stephen A. Pyhrr, Waldo Born, Christopher A. Manning, Stephen E. Roulac, Journal of Real Estate Portfolio Management, volume 9 (2003) 1, pagina 1-16.**

Bij het beoordelen van risico's en het bepalen van performance en rendementen maken investeerders en portfoliomanagers gebruik van vastgoedcycli. Het wetenschappelijk onderzoek naar cycli ontbeert een algemeen aanvaard theoretisch kader, terminologie en methodologie. Deze studie geeft een gebruiksvriendelijk onderzoeks- en classificatiemodel voor de beschikbare literatuur, aan de hand van een onderzoek onder experts. Alle titels zijn opgenomen in een bibliografie en voorzien van commentaar. Er wordt afgesloten met ontbrekende onderwerpen, opgenomen in een onderzoeksagenda voor de toekomst.

■ **Some structural attributes of institutional office investments/Robert C. Hess, Youguo Liang, Journal of Real Estate Portfolio Management, volume 9 (2003) 1, pagina 59-69.**

Eenderde van de totale waarde aan investeringen in commerciële onroerend goed gaat naar de kantorenmarkt. Private investeerders houden zich aan deze verdeling bij het samenstellen van hun portefeuille. REITs en institutionele beleggers kiezen voor minder kantoren of voor riskantere investeringen in Central Business Districts of in voorsteden in de Verenigde Staten. Naast de vastgoedcyclus worden de beslissingen ook gestuurd door de marktomvang en populariteit, de geografische en omgevingskenmerken en de eigenschappen van huurders en huurcontracten. Er wordt geconcludeerd dat de gehuurde oppervlakte verschilt per bedrijfstak. Huurders behoren tot het midden- en kleinbedrijf en sluiten een contract voor vijf tot tien jaar.