



Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.
Willem de Rijkelaan 1
5263 DL Vught
T 073 - 208 00 49
E info@rialtovastgoed.nl
W www.rialtovastgoed.nl

Autoriteit Consument en Markt
Directie Energie
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

Per mail: ACM-post@acm.nl

Vught, 4 oktober 2023

Betreft: zienswijze 'Ontwerpbesluit Prioriteringsruimte transportverzoeken', zaaknummer ACM/23/182341

Geachte heer, mevrouw,

De ACM heeft op 13 juli 2023 het 'Ontwerpbesluit Prioriteringsruimte transportverzoeken' (hierna: het Ontwerpbesluit) ter inzage gelegd. Kort gezegd voorziet het ontwerp in de mogelijkheid voor netbeheerders om bij het toekennen van transportcapaciteit af te wijken van het 'first come, first served'-principe. Projecten die bijdragen aan maatschappelijke doelen zouden voorrang moeten kunnen krijgen.

Het Ontwerpbesluit ligt tot en met 5 oktober 2023 ter inzage. Binnen die termijn kan eenieder een zienswijze indienen. Rialto wenst van die mogelijkheid gebruik te maken.

Rialto is een vastgoedontwikkelaar met een bijzondere focus op centrumgebieden en -projecten. Het kan dan gaan om herstructurering van centra van een stad of dorp, maar ook van een wijk. Naar zijn aard is op dergelijke locaties sprake van verschillende functies zoals wonen, horeca, retail en zakelijke dienstverlening, maar ook overheid, zorg en onderwijs zijn veelvoorkomend in centrumgebieden. Het betreft naar zijn aard ook complexe projecten waarbij vele belangen en afhankelijkheidsrelaties spelen. Bijvoorbeeld in verband met de financiële haalbaarheid. Bij dit soort integrale gebiedsontwikkelingen is die financiële haalbaarheid namelijk in belangrijke mate afhankelijk van commercieel vastgoed.

Herontwikkeling van centrumgebieden kan verschillende redenen hebben. Een gemene deler is in ieder geval dat altijd sprake is van een revitalisatie van een stads-, dorps- of wijkhart die bijdraagt aan een verbeterd woon-, leef- en ondernemingsklimaat. Omdat voor dergelijke projecten meestal een door de gemeenteraad vast te stellen herziening van het bestemmingsplan (omgevingsplan) is vereist, is de democratische legitimatie daarvan gegeven.

Momenteel wordt Rialto bij verschillende centrumprojecten geconfronteerd met netcongestie. Dat leidt tot grote problemen op meerdere niveaus. Zonder stroom namelijk geen oplevering, zonder oplevering geen afnemer, zonder afnemer geen geld, zonder geld geen ontwikkeling en zonder ontwikkeling geen revitalisatie van de leefomgeving

Hierna vraagt Rialto dan ook aandacht voor die koppeling tussen woningbouw en commerciële functies zoals aan de orde in consultatievraag 1b en categorie 3 van het Afwegingskader. Zij zal echter ook kort stilstaan bij de overige consultatievragen.

Consultatievraag 1

a en c: categorisering aan de hand van SBI-codes

Rialto meent echter dat de ontwikkeling ten behoeve waarvan het verzoek om transport wordt gedaan belangrijker is dan de partij die dat verzoek doet. Met name bij complexe gebiedsontwikkelingen zijn er verschillende partijen die het verzoek kunnen doen: de ontwikkelaar, de eigenaar, de afnemer, de gebruiker of exploitant etc. Maar ook de in vraag 1 c opgeworpen onduidelijkheid over andere vormen van woningbehoefte maken dat SBI-codes niet doorslaggevend zouden moeten zijn. Bovendien begrijpt Rialto niet welke meerwaarde een SBI-code heeft indien toch, als tweede voorwaarde, moet worden aangetoond dat de activiteiten aansluiten op van overheidswege uitgevaardigd beleid of regelgeving (bestemmingsplannen e.a.). Het is daarom de vraag of aan de SBI-code de waarde moet worden gehecht die in daar in het Ontwerpbesluit gehecht wordt.

Rialto geeft in overweging de functie(s) zoals opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan/omgevingsplan dan wel omgevingsvergunning (of een combinatie hiervan) doorslaggevend te laten zijn voor de vraag of deze binnen een categorie van het prioriteringskader kan worden geschaard. Dat betreffen een voor vrijwel iedere ontwikkeling geldende kaders die ook handhaafbaar zijn indien daarvan zou worden afgeweken en waarop ook een derde – zoals wellicht de netbeheerder – zich zou kunnen beroepen.

b: combinaties woningbouw en commerciële functies

De vraag of het gangbaar en nodig is dat een koppeling tussen woningbouw en commerciële functies wordt gemaakt, beantwoordt Rialto met een volmondig 'ja'. Hoewel dit voor uitbreidingslocaties – waarvan er steeds minder zijn – minder zal gelden, is die koppeling bij binnenstedelijke herstructurering en transformatie onvermijdbaar.

In de eerste plaats wordt aan woningbouwprojecten vrijwel altijd de eis gesteld dat een substantieel deel (30 tot meer dan 50%) bestaat uit sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en betaalbare koopwoningen. De daarvoor vastgelegde grenzen zijn landelijk vastgesteld en zijn dus overal hetzelfde. De kosten voor het ontwikkelen van dergelijke woningen kunnen echter nogal variëren al naargelang sprake is van een stads- dorps- of wijkcentrum of juist een uitbreidingslocatie. Bij inbreiding en transformatie maakt (gedeeltelijke) sloop een ontwikkeling duurder. Op centrumlocaties worden ook hogere eisen gesteld aan de stedenbouwkundige uitstraling. Ook maakt het voor de grondprijs een aanzienlijk verschil of het een ontwikkeling in – kort gezegd – de Randstad (duurder) of Limburg dan wel Oost-Groningen (goedkoper) betreft. Terwijl in de Randstad de vraag naar woningen juist het grootst is. Zodoende is essentieel de woningbouwontwikkeling te koppelen aan commerciële functies. Indien dat niet mogelijk is, is de herontwikkeling financieel niet uitvoerbaar en stagneert de woningbouw (nog verder).

In de tweede plaats is de koppeling tussen woon- en commerciële functies ook van stedenbouwkundige aard. Juist op centrumlocaties wordt door gemeenten de eis gesteld dat er voldoende ruimte moet zijn voor commerciële functies. Om stads-, dorps- en wijkcentra vitaal en toekomstbestendig te houden, zijn voldoende 'trekkers' (zoals supermarkten) en een gezonde mix van functies van belang. Als woningen wel, maar de commerciële plinten niet van stroom worden voorzien, is meteen sprake van leegstand met alle gevolgen voor de leefbaarheid van dien.

In het verlengde daarvan is het essentieel dat bij woningbouwprojecten het algemene voorzieningenniveau meegroeit met de woningvoorraad. Nieuwe bewoners moeten op een aanvaardbare afstand van hun

woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften¹. Dat geldt in het bijzonder indien ook woningen voor kwetsbare groepen zoals ouderen daarvan onderdeel zijn, hetgeen steeds meer het geval is. Een functioneel geschikte woonomgeving wordt door het Planbureau voor de Leefomgeving gedefinieerd als een woonomgeving waar primaire voorzieningen op een loopafstand zijn binnen 500 meter (over de weg) vanaf de woning. Die primaire voorzieningen zijn een arts, apotheek en supermarkt en een openbaarvervoerhalte. De afstand van 500 meter staat gelijk aan 10 tot 20 minuten wandelen voor 70+-ouderen zonder beperking². Zeker bij woningbouwontwikkelingen in dorp- en wijkcentra is het dus essentieel de primaire voorzieningen, waaronder supermarkten, op korte afstand te hebben.

Kortom, koppeling tussen woningbouw en commerciële functies is noodzakelijk vanwege:

- de financiële uitvoerbaarheid van een woningbouwproject;
- de stedenbouwkundige eisen die daaraan van overheidswege worden gesteld; en
- het voorzieningenniveau voor de toekomstige bewoners.

Voor Rialto betekent dit dat indien de woningbouwplannen onderdeel uitmaken van een integrale gebiedsontwikkeling waarvan ook commerciële functies deel uitmaken, daaraan onverkort prioriteit dient te worden gegeven. Dat eisen worden gesteld aan de verhouding tussen woningbouw en de overige functies (voor zover niet al sowieso te prioriteren), is wel voorstelbaar. Bijvoorbeeld door de maximale oppervlakte van de niet-woningbouwfuncties afhankelijk te maken van het aantal woningen en/of de totale oppervlakte daarvan.

Tot slot merkt Rialto over de koppeling woonfuncties en commerciële functies het volgende op.

Uit randnummer 77 bij de toelichting op het Ontwerp (en dus niet uit het Ontwerp zelf) lijkt te volgen dat prioritering slechts aan de orde is bij woningbouwprojecten die “voor minstens 50% bestaat uit sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens of betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs tot en met de betaalbare koopgrens van €355.000,-”. Rialto kan zich absoluut niet vinden in deze extra eis. Indien een woningbouwproject wordt mogelijk gemaakt door een gemeente en daar dus bestuurlijk-politiek draagvlak voor is, moet het ervoor gehouden worden dat die woningbehoefte er is. Dat moet ook onderbouwd worden in het kader van de planologische procedure (art. 3.1.6 Bro / art. 5.129g Bkl). Zeker in het licht van het non-discriminatiebeginsel, maar ook in het licht van het specialiteitsbeginsel, is het Rialto niet duidelijk waarom een netbeheerder bij het prioriteren rekening zou moeten houden met het aandeel sociale en/of betaalbare woningen. Ook feitelijk lijkt een dergelijk eis niet relevant, nu nieuwe bewoners van duurdere woningen doorgaans een minder dure woning achterlaten, zodat ook duurdere nieuwe woningen bijdragen aan het woningtekort.

Consultatievraag 2

Rialto kan zich vinden in de wijze waarop moet worden onderbouwd dat de aanvraag binnen het prioriteringskader valt. Zij merkt wel op dat de doorlooptijden voor een aanvraag om een aansluiting en transport op dit moment erg lang zijn. Het is dus noodzakelijk de aanvraag in een (zeer) vroeg stadium te doen. De benodigde publiekrechtelijke toestemmingen (bestemmingsplan/omgevingsplan, omgevingsvergunning e.a.) zijn dan nog niet altijd rond. Zodoende is het van belang dat ook andere documenten als een (concept) anterieure overeenkomst of een op schrift gestelde toezegging van het

¹ AbRS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192, r.o. 7.4.

² Daalhuizen, F. C. de Groot & G. de Kam (2019), *Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving*, Den Haag: PBL.

bevoegd gezag daarvoor voldoende kan zijn. In dat kader is wellicht een 'voorwaardelijke' prioritering te overwegen, in die zin dat ten tijde van de aansluiting nogmaals wordt beoordeeld of aan de voorwaarden wordt voldaan. Indien dat niet het geval is, valt het gereserveerde vermogen vrij en komt de aanvraag op basis van zijn initiële aanvraag op de reguliere wachtlijst te staan.

Consultatievraag 3

Wat Rialto betreft ligt het voor de hand de prioritering ook toe te passen voor aansluiting op het net en niet enkel voor transport. In verband met eventuele onverhoopte vertragingen zou Rialto als stelregel hanteren dat aansluiting dient plaats te vinden uiterlijk één maand voor aanvang van het transport, of zoveel eerder als mogelijk in verband met eventuele synergievoordelen.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd zien wij uw reactie op onze zienswijze met belangstelling tegemoet. Mochten er vragen of onduidelijkheden zijn dan zijn wij uiteraard bereid e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

A large black rectangular redaction box covers the signature and name of the sender. A smaller black rectangular redaction box is located below the main redaction, likely covering a title or contact information.