

Position paper

Naar een werkbaar stikstofbeleid: juridische ruimte, economisch perspectief

Vastgoed Nederland, dé branchevereniging voor vastgoedprofessionals

Datum: 30 april 2025

Inleiding

De stikstofimpasse belemmert de voortgang van gebiedsontwikkeling, (agrarisch) vastgoedtransacties en economische groei. Makelaars en taxateurs die zijn aangesloten bij Vastgoed Nederland voelen dagelijks de gevolgen: stilstand, waardeverlies en rechtsonzekerheid.

LTO presenteerde onlangs een plan gebaseerd op een goed juridisch advies van Houthoff, waarin concrete aanpassingen van het juridisch kader worden voorgesteld. Vastgoed Nederland steunt dit plan. Het biedt een gebalanceerde weg uit het stikstofslot die zowel ecologische doelstellingen als economische continuïteit borgt. Rekening dient gehouden te worden met de juridische complicaties bij dit advies. Veel van de van toepassing zijnde wetgeving is vastgesteld middels een Richtlijn in Europa. Aanpassing daarvan kan niet of nauwelijks. Naar mening van Vastgoed Nederland is dat een voldongen feit en zullen we oplossingen moeten verzinnen op basis van de huidige van toepassing zijnde wetgeving.

De belangrijkste standpunten

1. Herstel van juridische werkbaarheid

Op basis van het door LTO gevraagde advies van Houthoff bepleiten zij:

- Herinvoering van intern salderen zonder vergunningplicht, inclusief bijstelling van de ondergrens. Dit maakt kleinschalige ontwikkelingen weer uitvoerbaar zonder juridisch moeras.
- Verwijdering van de Kritische Depositiewaarde (KDW) uit de wet. De KDW leidt tot een disproportionele belemmering van ontwikkeling zonder dat dit juridisch vereist is onder de Habitatrichtlijn.
- Snelle legalisatie van PAS-melders en positief geweigerde aanvragen via wetgeving. Uitblijven hiervan houdt duizenden dossiers in onzekerheid.
- Herziening van het Natura2000-beleid, inclusief clustering van gebieden en focus op haalbare natuurdoelen, zodat economische ontwikkeling juridisch houdbaar kan worden ingebed.

2. Geborgde emissiereductie met ruimtelijke realiteitszin

Naast aanpassing van het juridisch kader is daadwerkelijke emissiereductie nodig. Zij pleiten voor:

- Ruimte voor innovatieve en gebiedsspecifieke maatregelen.
- Versnelling van vergunningprocedures voor emissiebeperkende investeringen.
- Beleidsmatige koppeling van emissiereductie aan woningbouw, functieverandering en energietransitie.

Oproep aan de overheid

Vastgoed Nederland roept het Rijk, provincies en beleidsmakers op tot de volgende acties indien deze de juridische toets doorstaan:

- Implementeer het juridisch advies van Houthoff, zoals voorgesteld door LTO, om te komen tot een juridisch robuust en praktisch uitvoerbaar stikstofbeleid.
- Betrek vastgoedprofessionals aangesloten bij Vastgoed Nederland bij gebiedsgerichte aanpak, vanwege hun expertise in waardering, eigendom, herontwikkeling en marktwerking.
- Garandeer rechtszekerheid voor ondernemers, eigenaren en investeerders, essentieel voor investeringen in gebiedsontwikkeling en vastgoedtransacties.
- En last but not least: Waar nu vooral gekeken wordt naar de agrarische problematiek, ligt er een stevige opgave voor Natuurherstel. Investeer in de oorzaak van het probleem zodat de gevolgen van het probleem verzacht kunnen worden.

Conclusie

Nederland heeft perspectief nodig – juridisch, economisch en ecologisch. Het plan van LTO, onderbouwd door het Houthoff-advies, biedt een mogelijk uitvoerbaar pad naar herstel. Onze sector is klaar om mee te bouwen aan gebiedsgerichte oplossingen, mits we opereren binnen een stabiel en werkbaar juridisch kader. Het gilde van Agrarisch Makelaars van Vastgoed Nederland staat klaar om werk te maken van de begeleiding van de agrarisch ondernemers!

Vastgoed Nederland

Nicole Suijkerbuijk
Voorzitter Gilde van Agrarisch Makelaars