

Commissiedebat

Staat van de volkshuisvesting

Position Paper IPO



Op donderdag 30 juni 2022 debatteert u met minister De Jonge in het commissiedebat over de staat van de volkshuisvesting. Graag geven we u vanuit de provincies onze zorgen mee.

Wij willen wel bouwen!

Provincies hebben een gezamenlijk bod gedaan waarin ze opgeteld 900.000 woningen willen bouwen. In de [brief](#) van de regering van 3 juni 2022 aan de Tweede Kamer over de afspraken met provincies over woningbouw, wordt vooral de nadruk gelegd op de aantallen, niet op wat daarvoor nodig is.

Belangrijke randvoorwaarden niet in zicht

We lopen bij de realisatie van woningbouw tegen grenzen aan als het aankomt op voldoende betaalbare woningen, de bereikbaarheid, stikstof, nutsvoorzieningen en ambtelijke uitvoeringscapaciteit. Het is bod van de provincies is daarmee onlosmakelijk verbonden aan het realiseren van deze randvoorwaarden. Steun van het kabinet is daarom noodzakelijk voor voldoende investeringen in bereikbaarheid, ondersteuning bij financiële tekorten (onrendabele top), vergroten van de netcapaciteit, verminderen van de complexiteit van geluidswetgeving en het realiseren van stikstofruimte. Tot slot vraagt het om voldoende uitvoeringscapaciteit bij gemeenten.

Bereikbaarheid nieuwe woongebieden niet gegarandeerd

Investeringen in infrastructuur staan nooit alleen, maar zijn onderdeel van een verstedelijkingsopgave. Provincies hebben onvoldoende zicht op wat de keuze voor de te temporiseren MIRT-projecten gaat hebben op andere maatschappelijke opgaven zoals de woningbouw. Dit zouden zij graag in beeld gebracht zien. De grote nieuwe woongebieden kunnen niet alleen met wegen ontsloten worden, daarbij is goed OV onontbeerlijk. Het OV beleeft op dit moment onzekere tijden. De reizigersinkomsten zijn teruggelopen en het is ongewis wanneer deze weer op het oude niveau terug zullen komen. Er dreigt daarom afschaling van 20-30%.

Betaalbaarheid woningen zorgt voor onrendabele toppen

Betaalbaarheid staat voorop in het evenwichtige woningbouwprogramma met voldoende sociale huur, middenhuur en koopwoningen onder de NHG-grens. Voor het realiseren van betaalbare woningen zijn er grote onrendabele toppen. In samenwerking met marktpartijen en corporaties zoeken we naar oplossingen voor de onrendabele businesscase: dit omdat woningcorporaties in staat moeten worden gesteld om een derde van de nationale opgave te kunnen bouwen. Gemeenten halen opbrengsten uit grondverkoop, of, als de gronden van ontwikkelaars zijn, uit het wettelijke kostenverhaal. Daarom is aanvullend op de lokale inzet financiële ondersteuning van het Rijk (Wbi) nodig bij onrendabele grondexploitaties. Ook zou het Rijk zelf gronden kunnen verwerven voor betaalbare woningen.

Stikstofruimte en vrijstelling voor woningbouw essentieel

Voor de aanleg van woningbouw geldt (nog) een vrijstelling, maar deze lijkt onder druk te staan met een komende uitspraak van de Raad van State. Ook blijkt de opbrengst van de verlaging van de snelheid naar 100 km per uur minder ruimte te hebben opgeleverd dan eerder verwacht. Ook voor de gebruiksfase van woningbouw is stikstofruimte nodig. Daarom is meer emissieruimte nodig om vergunningen te kunnen verstrekken voor woningbouw. Dit omdat de rechtbank alleen met emissiereductie en concrete plannen kan instemmen met nieuwe vergunningen. Het is alle hens aan dek: aanvullend onontkoombaar generiek beleid is nodig om de doelen voor vermindering van stikstofdepositie te halen. Alleen met een gebiedsgerichte maatregelen reddend we het niet. Er is aanscherping nodig van het generieke beleid voor reductie van stikstofdepositie voor alle sectoren inclusief buitenland. Aanpassing van landelijke regelgeving is sneller te realiseren dan bijvoorbeeld aankoop van veehouderijen in gebiedsprocessen.

Zonder elektriciteit en drinkwater geen woningen

In verschillende delen van het land is er onvoldoende netcapaciteit en ook op gebied van beschikbaarheid van drinkwater knelt het. We vragen het kabinet de beschikbaarheid voor woningbouw met voorrang zo snel mogelijk te realiseren.

Zorg voor voldoende capaciteit bij gemeenten

Gemeenten kampen met capaciteitstekorten om alle woningbouwplannen uit te kunnen voeren. Het ontwikkelen en uitvoeren van de woningbouwplannen vraagt veel van de ambtelijke organisatie van gemeenten. Veel gemeenten zetten zich in op de verhoging van de woningbouwproductie en een focus op complexe binnenstedelijke ontwikkeling. Veel gemeenten worden al via de Flexpool ondersteund, maar ook hierbij merken we dat het personeelsaanbod te krap is. Vanuit de gemeenten als de markt is er meer behoefte aan structurele langjarige binding van medewerkers in de regio om vaart te kunnen maken met de woningbouwplannen. Een uitbreiding van ambtelijke capaciteit en expertise is nodig.

Geluid

Wegnemen/beperken complexiteit en belemmerende werking van geluidwetgeving. Hierbij gaat het onder meer om blijvende financiële inzet van het Rijk voor onder andere het reduceren van nestgeluid scheepvaart, voor adequate bronmaatregelen en om aanpassing van de regelgeving op het gebied van cumulatie van luchtvaartgeluid.

Samen realiseren wij de woonopgave, provincies zijn al begonnen

Als provincies zijn wij al begonnen door:

- Met gemeenten voor voldoende plancapaciteit te zorgen om te voorzien in de behoefte.
- Extra personeelscapaciteit in te zetten op grote gebiedsontwikkelingen, zowel binnen provincies als gemeenten.
- Afspraken met gemeenten en corporaties te maken om voldoende sociale huurwoningen te programmeren.