

Commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector 5 juli 2023



Inbreng **IPO**

Op 7 juli debatteert u over de woningbouwopgave en de koopsector. Vooral de roep om bestaande woningbouwlocaties in te ruilen voor nieuwe baart de provincies zorgen.

Locatiekeuzes woningbouw gemeenten en provincies zijn hard aan de slag

Gemeenten en provincies voeren de regie op de locatiebepaling van nieuwe woningbouw. In de woondeals is afgesproken dat de provincie verantwoordelijk is voor de gebiedsgerichte coördinatie en ruimtelijke doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave, omdat zij de regionale ruimteclaims overzien. Provincies maken op basis daarvan afwegingen en hakken de knoop door. Op dit moment brengen provincies heel specifiek met gemeenten en andere stakeholders in kaart wat de knelpunten zijn bij woningbouwprojecten en wat er nodig is om te versnellen. Concrete reservelocaties zijn onderdeel van deze gesprekken om te kijken of deze mogelijk eerder gerealiseerd kunnen worden. Het is niet wijs om nu een beslag te doen op de ambtelijke capaciteit van provincies en gemeenten voor nieuwe plannen, als zij die capaciteit kunnen gebruiken om bestaande plannen verder te helpen.

Voorbeeld van provinciale regie uit de praktijk

De provincie Limburg verordineert regels in de eigen omgevingsverordening die sturing geven op versnelling van de bouw op locaties. Daarmee wordt bereikt dat de markt wordt aangespoord om te bouwen (omdat men de bouwtitel dreigt te verliezen) ofwel dat bouwplannen moeten worden heroverwogen bij niet tijdige realisatie. In de praktijk bleek dat gemeenten aangaven bij herprogrammering (bouwen naar betaalbaarheidsbehoefte) aan te lopen tegen schadeclaims en dat daarmee een plan niet langer tot een haalbare businesscase leidde (impasse). Nieuwe plannen moeten binnen 5 jaar na vaststelling omgevingsplan zijn gerealiseerd. In omgevingsplan wordt aangegeven hoe en wanneer na vijf jaar de mogelijkheid van realisatie komt te vervallen.

Inruil van bestaande plannen voor buitenstedelijk bouwen leidt tot ongewenste effecten

Het totaal aantal woningbouwplannen is zorgvuldig tot stand gekomen met zowel oog voor volkshuisvesting als ruimtelijke ordening. De plannen zijn daarmee een bouwsteen voor de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave, waar provincies in het kader van het ruimtelijk voorstel op dit moment hard mee aan de slag zijn. De roep om nieuwe locaties richt zich vaak op buitenstedelijk ontwikkelen: het is een hardnekkige fabel dat buitenstedelijk bouwen tot versnelling zou leiden. Hier is begin dit jaar al een artikel over verschenen in VOGON. Enkele constatering uit de praktijk:

- Ook grootschalige woningbouw gaat vaak samen met een ruimtelijke herstructureringsopgave, zoals ook in de regionale woondeals is aangegeven;
- Buitenstedelijke locaties kosten over het algemeen meer publiek geld dan binnenstedelijke locaties, zowel in aanleg (met bijkomende bereikbaarheidsmaatregelen en voorzieningen) als qua beheer en onderhoud;
- Meer focus op buitenstedelijke locaties betekent dat locaties in het bestaand bebouwd gebied verloederen. Het gaat hier vaker over rotte plekken, leegstaande panden en herontwikkelingsgebieden. Dat komt de leefbaarheid niet ten goede: dit is een van de redenen dat provincies de ladder duurzame verstedelijking uiterst serieus nemen. Dat betekent niet dat buitenstedelijk bouwen helemaal niet meegenomen wordt.

Provincies zien mogelijkheden om op kansrijke locaties te verdichten. Dat zijn zowel binnenstedelijke locaties als buitenstedelijke locaties waarvoor het bestemmingsplan al gereed is. Dit versterkt de leefbaarheid en agglomeratiekracht.

Nieuwe locaties zullen niet tot gewenste versnelling en duurzame samenleving leiden

Voor de provincies geldt dat gewerkt wordt met een overprogrammering van 30%: het aantal locaties worden daarom nu niet als probleem ervaren. Dit betreft plannen waar al regionale afspraken over zijn gemaakt, zodat er binnen de bestaande plancapaciteit heroverwegingen kunnen plaatsvinden. Gesprekken over nieuwe woningbouwlocaties zijn vooral gericht op de langere termijn en zouden op dit moment ook geen versnelling opleveren. Het opvoeren van nieuwe locaties vereist een forse tijdsinvestering (+/- 7 jaar) waardoor de oplevering van de woningen ook tot na 2030 verschuift. Daarnaast zal huidige locaties al zo goed mogelijk op het principe 'water en bodem sturend' gecheckt, waarbij in de regionale woondeals ook is aangegeven dat deze beoordeling bij nieuwe locaties strenger gaat zijn wat ook geen versnelling oplevert.

Versnel en realiseer de bestaande opgave!

Het grootste probleem zit in de achterblijvende realisatie. Het verschilt per locatie wat er nodig is om daadwerkelijk te bouwen: er is geen one size fits all benadering mogelijk om de achterblijvende realisatie uit het slop te trekken. Het is een mix van oorzaken zoals stikstofruimte, gebrek aan publieke (Rijks)middelen (geld, maar ook publieke grondposities), geluidsnormen, stijgende kosten (bouw materiaal, hoge grondprijs, rente, arbeid) lange procedures, gebrek aan personeel, gebrek aan instrumenten voor medeoverheden om te sturen op de wonen. Provincies pleiten ervoor om locaties waar we al heel ver zijn met eenvoudige (financiële of juridische) middelen te versnellen, in plaats van nieuwe locaties te ontwikkelen. Daarnaast hebben provincies in de regionale woondeals het Rijk al gevraagd om op onderstaande punten te helpen om daadwerkelijk betaalbare woningen te realiseren:

- Meer capaciteit bij Raad van State;
- Voldoende middelen voor onrendabele investeringen;
- Voldoende investeringscapaciteit bij woningcorporaties;
- Voldoende structurele middelen voor formatie bij de afdelingen wonen en RO van provincies en gemeenten;
- Voldoende juridisch instrumentarium om bij grondeigenaren af te dwingen dat ze daadwerkelijk gaan bouwen.

Ook geven gemeenten en marktpartijen aan dat nieuwbouw vanwege de prijsstijgingen financieel niet altijd meer haalbaar is, en vanwege de oplopende rente maken ontwikkelaars nu een terugtrekkende beweging. Daarnaast loopt de drempel voor verkooppercentages voor start bouw inmiddels op. Om rust en continuïteit in de markt te brengen is een snelle invoering van een rijks-bouwgarantie-regeling zeer gewenst. Ten slotte ontbreekt het regelmatig ook aan kennis/expertise/capaciteit bij kleine gemeenten en kleine ontwikkelaars/particulieren om 'zomaar' extra locaties aan te wijzen of te heroverwegen. Wij zouden de minister dan ook willen oproepen met ons en onze gemeenten in gesprek te gaan om oplossingen voor deze grote opgaven te vinden.