

In plannen kun je niet wonen !

Position Paper IPO Begroting wonen



15 november behandelt de Tweede Kamer de begroting wonen (onderdeel van de BZK-begroting). Vanuit de provincies geven wij u graag enkele punten mee.

Voorafgaand aan de behandeling ontvangen wij u graag buiten om een petitie aan te bieden.

Provincies hebben een sleutelpositie in realiseren grote ruimtelijke opgaven

Nederland staat voor grote maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving speelt van alles: van het bouwen van 900.000 woningen, het opwekken van 35 Twh duurzame energie, stikstofreductie, de transitie naar een meer duurzame landbouw tot en met economische innovatie. Deze opgaven kunnen niet los van elkaar worden uitgevoerd. De provincies nemen de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de transities in onze fysieke leefomgeving. Transities die onlosmakelijk verbonden zijn met mobiliteit en bereikbaarheid. De provincies zorgen voor realisatie op gebiedsniveau, samen met andere overheden en partners in de gebieden.

Continueer de financieringsimpuls vanuit rijk voor de woningbouwopgave

De minister van BZK heeft uw Kamer bericht dat de toerekenbare publieke onrendabele top uitkomt op € 5,56 miljard voor tenminste 408.000 woningen. Bij de inschattingen van Rebel is nog geen rekening gehouden met o.a. klimaatadaptatie en de investeringen van waterschappen voor woningbouwprojecten. Daar bovenop komen nog de benodigde investeringen in regionale en ontsluitende (OV-) infrastructuur van € 8,12 miljard. Daarnaast is voor de ontwikkeling van de 14 grootschalige woningbouwlocaties voor de komende 20 jaar ook nog € 20 miljard nodig. Daarom:

- Structurele financiering is voorwaardelijk voor het versnellen van de woningbouw;
- Geef woningcorporaties voldoende investeringskracht;
- Maak (extra) middelen vrij voor bereikbaarheid.

Structurele financiering is voorwaardelijk voor de woningbouwopgave

Structurele financiering is voor provincies voorwaardelijk om een bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van de grote opgaven, zoals we die hier benoemen. Het demissionaire kabinet heeft nu € 1 miljard, verdeeld over 10 jaar, beschikbaar gemaakt, maar dat is bij lange na niet genoeg om de woningbouw te versnellen.

Wij pleiten voor een structurele voortzetting van een financieringsimpuls vanuit het rijk vanaf 2022 voor de woningbouwopgave, waarbij de huidige wettelijke regelingen wel beter toegesneden moet worden op de praktijk. Een toekomstige bestendige woningvoorraad vraagt daarnaast om een structureel Volkshuisvestingsfonds gericht op vernieuwing van de bestaande voorraad. Het Volkshuisvestingsfonds moet structureel en toegankelijk worden voor woningbouwcorporaties en gemeenten voor de komende 10 jaar. In uw begroting voor 2022 zijn geen middelen vrijgemaakt voor een continuering van het Volkshuisvestingsfonds. Het structureel maken van het Volkshuisvestingsfonds is hard nodig om de leefbaarheid in wijken aan te pakken en woningen op te knappen en te verduurzamen. In de actieagenda wonen, die wij als IPO medeondertekend hebben, staat dat een structurele bijdrage ook kan bijdragen aan een betere leefbaarheid in kwetsbare buurten en wijken. Daarnaast moeten er meer mogelijkheden komen voor woningcorporaties om iets te doen voor woningzoekenden met een hoger inkomen.

Vragen over de Woningbouwimpuls/structurele financiering:

- De € 1 miljard voor woningbouw staat op de aanvullende post. Onder welke voorwaarden en condities wordt dit geld volgend jaar beschikbaar gemaakt? Wanneer wordt de € 1 miljard beschikbaar gesteld aan de begroting van BZK?
- Hoe moeten wij de passage "Het is daarbij een optie dat de Rijksoverheid de medeoverheden ondersteunt bij het onrendabele deel van de publieke kosten bij woningbouw, zoals de infrastructurele kosten" in de begroting duiden? Ook in het licht dat BZK voornemens is wederkerige prestatieafspraken te maken met medeoverheden en woningcoöperaties, marktpartijen etc.?
- Wordt er geld vrij gemaakt voor de voorzetting van het Volkshuisvestingsfonds?

Geef woningcorporaties voldoende investeringskracht

Al eerder bleek uit onderzoek van het ministeries van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat en Aedes dat het investeringsvermogen van woningcorporaties te gering is ten opzichte van de woonopgave. Er is in totaal € 30 miljard nodig vanwege de beperkte investeringscapaciteit van woningbouwcorporaties.

De afschaffing van € 500 miljoen in de verhuurderheffing is goed, maar het zorgt er nog niet voor dat de corporaties alle opgaven ook op de langere termijn kunnen blijven doen. Deze verhuurderheffing kost de woningcorporaties jaarlijks zo'n € 2 miljard. Dat betekent dat er jaarlijks nog steeds € 1,5 miljard moet worden afgedragen door de coöperaties. Om het investeringsvermogen van de woningmarkt te versterken is ons inziens noodzakelijk dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft.

Vragen over de verhuurderheffing:

- Waarom is de verhuurderheffing niet in zijn geheel afgeschaft om het investeringsvermogen van de woningmarkt te vergroten en zo een deel van de onrendabele top te kunnen dichten?
- Is de korting op de verhuurdersheffing in 2022 eenmalig of gaat deze korting structureel worden?

- Gelet op het feit dat de verlaging van de verhuurderheffing is gekoppeld aan de huurbevrozing: hoe wil het kabinet het investeringsvermogen van de woningmarkt vergroten en in hoeverre komt de opbrengst uit de verhuurderheffing ten goede aan de sociale huisvesting of versnelling van de woningbouw?

Maak (extra) middelen vrij voor bereikbaarheid

Om de toekomstige woningbouwlocaties ook bereikbaar te maken zijn investeringen noodzakelijk in (ontsluitende) infrastructuur. Denk aan nieuwe ontsluitingswegen voor auto, fiets en OV. Het tekort op deze investeringen wordt door de minister van BZK geschat op zo'n € 8,12 miljard (2021-2030). Wij pleiten daarom om de komende jaren extra geld vrij te maken op de begroting van lenW voor de infrastructuur die hard nodig is om de woningbouwopgave te realiseren en de onrendabele top te verkleinen.

Naast alle toerekenbare en niet-toerekenbare investeringen zijn investeringen nodig om de 'schaalsprong' in infrastructuur en OV te financieren. Deze investeringen zijn niet direct aan woningbouwprojecten te koppelen en komen daarom niet terug in de huidige WBI-aanvragen. Ze zijn wel van belang om de bouw van de 900.000 woningen tot en met 2030 goed op te kunnen vangen (en de verdere groei na 2030). De exacte omvang van investeringen in deze schaa sprong is nog niet in beeld. Het is daarom van groot belang dat we deze opgave blijven benoemen. Zonder deze schaa sprong in infrastructuur en OV is de grote woningbouwopgave niet mogelijk. Ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur/OV dienen hand in hand te blijven gaan om een goed functionerend Nederland te behouden. Wij pleiten er daarom voor dat het ministerie van BZK gezamenlijk optrekt met het ministerie van lenW om zo de benodigde investeringen in de woningbouwopgave en infrastructuur te bundelen. Hiervoor zijn extra middelen hard nodig.

- Is de minister van BZK bereid om in gesprek te gaan met de minister van lenW over het beschikbaar stellen van financiële middelen voor infrastructuur en OV als invulling van de in de MN gesuggereerde optie?

Stikstofruimte nodig voor gebruiksfase woningbouw

Bij woningbouw wordt voor stikstofdepositie onderscheid gemaakt in twee fases, namelijk de bouwfase (tijdelijke fase waarin de woning gebouwd wordt) en de gebruiksfase (permanente fase waarin woningen bewoond worden). Met het SSRS is flink aantal woningen mogelijk gemaakt (circa 24.000). De recente bouw-vrijstelling geeft daarnaast lucht, maakt meer mogelijk in de zogenaamde aanlegfase (bouw), er blijft echter een probleem in de zogenaamde gebruiksfase (bewoning), want daar is deze vrijstelling niet op toepasbaar. Als in de gebruiksfase sprake is van een toename van stikstofdepositie is een vergunning Wnb nodig. Zelfs als er sprake is van volledige gasloze woningen, kan dit aan de orde zijn door een toename van verkeersbewegingen. Mitigering daarvan is moeilijker geworden door de 25 km-regel. Voor de bouwfase geldt sinds juli 2021 een vrijstelling, echter, voor de gebruiksfase is nog wel een vergunning nodig, die in de praktijk tot bureaucratische lasten en extra kosten leidt. Deze bureaucratische last moet echt verminderen.

Het gaat in de gebruiksfase bijvoorbeeld om de verkeersaantrekkende werking en sfeerverwarming, zoals open haarden, hout- en pelletkachels. Deze zorgen in de omgeving voor een toename van stikstofdepositie, wat alleen is toegestaan als er gesaldeerd kan worden. Omgevingsplannen kunnen om deze reden nu niet worden vastgesteld en woningen niet gebouwd. Daarvoor is extra stikstofruimte nodig uit juridisch harde maatregelen waarmee het SSRS gevuld kan worden.

Woningbouwplannen worden direct geraakt door de stikstofcrisis. Wij vragen daarom het nieuwe kabinet om met concrete oplossingen te komen voor woningbouwprojecten en omgevingsplannen die nu geen doorgang kunnen vinden, zodat de woningbouw niet verder vertraagt en de bureaucratische last bij bouwprojecten wordt verminderd. Provincies pleiten daarom om meer ruimte (= bronmaatregelen) in het SSRS te stoppen, die matchen met de plekken waar problemen zijn met de woningbouw.

- Kan het kabinet garanderen dat er voldoende stikstofruimte beschikbaar wordt gesteld voor de woningbouwambitie?

Bouw Natuurinclusief

Wij hechten eraan dat we bij de realisatie van de woningbouwopgave ook aandacht hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom is het noodzakelijk dat de woningbouw zoveel als mogelijk klimaat- en natuurinclusief gebeurt. Wij wijzen u hierbij graag op ons handvest 'Nederland Natuurinclusief' en vragen u om middelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de Agenda Natuurinclusief die wij met medeoverheden en maatschappelijke partners uitwerken.

- Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat de woningbouwopgave die voorligt zoveel als mogelijk klimaat- en natuurinclusief gebeurt?