

# Er is meer nodig

## om de woningbouw te versnellen



Op 24 juni voert u een debat met de minister van Binnenlandse Zaken over de woningbouwopgave. Graag brengen wij u vanuit de gemeenten, provincies en waterschappen onze zorgen onder de aandacht.

***De rapportage van ABF laat zien dat er voldoende locaties zijn voor woningbouw en voldoende plancapaciteit. Het gaat er nu om op de plancapaciteit om te zetten in realisatie. We moeten alle zeilen bijzetten om te bouwen want ondanks alle plannen wordt er nog onvoldoende gerealiseerd. Hiervoor zijn de decentrale overheden essentieel. De woonopgave is vooral een regionaal vraagstuk, dit vraagt dan ook om regionaal maatwerk. We hebben elkaar als partijen nodig, ieder vanuit zijn rol. Alleen samen kunnen we de woningbouwopgave realiseren. Om de woningrealisatie daadwerkelijk te versnellen vragen wij uw aandacht voor de volgende punten:***

### Continueer de financieringsimpuls vanuit rijk voor de woningbouwopgave

De rapportage van adviesbureau Rebel laat zien dat de totale kosten voor de zogenaamde publieke onrendabele top en infrastructuur in Nederland ca 13,7 miljard bedragen. Uit het rapport is op te maken dat de toerekenbare publieke onrendabele top uitkomt op 5,56 miljard euro 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. Volgens Rebel komt bovenop de onrendabele top nog de benodigde investeringen in regionale en ontsluitende (OV-) infrastructuur van 8,12 miljard euro. Daarnaast maakt het rapport zichtbaar dat de investeringen voor de grote schaa sprongen in infrastructuur, die niet direct zijn toe te rekenen aan woningbouw, tenminste 17 miljard euro bedragen. Datzelfde geldt voor maatregelen in het kader van klimaatadaptatie, verduurzaming en onder andere natuurinclusiviteit. Ook blijkt uit het Rebel-rapport dat de extra kosten voor de publieke onrendabele top voor de 14 grootschalige woningbouwlocaties uit de NOVI uitkomt op 15.000 euro per woning en het betreft 160.100 woningen. Ook hier zijn de investeringen van waterschappen voor woningbouwprojecten niet meegenomen.

Wij pleiten voor een voortzetting van een financieringsimpuls vanuit het rijk vanaf 2022 voor de woningbouwopgave, waarbij de huidige wettelijke regeling wel beter toegesneden moet worden op de praktijk. Een toekomstige bestendige woningvoorraad vraagt daarnaast om vernieuwing van de bestaande voorraad, een structureel Volkshuisvestingsfonds geeft hier een stevige impuls aan.

Een scherpe focus op de financiën van decentrale overheden en betere interbestuurlijke verhoudingen tussen de overheden is nodig. De kabinetsformatie is het moment om hierover afspraken te maken. Bindende wederkerige afspraken met een nieuw kabinet zijn voor ons voorwaardelijk om een bijdrage te kunnen leveren aan de aanpak van de grote opgave zoals we die hier benoemen..

## Geef woningcorporaties voldoende investeringskracht

Al eerder bleek uit onderzoek van het ministerie 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 euro nodig vanwege de beperkte investeringscapaciteit van woningcorporaties (Toegelaten Instellingen). Om het investeringsvermogen van de woningmarkt te versterken is ons inziens noodzakelijk dat de verhuurderheffing verdwijnt, het Volkshuisvestingsfonds structureel en toegankelijk voor woningbouwcorporaties en gemeenten wordt voor de komende 10 jaar. Daarnaast moeten er meer mogelijkheden komen voor woningcorporaties voor woningzoekenden met een hoger inkomen.

## Erken de dilemma's rond buitenstedelijk bouwen

De NOVI kent een voorkeursvolgorde voor verstedelijking, waarbij binnenstedelijke ontwikkeling vóór uitleglocaties gaan. Als decentrale overheden passen wij daarvoor de wettelijke ladder voor duurzame verstedelijking toe. Aanvullend daarop investeren we in handig gelegen en goed bereikbare uitleglocaties. Er is ruim voldoende plancapaciteit om de benodigde 900.000 woningen tot 2030 te realiseren. Talloze studies van het PBL, maar ook van de Rijksadviseurs laten onomstotelijk zien dat bouwen in het weiland niet sneller en goedkoper is, omdat veelal de benodigde investeringen in noodzakelijke infrastructuur niet wordt meegeteld. Het gaat om kwaliteit. Nieuwe plannen binnenstedelijk en in het buitengebied uitwerken gaat jaren kosten. Gebruik maken van de bouw mogelijkheden is belangrijker dan de discussie wel/niet duurder buiten- versus binnenstedelijk.

## Extra bronmaatregelen voor stikstof noodzakelijk voor woningbouw

Barrières zoals PFAS, stikstof, cumulatie van luchtvaartgeluid en nestgeluid van schepen en belemmeren de vergunningverlening en leiden ertoe dat projecten vertragen of niet van de grond komen. Extra bronmaatregelen zijn nodig. We vragen het rijk en de Tweede Kamer om samen tot structurele oplossingen te komen.

## Landelijke regeling voor menskracht ruimtelijke ordening bij gemeenten

Veel gemeenten kampen met capaciteitstekorten rond ruimtelijke ordening, veroorzaakt door krappe financiën. Er ontstaan daardoor situaties waarbij er wel bouwplannen zijn, maar gebrek aan capaciteit bij gemeenten een belemmering vormt. Er bestaat hiervoor een flexpoolregeling. We roepen het rijk op deze te verlengen tot en met 2030. Verder blijkt dat ca. 30% van de jaarlijkse bouwproductie 1 tot 2 jaar langer duurt als gevolg van het moeten doorlopen van procedures. Met vergroting van de capaciteit bij de rechterlijke macht kan deze termijn verkort worden.

## Klimaatbestendig bouwen

Nederland is als dichtbevolkte delta kwetsbaar voor overstromingen en weersextremen. De exacte financiële schade is moeilijk te berekenen, maar volgens de klimaatschadeschatter kan als we niets doen de schade door klimaatverandering in bebouwd gebied in Nederland in 2050 oplopen tot 124 miljard euro. Dit alles naast de schade op sociaal en maatschappelijk gebied.

Bij de woningbouwopgave is het daarom belangrijk om die woningen op klimaatbestendige plekken te bouwen. Fouten van nu zullen generaties lang doorwerken. Naast de locatiekeuze gaat het ook om de inrichting van de nieuwbouwwijken. Bij de inrichting zullen straten en gebouwen zodanig ontworpen en gebouwd moeten worden dat water zoveel mogelijk buiten de deur wordt gehouden. Hierbij moet worden voorkomen keuzes voor waterveiligheid worden beperkt en dat kosten worden afgewenteld op het waterbeheer. Ook bestaande woonwijken moeten meer klimaatbestendig worden gemaakt. De waterschappen hechten grote waarde aan een inventarisatie van locaties waar veilig kan worden gebouwd met het oog op klimaatverandering en bodemdaling.