

Aan de voorzitter en de (plv.) leden van de Vaste  
Commissie voor Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties van de  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

Briefnummer  
22-121333

Onderwerp  
Aandachtspunten WGO Wonen en  
Ruimtelijke Ordening 2023

Den Haag  
1 november 2022

Telefoonnummer  
06 131 668 46

E-Mail  
enequist@vnoncw-mkb.nl

Geachte dames en heren,

Op 7 november behandelt u de onderdelen Wonen en Ruimte uit de begroting van het ministerie van BZK voor 2023. Graag geven VNO-NCW en MKB-Nederland u aandachtspunten mee om tempo te brengen in woningbouw, ruimtelijke ontwikkeling en verduurzaming van de gebouwde omgeving, die wij in deze brief toelichten. Onze belangrijkste suggesties:

**Zet maximaal in op het versnellen van woningbouw en stabiel woonbeleid**

- Maak concrete afspraken met marktpartijen en corporaties in een Nationaal Woningbouwberaad.
- Zet rijksmiddelen in voor realisatie van woningen vóór 2030: niet alleen voor 17 beoogde grootschalige locaties, maar ook voor kleinere binnen- en buitenstedelijke gebieden.
- Voorkom onzekerheid: zorg voor heldere en werkbare regels in het middensegment huur.
- Kom met een landelijke aanpak om (de voorbereiding van) procedures te versnellen.

**Zonder landelijke keuzes loopt Nederland ruimtelijk vast**

- Maak nationale ruimtelijke keuzes op een aantal thema's van nationaal belang, zoals de energievoorziening, corridors voor mobiliteit, waterbeheer en –bescherming.
- Betrek het bedrijfsleven als belangrijke partner bij de NOVEX-gebieden, de aanscherping van de NOVI en het programma Ruimte voor Economie.
- Zorg voor een gebalanceerd afweegkader voor grootschalige bedrijfsvestigingen dat recht doet aan de maatschappelijke en economische rol van de logistieke sector.
- Zet alles op alles voor een verantwoorde invoering van de Omgevingswet per 1 juli 2023.

**Versnel verduurzaming van gebouwen, door beleid beter af te stemmen op de uitvoering**

- Laat kleine bedrijfjes die qua energieverbruik lijken op woningen, meelopen in regelingen als het nationaal isolatieprogramma.
- Ontwikkel samen met het bedrijfsleven een aanpak om belemmeringen voor zon op dak weg te nemen. Het gaat om verzekerbaarheid, dakconstructie en netcongestie.
- Voorkom dat Europese voorstellen voor een nieuw systeem voor energielabels van gebouwen de nationale verduurzamingsplannen in Nederland compliceren of vertragen.

In de bijlage vindt u een nadere toelichting op deze punten. Als u hierover vragen heeft, kunt u voor ruimte en wonen contact opnemen met Rik Enequist ([Enequist@vnoncw-mkb.nl](mailto:Enequist@vnoncw-mkb.nl)) en voor verduurzaming met Willem van Toor ([Toor@vnoncw-mkb.nl](mailto:Toor@vnoncw-mkb.nl)).

Hoogachtend,

Guusje Dolsma  
Plv directeur beleid

## BIJLAGE

### Versnelling woningbouw en stabiel woonbeleid nodig in onzekere tijden

Wij waarderen de inzet van het kabinet om de woningbouw te versnellen, maar hebben zorgen over het tempo van de woningbouw en of het lukt om tijdig voldoende vergunningen en woningbouwlocaties te realiseren.<sup>1</sup> De woningmarkt wordt geraakt door hoge inflatie en energieprijzen, stijgende hypotheekrentes, onzekerheid over regels op de woningmarkt, (te) trage vergunningverlening, arbeidsmarktkrapte, stikstofproblematiek en materiaaltekorten. Er dreigt een ‘perfect storm’, waarmee de realisatie van 100.000 woningen per jaar achter de horizon verdwijnt. De marktpartijen van de Woningbouwcoalitie geven aan dat het bij de provinciale afspraken onvoldoende is gelukt om marktpartijen en woningcorporaties te betrekken – er zijn twijfels of deze afspraken tot de gewenste versnelling leiden.<sup>2</sup>

Wij vragen daarom het volgende:

- Betrek marktpartijen en de corporaties bij de regionale woondeals om tot een realistisch en landsdekkend beeld te komen voor de benodigde, betaalbare woningproductie. Wij adviseren u om hierover afspraken te maken in een op te richten **Nationaal Woningbouwberaad**. Aan regionale woondeals moeten haalbare en kwalitatief goede plannen en keuzes voor locaties ten grondslag liggen, die worden vastgelegd in afdwingbare afspraken over locaties, type woningen en vergunningen. Betrek marktpartijen en woningcorporaties daarom actief en vroegtijdig bij de regionale woondeals.
- Richt de **rijksmiddelen voor woningbouw** zo in dat dit leidt tot zo spoedig mogelijke realisatie van woningen – waar mogelijk ook vóór 2030. De €7,5 miljard in het mobiliteitsfonds voor ontsluiting van woningbouwprojecten moet kostenefficiënt worden ingezet en tot tempo en bereikbaarheid van woningbouwlocaties leiden. Wij verwachten dat het nodig zal zijn om het mobiliteitsfonds en ook de Woningbouwimpuls te richten op betaalbare woningbouw die voor 2030 wordt gerealiseerd. Het kabinet moet deze aanpak krachtig voortzetten in heel Nederland, en zorgen dat de woningbouw overal wordt versneld. Hiervoor zullen niet alleen de 17 grootschalige locaties met een focus op de Randstad, maar ook kleine binnen- en buitenstedelijke gebieden nodig zijn.
- Zorg voor spoedige besluitvorming over **regulering van het middensegment** van huurwoningen tot €1000. Minister De Jonge heeft onlangs de contouren hiervoor geschetst. Voor het functioneren van de woningmarkt is het essentieel om het aanbod van woningen te vergroten – daarbij past duidelijkheid over regulering en zicht op voldoende rendement voor marktpartijen. Voortdurende onzekerheid over regelgeving en rendement leidt tot een onwenselijke en onnodige afname van investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen.
- Wij roepen het kabinet op om snel met een **landelijke aanpak** te komen om zowel de voorbereiding van de **procedures** als de **vergunningverlening** zelf (incl. bezwaar en beroep) te versnellen. Het hele proces voorafgaand aan de daadwerkelijke bouw van woningen van planvorming en bezwaar- en beroepsfasen duurt nu gemiddeld vaak bijna 10 jaar. Dit moet en kan slimmer en sneller. Wij zien mogelijkheden om planvorming en de procedures te versnellen en hiervoor zijn ook goede suggesties vanuit marktpartijen.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningbouw lag tot en met augustus 2022 13% lager dan vorig jaar.

<sup>2</sup> Brief Woningbouwcoalitie oktober 2022 <https://www.neprom.nl/artikel/realiseren-van-voldoende-woningen-raakt-steeds-verder-uit-beeld/2028> En studie EIB laat zien dat slechts 34% van de woningbouwplannen hard is: <https://www.eib.nl/nieuws/kleine-groene-woonlocaties-onmisbaar-om-woonambities-te-realiseren/>

<sup>3</sup> Zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/02/versnellen-voorfase-gebiedsontwikkelingen-hoe-dan> En suggesties Neprom. <https://www.neprom.nl/artikel/ontwikkelaars-woningbouwprocedures-kunnen-korter/1987>

**Ruimtelijke ordening: Zonder landelijke keuzes loopt Nederland ruimtelijk vast**

In onze visie op brede welvaart hebben wij erop gewezen dat het nodig is dat overheden en bedrijfsleven samen de grote verbouwing van Nederland oppakken. Er liggen grote opgaven die in ons land ingepast moeten worden: de inpassing van de energietransitie, klimaatopgave, infrastructuur, stikstof en natuur, de transitie naar een circulaire economie en woningbouw zijn prangend en leggen grote druk op de schaarse ruimte. Zonder nationale ruimtelijke keuzes en publiek-private uitvoeringskracht loopt de ruimtelijke ontwikkeling spaak. Wij vragen daarom:

- Om de ruimtelijke ontwikkeling weer vlot te trekken en de grote opgaven te kunnen oppakken moet het kabinet in 2023 **nationale ruimtelijke keuzes** maken, die in een aangescherpte Nationale Omgevingsvisie landen. Wij zien dit als belangrijke aanvulling op het programma NOVEX en Mooi Nederland, waarin de provincies die een rol krijgen bij het leggen van de ruimtelijke puzzel en in uitvoering in NOVEX-gebieden..
- Om de **uitvoeringskracht van het ruimtelijk beleid** te vergroten is het nodig dat het kabinet waarborgt dat er actieve betrokkenheid van het bedrijfsleven is bij de provinciale puzzels, in alle NOVEX-gebieden waar ook regionale investeringsagenda's opgesteld moeten worden en bij de aanscherping van de Nationale Omgevingsvisie en de uitwerking van het nationaal programma Ruimte voor Economie. Wij zien graag dat het programma Ruimte voor economie volwaardig wordt uitgewerkt en waarborgt dat er voldoende fysieke en milieuruimte is voor ondernemers en dat verdringing van bedrijven tegengaat.
- De invoering van de **Omgevingswet** is wederom uitgesteld - naar 1 juli 2023. Zodat de overheden meer tijd krijgen om het digitale stelsel (DSO) te testen en ermee te oefenen en te zorgen voor extra ondersteuning. Uiteraard is het belangrijk dat het DSO goed werkt en ondernemersvriendelijk is. Wij betreuren het voortdurende uitstel van invoering en de daarmee gepaard gaande onzekerheid en vragen de minister alles op alles te zetten om snel echte duidelijkheid te verschaffen zodat invoering (op 1 juli 2023) gerealiseerd wordt.
- Er is balans nodig in de discussie over **grootschalige bedrijfsvestigingen en logistiek**. Distributiecentra mogen lijken op dozen in het landschap, van binnen zijn het hightech ingerichte knooppunten die voortvloeien uit ons koopgedrag en groeiende bevolking. De meerwaarde van de keten logistiek bedraagt 700.000 banen en €65 miljard euro, waarbij 75 procent van de distributiecentra de nationale en regionale markt bedient en ons allemaal voorziet van dagelijkse benodigdheden als kleding, voedsel en medicijnen. Een evenwichtige discussie biedt kansen op vergroening van logistieke centra, circulaire logistieke bedrijventerreinen, die energie leveren en met multifunctioneel ruimtegebruik, waarbij aandacht moet zijn voor de voordelen van grootschalige logistieke locaties. Het afweegkader dat het kabinet in 2023 opstelt moet deze belangen goed tegen elkaar wegen en oog houden voor de het essentiële belang van logistiek voor ons vestigingsklimaat.
- De ruimtelijke transities maken het noodzakelijk dat er **grondstoffen** beschikbaar zijn. Wij hebben zorgen over de beschikbaarheid van primaire oppervlakedelfstoffen als zand en grind. Naast hergebruikt materiaal uit sloop blijven aanzienlijke hoeveelheden primaire grondstoffen nodig. Zand, grind, klei en zilverzand worden op duurzame wijze gewonnen, vaak in combinatie met natuurontwikkeling en klimaatadaptatie. Bovendien zijn deze grondstoffen verre van schaars en kunnen we in eigen land winnen, mits provincies hiervoor tijdig vergunningen verstrekken. Wij zien een risico omdat de vergunningverlening bij provincies stagneert, expertise ontbreekt en vergunningtrajecten vaak 10 jaar duren. Het kabinet heeft ook een eigen verantwoordelijkheid, aangezien in de Noordzee en IJsselmeer primaire grondstoffen worden gewonnen, waarvoor het kabinet ontgrondingsvergunningen verleent. Het kabinet moet primaire grondstoffen een prominente plaats geven in de nieuwe NOVI en de provincies aanspreken op de benodigde vergunningverlening.

### **Versnel verduurzaming gebouwde omgeving met aandacht voor de uitvoering**

De klimaatcrisis en de huidige energiecrisis – met sterk gestegen energieprijzen – maken het urgenter dan ooit dat we de gebouwde omgeving snel(ler) verduurzamen en meer energie besparen. Dat is een complexe opgave waarbij uitvoeringsproblemen dreigen. Vandaar dat wij pleiten voor gericht beleid dat de diverse doelgroepen in praktijk bereikt en het benodigde tempo haalt. We willen enkele aspecten benoemen:

- Verduurzaming van woningen en gebouwen kan het beste plaatsvinden middels een **programmatische aanpak**. Hierbij is het belangrijk dat het Rijk voldoende regie heeft, en gericht beleid om de verschillende doelgroepen (gebouweigenaren en -gebruikers) op maat te bedienen. Wij steunen de bestaande programma's gericht op hybride warmtepompen en isolatie. Dit geeft schaalvoordelen en ondersteunt efficiëntere uitvoering. Het is van belang dat kleine bedrijfjes die in energiegebruik en verduurzamingsopgave lijken op huishoudens, ook worden meegenomen in die aanpak. Wij vragen de minister toe te zeggen dat dit allerkleinste mkb ook opgenomen wordt in het nationale isolatieprogramma. Voor het brede mkb willen we ontzorging, georganiseerd via de branches, om deze ondernemers te bereiken en passend handelingsperspectief te geven.
- Daarnaast pleiten wij om de **knelpunten van (grootschalige) zon op dak** samen met het bedrijfsleven en gebouweigenaren aan te pakken. Het oplossen van huidige knelpunten rond verzekeraarbaarheid, dakconstructie en netcongestie moet prioriteit hebben. Wij vinden het huidige stimulerings- en normeringsbeleid niet voldoende op elkaar aansluiten. De voorwaarden onder huidige stimuleringsregelingen (SDE++ en ISDE) zouden moeten worden aangepast op de ambities voor zon op dak en de behoefte van verschillende doelgroepen/gebouwen. Daarnaast is regie op mogelijke toekomstige wettelijke verankering nodig, want nu worden verschillende wettelijke verplichtingen tegelijkertijd ontwikkeld.
- Wij maken ons zorgen over de voorstellen in het kader van de Europese **Energy Performance of Buildings Directive**. De Europese Commissie stelt herziening van de labelsystematiek voor. Dit leidt er toe dat de meeste gebouwen in Nederland een ander energielabel moeten krijgen, terwijl de Nederlandse systematiek onlangs is herzien. Opnieuw aanpassen leidt tot administratieve lasten, onduidelijkheid en gebrek aan draagvlak. Landen moeten daarom de eigen labelsystematiek kunnen behouden. Die flexibiliteit moet niet ten koste gaan van het ambitieniveau, aangezien er een grote opgave ligt voor de gebouwde omgeving en regelgeving duidelijkheid geeft aan gebouweigenaren. Het is positief dat de Raad in de 'general approach' nationale flexibiliteit met betrekking tot de labelindeling geïntroduceerd heeft. Wij vragen het kabinet zich in te spannen om die flexibiliteit, samen met behoud van ambitieniveau, terug te laten komen in het uiteindelijke compromis met het Parlement.