

Vergaderjaar 2022–2023

**35 334**

**Problematiek rondom stikstof en PFAS**

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 229**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 februari 2023

In de procedurevergadering van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 2 februari 2023 heeft U mij verzocht om U een overzicht te doen toekomen van alle bij mijn ministerie bekende bouwprojecten die stilstaan en/of vertraging hebben opgelopen als gevolg van de uitspraak van de Raad van State waarmee op 2 november 2022 de bouwvrijstelling kwam te vervallen.

Een centraal overzicht van alle lopende (woning)bouwprojecten, of van de voortgang daarvan, is niet beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om een lijst op te stellen die op projectniveau inzicht geeft in de vraag waar er door het vervallen van de bouwvrijstelling, of door andere oorzaken, vertraging optreedt. Wel zijn er andere inzichten in de impact van het vervallen van de bouwvrijstelling. Ik zal hieronder nader ingaan op gegevens over stikstof in relatie tot de woningbouwopgave die onderzoeksbureau Antea in opdracht van mijn ministerie heeft samengesteld, op recent onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw, en op gegevens van enkele grote gemeenten.

Om inzicht te krijgen in de stikstofbehoefte van de woningbouwprogrammering, heeft onderzoeksbureau Antea in opdracht van BZK een databestand ontwikkeld met daarin gegevens over de woningbouwprogrammering. Op basis van deze gegevens worden ook berekeningen gemaakt voor beleidsdoeleinden. Zo is onder meer berekend dat bij het vervallen van de bouwvrijstelling, er in het worstcasescenario bij 938.039 woningen t/m 2040 mogelijke beperkingen als gevolg van stikstof zouden kunnen optreden. Op de bruikbaarheid van dergelijke cijfers valt echter wel het een en ander af te dingen. De cijferbeelden zijn een inschatting, gebaseerd op de afstand van woningbouw tot natuurgebieden. Hoe verder weg de woningbouw in tijd geprogrammeerd is, hoe onscherper het beeld. Voor andere project-specifieke omstandigheden (zoals het aantal of type woningen, de wijze van ontsluiting, het gebruikt bouwmaterieel, of mogelijkheden van salderen) is noodgedwongen gebruik gemaakt van

aannames. Deze cijferbeelden laten zich daarom niet of nauwelijks als harde feiten inzetten.

Waar problemen optreden als gevolg van stikstof, betekent dit niet dat het project geen doorgang kan vinden. Zo kan met behulp van een passende beoordeling worden aangetoond dat de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied niet in gevaar komen. Dit onderzoek kost tijd en heeft dus een vertragende werking op een project. Ook kan een initiatiefnemer maatregelen treffen waarmee het project doorgang kan vinden, bijvoorbeeld door middel van intern/extern salderen, de inzet van schoner bouwmaterieel of door gebruik te maken van stikstofruimte uit het stikstofregistratiesysteem.

In onderzoek dat het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) recent publiceerde, geven bouwbedrijven aan dat 15% van de woningbouwprojecten wordt geraakt door het vervallen van de bouwvrijstelling.<sup>1</sup> Het EIB noemt vertraging als het grootste effect, het gevolg van nieuwe Aeriusberekeningen (gemiddeld twee maanden vertraging) al dan niet aangevuld met ecologisch onderzoek en de vergunningaanvraag (met een initiële vertraging van zes maanden). Deze vertraging zal volgens de onderzoekers in de tijd afnemen, doordat partijen zich kunnen instellen op de nieuwe situatie.

Het EIB verwacht dat er als gevolg van het vervallen van de bouwvrijstelling in de periode 2022–2027 zo'n 10.000 vergunningen voor nieuwbouwwoningen minder zullen worden afgegeven. Dit leidt volgens het EIB tot een afname van 8.000 opgeleverde woningen, of 2% van het totaal in deze periode. Het EIB stelt daarbij dat 90% van de woningbouw minder dan 0,1 mol/ha/jr aan stikstofdepositie in N2000-gebieden veroorzaakt en daarom zonder ingrijpende wijzigingen doorgang kan vinden.

Om een beeld te krijgen van individuele casuïstiek en de problemen die op lokaal niveau spelen, zijn inzichten van vergunningverlening door gemeenten waardevol. Ik beperk mij hier tot gegevens van de G4. Zowel Amsterdam als Rotterdam geven aan dat er nog geen aanwijzingen zijn dat er plannen of projecten in de gemeente niet door kunnen gaan als gevolg van deze uitspraak. Vooralsnog is daar geen sprake van vertraging van de bouwopgave als gevolg van extra onderzoek in de realisatiefase. Den Haag voorziet dat de vergunningsprocedure voor de bouw van circa 2.700 woningen langer zal duren. Utrecht meldt 12 woningbouwprojecten waarvan de vergunningenprocedure is gestart en die, als gevolg van de benodigde aanvullende berekeningen, vertraging in de vergunningsfase oplopen. Er zijn in deze gemeenten geen aanwijzingen dat projecten stil komen te liggen.

Het bovenstaande bevestigt ons beeld dat het vervallen van de bouwvrijstelling zich in het bijzonder laat voelen door het risico op vertraging van projecten. In reactie hierop werken wij aan een vereenvoudiging van de vergunningverlening, onder meer door middel van standaardisatie in de vorm van kengetallen en vuistregels. Om stikstofknelpunten in de realisatiefase voor te zijn, investeren we in schoon- en emissieloos bouwmaterieel. Voor plannen die onverhoopt toch vertraging oplopen, formuleren we aan de regionale versnellingsstafels een aanpak.

---

<sup>1</sup> Economisch Instituut voor de Bouw, Effecten wegvallen Bouwvrijstelling Onderzoek naar de effecten van het wegvallen van de bouwvrijstelling voor de nieuwbouw van woningen, februari 2023.

Hiermee hoop ik u een beter inzicht te hebben kunnen verschaffen in de gevolgen van het vervallen van de bouwvrijstelling.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge