

Eerste Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. Commissie voor Infrastructuur, Waterstaat en Omgeving (IWO)
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Per email: laurens.dragstra@eerstekamer.nl

Datum : 28 september 2022
Ref : 20220928/JF/ny
Betreft : Uitstel Omgevingswet

Aan de leden van de Eerste Kamer

Geachte dames en heren,

De NEPROM (de vereniging van projectontwikkelaars) verzoekt uw Kamer om de inwerking-treding van de Omgevingswet uit te stellen, omdat een overhaaste en onzorgvuldige invoering met ingang van 1 januari 2023 tot zeer grote problemen zal leiden bij de ontwikkeling en bouw van nieuwe woningen. Wij vinden dat onverantwoord, omdat de woningzoekende burgers daar de dupe van zijn. We lichten ons verzoek in dit schrijven nader toe.

Invoering onder voorbehoud

Uw Kamer besloot op 12 juli jl. tot invoering-onder-voorbehoud van de Omgevingswet met ingang van 1 januari 2023. Het definitieve besluit over de inwerkingtreding wilt u pas nemen na ontvangst van het rapport van het Adviescollege ICT-toetsing (AcICT). Met dat rapport wilt u kunnen beoordelen of de ICT-problemen bij het digitale loket voor omgevingsvergunningen definitief en adequaat zijn opgelost. En, in het verlengde daarvan, of de inwerkingtreding van de Omgevingswet werkelijk verantwoord is. Het volgende plenaire debat over dit onderwerp in uw Kamer staat – onder voorbehoud – gepland op 1 november 2022. Tot die tijd blijven alle partijen dus in onzekerheid of invoering met ingang van 1 januari 2023 daadwerkelijk plaats zal vinden.

In ons schrijven van 28 juni jl. verzochten wij u om gemeenten en marktpartijen minimaal een half jaar van tevoren duidelijkheid te geven over de invoering van de Omgevingswet. Een kortere voorbereidingsperiode is onwerkbaar en leidt tot grote problemen, zo gaven wij aan. Uw Kamer besloot echter helaas anders.

Projecten onder druk

In de praktijk ondervinden onze leden op dit moment al dat (de onzekerheid over) de inwerkingtreding van de Omgevingswet woningbouwprojecten onder grote druk zet. Dat is een zeer ongewenste ontwikkeling, mede in het licht van de grote woningnood in Nederland. Door de ontstane onduidelijkheid nemen gemeenten bestemmingsplannen niet meer in behandeling en er wordt ook nog niet gewerkt aan nieuwe Omgevingsplannen. Vanuit gemeenten bereiken ons signalen dat zij achterlopen met de implementatie van de Omgevingswet en dat het Digitaal Stelsel Omgevingswet nog steeds niet op orde is. Het gebrek aan personele capaciteit bij de lokale overheden is hier tevens mede debet aan. Een zeer zorgelijke situatie.

Een perfecte storm

De grote onzekerheid rond de Omgevingswet is niet de enige uitdaging waar de woningbouw mee worstelt. Het op de markt brengen en realiseren van nieuwbouwwoningen ondervinden steeds meer problemen, onder andere als gevolg van de kostenstijgingen en de problemen met de toelevering van specifieke bouwmaterialen. Daarnaast wijzen onze leden op een gebrek aan ambtelijke capaciteit en politieke doorzettingsmacht bij gemeenten, de ongecoördineerde stapeling van ambities en eisen op lokaal niveau, de stikstofproblematiek, de langdurige procedures en de toenemende regelgeving vanuit het Rijk waardoor tal van projecten niet tot uitvoering komen. Ook aan de vraagkant is een kentering zichtbaar. Beleggers en woningkopers worden geconfronteerd met oplopende rentes, waardoor (de kosten van) financiering in toenemende mate een probleem wordt.

Dalende nieuwbouwcijfers

Bovenstaande ontwikkelingen en knelpunten vertalen zich op dit moment al in een sterk dalende woningproductie. Uit de Monitor Nieuw Woningen, een onderzoek van de TU-Delft in opdracht van ontwikkelaars en bouwondernemingen, blijkt dat in de eerste helft van 2022 slechts 10.000 nieuwbouw koopwoningen in verkoop zijn gebracht, tegen 16.000 in 2021. Over geheel 2022 verwachten wij een teruggang in nieuwbouw koopwoningen van 35% t.o.v. 2021. Die daling vindt ook plaats bij de huurwoningen.

Eerder werd al bekend dat in de eerste helft van 2022 het aantal verleende bouwvergunningen met 25% daalde t.o.v. 2021. Mede op basis van signalen van haar leden verwacht de NEPROM dat het totaal aantal nieuwbouwwoningen in 2023 richting de 60.000 zal gaan dalen.

NEPROM-leden luiden noodklok

Deze alarmerende cijfers worden bevestigd door berichten vanuit de praktijk van de NEPROM-leden (projectontwikkelaars, woningcorporaties en beleggers). Zij voorzien een verdere daling van de productie. De gevolgen zijn ernstig. Nog meer woningzoekenden worden in de komende jaren teleurgesteld met alle persoonlijke en maatschappelijke problematiek van dien. We vinden dat uiterste ongewenst. Een onzorgvuldige en overhaaste invoering van de Omgevingswet maakt die problematiek alleen nog maar veel groter.

Géén overhaaste invoering

In zijn brief van 26 augustus jl. bracht minister De Jonge – mede namens zijn bestuurlijke partners – nog eens hun gedeelde wens onder uw aandacht: neem zo spoedig als mogelijk in uw Kamer een definitief besluit over het ontwerp-KB met de invoeringsdatum van 1 januari 2023. Zoals u zult begrijpen, kan de NEPROM zich hier absoluut niet mee verenigen vanwege bovengenoemde omstandigheden en gevolgen. Wij vinden een besluit tot invoering met ingang van 1 januari 2023 buitengewoon onverantwoord. De negatieve gevolgen zullen niet te overzien zijn. De bijlagen bij de brief van de minister doen ons hierover niet van gedachten veranderen.

Afsluitend

Wij verzoeken uw Kamer met klem de inwerkingtreding van de Omgevingswet uit te stellen, bijvoorbeeld tot 1-1-2025. Een werkelijk zorgvuldige invoering is pas mogelijk als de gemeentelijke organisaties en systemen daar aantoonbaar klaar voor zijn en ook de markt daar adequaat op voorbereid is.

Met vriendelijke groet,
namens de NEPROM



Desirée Uitzetter
voorzitter

Cc.: de heer H.M. de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening