

INSPRAAKREACTIE Spoorwet vervangen omgevingswaarde stikstof

Ter attentie van het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur

Datum: 24 augustus 2025

Aanleiding

IVBN onderschrijft het grote belang van een juridisch houdbare aanpak van de stikstofproblematiek waarbij natuurherstel wordt gecombineerd met het op gang brengen van vergunningverlening. Vergunningverlening voor de bouw en exploitatie van betaalbare huurwoningen is immers cruciaal om de woningnood te verhelpen.

Met dit schrijven vraagt IVBN daarnaast aandacht voor kantoren en winkels, die met dezelfde uitdagingen te maken hebben. Waar in deze reactie woningbouw wordt genoemd, geldt dezelfde onduidelijkheid voor kantoren en winkels.

Onze leden investeren met maatschappelijk kapitaal van pensioenfondsen en verzekeraars in huurwoningen, maar ontwikkelen deze veelal niet zelf. Voor deze groep institutionele investeerders is met name onduidelijk welke gevolgen het wetsvoorstel heeft voor hun bestaande woningbezit.

Vragen die IVBN-leden hebben, zijn bijvoorbeeld: *'Kunnen vrijkomende woningen in bestaande woningcomplexen opgeleverd tussen 1 januari 2020 en heden zonder aanvullende vergunning worden verhuurd?'* en *'Komen woningen na oplevering van een complex leeg te staan door juridische onzekerheid?'*

Met de voorgenomen verschuiving van depositiesturing naar emissiesturing kan meer uitvoerbaarheid ontstaan, maar tegelijkertijd rijzen er vragen over een (mogelijke) vergunningplicht met terugwerkende kracht en de juridische houdbaarheid van de nieuwe grens.

Voorkomen moet worden dat hierdoor de jaarlijkse bouw van circa 100.000 woningen vertraging oploopt of dat reeds opgeleverde (huur)woningen leeg moeten blijven totdat een vergunning is verleend, waardoor de woningcrisis verder verergert.

Gevraagde verbeteringen

IVBN dringt aan op:

1. Duidelijkheid over een (eventuele) vergunningplicht met terugwerkende kracht.
2. Juridische zekerheid dat de gekozen grens en systematiek voldoende zijn om vergunningverlening, zowel met terugwerkende kracht als in de toekomst, mogelijk te maken.

Argumentatie

Ad 1. Duidelijkheid over een (eventuele) vergunningplicht met terugwerkende kracht

De uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van december 2024 hebben de ruimte voor intern salderen aanzienlijk beperkt, omdat dit vergunningplichtig is geworden. Voorheen was geen natuurvergunning nodig, omdat in de voortoets kon worden verrekend met eerder vergunde stikstofruimte.

Het is voor institutionele investeerders nog onvoldoende duidelijk of de uitspraak ook effect heeft op huurwoningen die zijn opgeleverd voor deze uitspraak. Gebouwen die in de periode 2020–2024

zijn gerealiseerd met intern salderen zonder vergunning, hebben mogelijk alsnog een natuurvergunning nodig.

Het wetsvoorstel biedt geen helderheid of, en zo ja onder welke voorwaarden, intern salderen nog toepasbaar (of houdbaar) is voor deze periode. Dit zou betekenen dat woningen die al legaal gebouwd of in gebruik zijn, opnieuw langs de juridische meetlat moeten worden gelegd, met aanzienlijke onzekerheid en mogelijke leegstand tot gevolg.

IVBN vraagt daarom expliciet of vrijkomende woningen zonder aanvullende vergunning mogen worden verhuurd, indien achteraf blijkt dat alsnog een natuurvergunning benodigd is. Onze leden weten doorgaans niet of en wanneer bij de bouw intern is gesaldeerd. Onze leden zijn immers slechts afnemers van gebouwen die door ontwikkelaars en bouwers zijn gerealiseerd.

Ad 2. Juridische zekerheid over de grens en systematiek

Het is onvoldoende duidelijk of de gekozen grens en systematiek juridisch toereikend zijn om zowel terugwerkend als in de toekomst vergunningverlening mogelijk te maken. Zonder deze zekerheid dreigt opnieuw een impasse waarbij zowel nieuwe projecten als bestaand bezit vastlopen in juridische procedures.

Onder andere Bouwend Nederland heeft al aangegeven dat de nieuwe grens niet voldoende is en dat er grote twijfels bestaan over de juridische houdbaarheid. Als de basis niet juridisch houdbaar blijkt, adviseert IVBN het wetsvoorstel niet door te zetten. IVBN adviseert dan een juridisch houdbare oplossing uit te werken waarmee woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

IVBN steunt de ambitie van het wetsvoorstel om natuurherstel en vergunningverlening met elkaar te verbinden, cruciaal voor zowel natuurbescherming als de realisatie van betaalbare huisvesting. Tegelijkertijd vragen wij om de geschetste knelpunten expliciet te adresseren in de memorie van toelichting of uitvoeringsregels.

Alleen door heldere kaders te bieden over een (eventuele) vergunningplicht met terugwerkende kracht en over de juridische houdbaarheid van de gekozen grens bij nieuwbouw kan dit wetsvoorstel daadwerkelijk bijdragen aan rechtszekerheid en een uitvoerbaar vergunningstelsel, zowel voor bestaand bezit als voor nieuwe woningbouw.

Indien de grens onvoldoende blijkt, adviseert IVBN een constructieve lange termijnoplossing uit te werken en te gedogen dat (huur)woningen die sinds 2020 zijn gebouwd blijvend verhuurd mogen worden.