



PROVINCIE FLEVOLAND

Randvoorwaarden woningbouw Flevoland 2025

Kunnen de woondeals gerealiseerd worden?



Samenvatting

Woningbouw in Flevoland

Nederland kampt met een structureel woningtekort, wat leidt tot sociale en economische problemen zoals stijgende woonlasten, verminderde arbeidsmobiliteit en toenemende ongelijkheid. In Flevoland werd het tekort in 2023 geschat op 12.300 woningen. Tot 2030 moeten er circa 40.000 woningen worden gebouwd, vastgelegd in woondeals met het Rijk. De uitvoering van deze opgave wordt echter belemmerd door randvoorwaarden die niet overal op orde zijn, zoals stikstofruimte, netcapaciteit, mobiliteit en ambtelijke capaciteit. Veel van deze randvoorwaarden vallen onder verantwoordelijkheid van het Rijk, maar overzicht en regie ontbreken. Gemeenten ervaren vertraging door gebrek aan duidelijkheid over acties en wederkerigheid vanuit het Rijk.

Om dit te verbeteren is een landelijke inventarisatie opgesteld, gecoördineerd door het IPO. Doel is om knelpunten open te bespreken, kennis te delen en gezamenlijk oplossingsrichtingen te ontwikkelen. De inventarisatie ondersteunt bestuurlijke afstemming, communicatie en lobby. In Flevoland zijn twee woondeals gesloten: één voor Almere en Lelystad binnen de Metropoolregio Amsterdam (31.400 woningen), en één voor de ZUND-gemeenten (8.343 woningen). Samen vormen deze de basis voor de provinciale woningbouwopgave van 39.743 woningen. Deze inventarisatie is een eerste stap richting betere samenwerking en versnelde woningbouw.

Aanpak inventarisatie

In februari 2025 hebben de twaalf provincies gezamenlijk de aanpak rond randvoorwaarden voor woningbouw afgestemd, met ruimte voor provinciale differentiatie. In juni en juli volgden expertsessies per randvoorwaarde, met deelname van provincies, ministeries, gemeenten en externe experts. De uitkomsten zijn verwerkt in deze rapportage.

Vijf randvoorwaarden zijn centraal geselecteerd vanwege hun brede impact: dekking van publieke onrendabele toppen, investeringscapaciteit van corporaties, stikstofruimte, netcongestie en ambtelijke

capaciteit. Voor Flevoland zijn aanvullend mobiliteit en bereikbaarheid, spuitzonering en samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf meegenomen.

De Provincie Flevoland heeft via beleidsafdelingen en gesprekken met gemeentelijke projectleiders input verzameld. Door de schaal van de provincie is er goede afstemming mogelijk.

Om de impact van randvoorwaarden te duiden, is een stoplichtmodel gebruikt:

- Rood: knelpunt raakt >30% van de woningbouw substantieel
- Oranje: >10%
- Groen: <10%
- Grijs: onbekend

Substantieel betekent: vertraging >1 jaar, meerkosten >€10.000 per woning, of het niet kunnen realiseren van woningen. Daarnaast is per randvoorwaarde aangegeven of de impact op korte, middellange of lange termijn speelt. Deze inventarisatie vormt de basis voor gezamenlijke rapportage en versterkt de samenwerking tussen provincies en het Rijk om woningbouw te versnellen.

Randvoorwaarden: de stand van zaken

In deze paragraaf zetten we de uitkomsten van de inventarisatie rond randvoorwaarden beknopt op een rij.

Randvoorwaarde	Impact	Termijn
Dekking van onrendabele toppen	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Middellange termijn
Investeringscapaciteit woningcorporaties	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Lange termijn
Stikstofruimte voor woningen	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Korte termijn
Oplossingen voor netcongestie	knelpunt raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel	Korte termijn

Randvoorwaarde	Impact	Termijn
Financiering ambtelijke capaciteit	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Korte termijn
Mobiliteit en Bereikbaarheid	knelpunt raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel	Korte termijn
Spuitzonering	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Korte termijn
Samenwerking Rijksvastgoedbedrijf	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Middellange termijn

De financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten staat onder druk door publieke onrendabele toppen, die ontstaan uit complexe, locatiegebonden factoren zoals infrastructuurkosten, stikstofbeperkingen en oplopende plankosten. Gemeenten kunnen deze lasten niet zelfstandig dragen. Rijkssubsidies zijn daarom essentieel, maar ook vereenvoudiging van regelgeving en procesoptimalisatie zijn nodig om projecten van de grond te krijgen.

Woningcorporaties kampen daarnaast met structurele financiële knelpunten bij nieuwbouw en verduurzaming. Beleidsmaatregelen die hun investeringsruimte beperken, vertragen de woningbouw en raken de doelen uit de woondeals. Dit beperkt de kansen voor woningzoekenden. Vrijstelling van vennootschapsbelasting en maatregelen die zorgen voor een gezonde financiële positie op lange termijn zijn noodzakelijk.

Strengere stikstofregels vormen een belemmering voor woningbouw nabij Natura2000-gebieden. In Flevoland leiden veranderde regels rondom salderen tot vertraging van grootschalige projecten. Zonder duidelijkheid over vergunningverlening en aanvullende rijksmaatregelen blijft uitvoering onzeker, ondanks de relatief gunstige ligging van kleinere projecten.

Op korte termijn kunnen slechts enkele projecten worden aangesloten op het energienet, terwijl de meeste woningbouwopgaven hierdoor worden vertraagd.

Gemeenten hebben bovendien te maken met een tekort aan ambtelijke capaciteit. Door de groeiende opgave en toenemende complexiteit is meer inzet nodig, zowel in aantal als in expertise. Flexpoolgelden bieden tijdelijke verlichting, maar structurele oplossingen zijn nodig om planvorming, vergunningverlening en uitvoering niet te laten stagneren.

Mobiliteit is eveneens een cruciale randvoorwaarde. Zonder investeringen in spoor, wegen en OV-verbindingen zoals de Lelylijn en IJmeerlijn stagneert de ontwikkeling van grootschalige projecten. Het schrappen van infrastructuurmaatregelen belemmert de bereikbaarheid en vertraagt woningbouw in Flevoland, ondanks bestaande afspraken met het Rijk.

Daarnaast beperkt spuitzonering woningbouw nabij agrarische percelen door de verplichte afstand van 50 meter vanwege gezondheidsrisico's. Jurisprudentie maakt eerdere rekenmodellen onbruikbaar, wat leidt tot herontwerp, vertraging en hogere kosten. Lopend onderzoek naar een juridisch houdbare methode komt voor veel projecten te laat.

Tot slot bezit het Rijksvastgoedbedrijf veel grond in Flevoland en is betrokken bij grote woningbouwprojecten. Gemeenten ervaren echter vertraging door strikte voorwaarden, beperkte verkoopruimte en rendementseisen. Een meer proactieve samenwerking en een principieel gesprek over de inzet van rijksgrond voor publieke doelen zijn noodzakelijk om de woningbouwopgave te versnellen.

Conclusies

De inventarisatie laat zien dat netcongestie de meest urgente randvoorwaarde is voor woningbouw in Flevoland. Het hoogspanningsnet zit vol; teruglevering en grootverbruikaansluitingen zijn nergens mogelijk. In Almere en Lelystad kunnen nog slechts 12.000 woningen worden aangesloten, waardoor meer dan de helft van de provinciale opgave onder druk staat. Mobiliteit volgt als tweede knelpunt, met het wegvallen van financiering voor cruciale infrastructuur zoals de verbreding van de A6. Grote projecten zoals Pampus en Zuiderhage zijn hiervan afhankelijk.

Hoewel de financiële positie van corporaties in Flevoland relatief goed is, blijft structurele borging essentieel voor betaalbare woningbouw.

Veel projecten kampen met meerdere randvoorwaarden tegelijk, die elkaar beïnvloeden en de complexiteit vergroten. Dit leidt tot extra druk op ambtelijke capaciteit en vergroot onrendabele toppen. Mobiliteitsmaatregelen zijn niet realiseerbaar zonder stikstofruimte.

Er zijn positieve stappen gezet, zoals inzet via Woningbouwimpuls, flexpools en versnellingsaf-

spraken. Toch zijn dit tijdelijke maatregelen. Structureel beleid, wetgeving en financiering zijn nodig, vooral voor stikstof en netcongestie. Sector-overstijgende samenwerking is cruciaal om verkokering te doorbreken. Zonder verbetering van randvoorwaarden worden de ambities uit de woondeals tot 2030 niet gehaald. Deze rapportage helpt om knelpunten zichtbaar te maken en oplossingsrichtingen te verkennen. Dat is nodig om blijvend verbetering aan te brengen in de omstandigheden waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden. Alle hulp is nodig en samenwerking is van fundamenteel belang.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Inhoudsopgave	5
1. Woningbouw in Flevoland	6
1.1 Doelstelling inventarisatie	6
1.2 Woondeals in Flevoland	7
2. Aanpak inventarisatie	8
2.1 Selectie randvoorwaarden	8
2.2 Informatievergaring	8
2.3 Toelichting op de impact en termijn	8
3. Uitkomsten inventarisatie	9
3.1 Dekking van onrendabele toppen	9
3.2 Duurzame Investeringscapaciteit Woningcorporaties	11
3.3 Stikstofruimte voor woningen	13
3.4 Oplossingen voor netcongestie	16
3.5 Tekort aan ambtelijke capaciteit	18
3.6 Mobiliteit en Bereikbaarheid	20
3.7 Spuitzonering	22
3.8 Samenwerking Rijksvastgoedbedrijf	23
4. Conclusies	25
4.1 Uitkomsten inventarisatie	25
4.2 Samenhang en raakvlakken	25
4.3 Zicht op oplossingen	25
4.4 Realisatie woondeals	26

1. Woningbouw in Flevoland

In heel Nederland is er sprake van een woningtekort. Dit is een groot maatschappelijk probleem dat gevolgen heeft die verder reiken dan de woningmarkt, omdat het leidt tot diverse sociale en economische uitdagingen. Door het tekort aan betaalbare woningen stijgen de huur- en koopprijzen, waardoor veel mensen moeite hebben om geschikte huisvesting te vinden. Dit treft vooral jongeren, starters en mensen met een laag inkomen, die vaak gedwongen worden om langer thuis te blijven wonen of in ongeschikte omstandigheden te leven. Bovendien belemmert het woningtekort de mobiliteit op de arbeidsmarkt, omdat mensen minder snel kunnen verhuizen voor werk. Dit alles draagt bij aan sociale ongelijkheid en economische stagnatie in het land. Mensen zonder thuis kunnen niet verder met hun leven.

In de Provincie Flevoland werd het woningtekort in 2023 geschat op circa 12.300 woningen (ABF Research, 2023). Door demografische ontwikkelingen en bevolkingsgroei stijgt de vraag door de jaren heen en wordt er in de periode van 2022 tot en met 2030 geschat dat er ca. 40.000 woningen in Flevoland gebouwd moeten worden. De getekende woondeals in Flevoland vormen hiervoor de basis. De opgave staat daarin vastgelegd en kan volgens het monitoren van de daarin gemaakte afspraken worden aan- en bijgestuurd.

Het is voor alle lagen van de overheid (Rijk, Provincie, gemeenten) een grote prioriteit om genoeg woningen te bouwen. Het draagvlak is aanwezig en de noodzaak wordt gezien als evident. De realisatie van voldoende woningen is echter niet zondermeer mogelijk, omdat op veel locaties de randvoorwaarden voor woningbouw niet op orde zijn.

Het is zaak om hier gezamenlijk aan te werken, terwijl ook wordt geconstateerd dat bij diverse randvoorwaarden de sleutel bij het rijk ligt. Deze randvoorwaarden zijn al in woondeals benoemd en zijn cruciaal voor de uitvoering. Tegelijkertijd is er weinig overzicht en inzicht op de uit te voeren acties die de randvoorwaarden moeten creëren. Bij de

woondeals krijgt de wederkerigheid vanuit de rijksoverheid niet voldoende aandacht en invulling. Gebrek aan overzicht en inzicht is een probleem, want als het probleem niet scherp in beeld is, wordt de kans op oplossingen kleiner. Als de impact niet helder is, kan ook niet goed worden geprioriteerd welke randvoorwaarden de meeste aandacht, geld en inspanning behoeven.

Daarom is deze inventarisatie opgesteld, die ook de basis vormt voor nationale rapportage over randvoorwaarden van alle provincies gezamenlijk. Ter verheldering: de randvoorwaarden voor woningbouw worden ook wel 'kritische succesfactoren', 'condities' of 'knelpunten' genoemd. In het kader van dit project wordt voortaan over 'randvoorwaarden' gesproken. Dit project is een belangrijk deel van de invulling van de bestuursopdracht van IPO.

1.1 Doelstelling inventarisatie

Het is de bedoeling om in alle openheid te bespreken wat de knelpunten zijn en wat eraan gedaan kan worden, zodat de broodnodige woningbouw in Nederland vooruit kan komen.

- **Coördinatie van de samenwerking** rond randvoorwaarden.
- **Komen tot een gedeeld beeld** van de aard, omvang en prioritering van de randvoorwaarden, waarbij kennisverzameling en -uitwisseling cruciaal zijn.
- **Meer gecoördineerd werken** aan oplossingsrichtingen vanuit dit gezamenlijke beeld.
- **Faciliteren van bestuurlijke overleggen**, publieke communicatie en lobby met feiten, analyses en voorbeelden over hoe de randvoorwaarden de woningbouw belemmeren.

Het is belangrijk op te merken dat niet alles eenvoudig te scheiden is en dat nader onderzoek naar verschillende randvoorwaarden nog nodig kan zijn. Deze inventarisatie vormt de eerste stap naar meer samenwerking en het gezamenlijk aanpakken van de uitdagingen.

1.2 Woondeals in Flevoland

In Flevoland zijn er in 2023 op 15 maart 2023 twee woondeals afgesloten. Almere en Lelystad vallen onder de Woondeal van de Metropoolregio Amsterdam en de overige vier Flevolandse gemeenten, te weten Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten, vallen onder de Woondealregio ZUND.

Woondealregio	In woon-deals	Verhoging 2024	Totaal
Woondeal Metropoolregio Amsterdam	31.400 ¹	5.000 flexwoningen op MRA-niveau	31.400
Regionale woondeal ZUND-gemeenten	8.343	nvt	8.343
Totaal Flevoland	39.743	nvt	39.743

¹ Het aandeel van de Flevolandse gemeenten in de Woondeal MRA; de gemeente Almere (21.200 woningen) en Lelystad (10.200 woningen). De totaalopgave van die Woondealregio MRA is 171.200 woningen.

2. Aanpak inventarisatie

In februari 2025 is tussen de twaalf provincies de aanpak rond de randvoorwaarden afgestemd. Daarbij was er ruimte voor enige differentiatie in de aanpak tussen de provincies. In juni en juli 2025 zijn er gezamenlijke expertsessies geweest om de stand van zaken rond de randvoorwaarden door te spreken en om te verkennen welke oplossingsrichtingen er zijn. Dit kreeg vorm door een expertsessie van een dagdeel per randvoorwaarde. Daarbij waren aanwezig experts van de provincies, van betrokken ministeries, van gemeenten en andere experts. De uitkomsten van deze expertsessies zijn verwerkt in deze rapportage.

2.1 Selectie randvoorwaarden

In deze provinciale inventarisatie is gekeken naar vijf randvoorwaarden die door alle provincies zijn bekeken. Deze vijf zijn geselecteerd op basis van analyses en overleg in de werkgroep wonen van IPO. Deze vijf randvoorwaarden hebben de grootste impact op de woningbouw en zijn relevant in de meeste provincies. Het gaat dan om:

- Dekking van publieke onrendabele toppen gemeenten (paragraaf 3.1)
- Investeringscapaciteit corporaties (paragraaf 3.2)
- Stikstofruimte voor woningbouw (paragraaf 3.3)
- Oplossingen voor netcongestie (paragraaf 3.4)
- Financiering ambtelijke capaciteit (paragraaf 3.5)

Naast deze vijf centraal afgestemde randvoorwaarden kijken we in deze inventarisatie ook naar randvoorwaarden die specifiek voor Flevoland ook van groot belang zijn:

- Mobiliteit en Bereikbaarheid (paragraaf 3.6)
- Spuitzonering (paragraaf 3.7)
- Samenwerking Rijksvastgoedbedrijf (paragraaf 3.8)

2.2 Informatievergaring

Er zijn verschillende methoden toegepast om in beeld te brengen op welke manier de randvoorwaarden zich manifesteren. Verschillende dossiers worden vanuit de Provincie getrokken. Voor die punten is de betreffende beleidsafdeling gevraagd input te leveren. Daarnaast

worden met projectleiders van belangrijke woningbouwprojecten periodiek gesprekken gevoerd, waardoor een duidelijk beeld is van de randvoorwaarden. Vanwege de beperkte omvang en het aantal gemeenten in Flevoland is er vanuit de provincie goed contact met de gemeentelijke projectleiders van woningbouwprojecten en vindt regelmatig afstemming plaats.

2.3 Toelichting op de impact en termijn

Om inzicht te geven in de impact van een randvoorwaarde op de woningbouw en de termijn waarop deze speelt hebben we onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën. In het stoplichtmodel dat in de samenvatting van de rapportage is weergegeven zijn verschillende kleuren gebruikt voor de impact van een randvoorwaarde. Deze zijn als volgt bepaald:

- Rood = knelpunt raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel
- Oranje = knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel
- Groen = knelpunt raakt de woningbouw nauwelijks (< 10%) substantieel
- Grijs = impact niet goed bekend

Daarbij wil substantieel hier zeggen dat bij de betreffende randvoorwaarde sprake is van één of meer van de onderstaande condities:

- Het knelpunt veroorzaakt forse vertraging (> een jaar);
- Geeft forse meerkosten (> €10.000 per woning) of;
- Zorgt ervoor dat woningen überhaupt niet gerealiseerd worden.

Naast het stoplichtmodel is aangegeven op welke termijn de randvoorwaarde speelt. Hierbij houden we de volgende definities aan:

- Korte termijn: impact nu al of binnen een jaar
- Middellange termijn: impact vooral binnen een tot vier jaar
- Lange termijn: impact vooral vanaf over vier jaar

3. Uitkomsten inventarisatie

3.1 Dekking van onrendabele toppen

Het verschil tussen de kosten om een woning te bouwen en de marktwaarde van de betreffende woning noemen we een onrendabele top. Deze onrendabele toppen zijn onder te verdelen in publieke tekorten (een negatief resultaat voor overheid) en onrendabele toppen van corporaties en private tekorten (negatief resultaat voor marktpartij). In deze rapportage beperken we ons tot de publieke tekorten.

Onrendabele toppen worden vooral veroorzaakt door de aankoopkosten van grond, de kosten voor het verplaatsen van bedrijven en te maken kosten voor infrastructuur/bereikbaarheid op het moment dat een nieuwe woonwijk gerealiseerd wordt. Daarnaast dragen nationale eisen rond de betaalbaarheid van woningen bij aan het financieel tekort doordat betaalbare woningbouwsegmenten minder opbrengstpotentie hebben. Investerings ten behoeve van klimaatadaptatie kunnen vaak niet gedekt worden met bestaande financieringsstromen. Publieke tekorten zijn niet zondermeer te financieren door gemeenten, dat overstijgt hun financiële draagkracht veelal. Financiële bijdragen van de rijksoverheid zijn daarom essentieel. Historisch gezien zijn er door de rijksoverheid ook altijd forse bijdragen gedaan op momenten dat er veel woningen gebouwd moesten worden.²

Impact van de randvoorwaarde 'dekking van onrendabele toppen'

Dekking van onrendabele toppen

knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel

Middellange termijn

Publieke onrendabele toppen ontstaan door complexe, locatiegebonden factoren zoals infrastructuurkosten, stikstofbeperkingen en plankosten. Gemeenten kunnen dit niet alleen dragen. Rijkssubsidies zijn cruciaal, maar ook vereenvoudiging van regelgeving en procesoptimalisatie zijn nodig om woningbouwprojecten financieel haalbaar te maken.

3.1.1 Impact van de randvoorwaarde

Landelijk onderzoek uit 2024³ laat zien dat bij

binnenstedelijke woningbouwprojecten in maar liefst 90% van de gevallen sprake is van een publieke onrendabele top die (deels) toerekenbaar is. Voor de NOVEX-Grootschalige Woningbouwlocaties geldt zelfs dat er vrijwel altijd zowel een toerekenbare als een niet-toerekenbare onrendabele top speelt. In Flevoland zien we dit terug in de ontwikkelingen in zowel Almere als Lelystad, die onderdeel zijn van de grootschalige woningbouwlocatie MRA Oost. De businesscases die hiervoor zijn opgesteld – onder andere in het kader van de €7,5 miljard die het kabinet Schoof beschikbaar heeft gesteld voor woningbouw en mobiliteit – bevestigen dit beeld.

Het blijft echter niet bij Almere en Lelystad. Vanuit heel Flevoland zijn aanvragen ingediend voor deze middelen. Gezamenlijk is er voor de bouw van circa 12.000 woningen subsidie aangevraagd, met een gemiddeld tekort van ongeveer €11.250 per woning.

Maatregelen voor leefbaarheid en groen worden vaak als eerste geslachttofferd wanneer projecten te maken hebben met een onrendabele top. Vanwege de slecht kwantificeerbare baten en duidelijke kosten, zijn deze maatregelen in optimalisaties vaak kind van de rekening.

3.1.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Vanwege de gevoeligheid van financiële gegevens bij dergelijke ontwikkelingen worden bij dit knelpunt geen voorbeeldprojecten genoemd.

3.1.3 Zicht op oplossingen

Het vraagstuk van de onrendabele top wordt vaak versimpeld tot een financieel tekort, met een voor de hand liggende oplossing; beschikbaar stellen van meer middelen. In de praktijk ligt het genuanceerder. Veel van de tekorten komen voort uit de toenemende complexiteit van gebiedsontwikkeling. Er is zelden één duidelijke oorzaak waarom een project financieel niet

2 Zie bijvoorbeeld het essay van Heurkens et al., *Financiering van gebiedstransformatie* uit 2020. Gepubliceerd via het programma Stedelijke Transformatie.

3 [Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland](#), Rebel Group, 30 augustus 2024

rond te rekenen is. Het gaat om een samenspel van factoren, vaak sterk locatiegebonden.

Soms zijn forse publieke investeringen nodig om een gebied überhaupt bewoonbaar te maken. Denk aan maatregelen voor waterhuishouding of natuurcompensatie. Tegelijkertijd spelen landelijke knelpunten mee, zoals het ontbreken van stikstofruimte, netcongestie of vertragingen door bezwaarprocedures. Ook langdurige afstemming tussen overheden en marktpartijen draagt bij aan oplopende plankosten.

Bouwen op uitleglocaties lijkt dan een logische uitweg, maar ook daar zijn vaak substantiële maatschappelijke investeringen nodig. Binnenstedelijke locaties hebben het voordeel dat voorzieningen al aanwezig zijn, wat de kosten drukt.⁴

Deze complexiteit maakt gebiedsontwikkeling als geheel kostbaar. Subsidies kunnen helpen, maar ook het verbeteren van regelgeving en het stroomlijnen van processen vergroot de haalbaarheid.

Bestaande regelingen zoals Woningbouw op Korte Termijn en de Woningbouwimpuls bieden zeker uitkomst, al brengen ze ook administratieve lasten met zich mee. De Realisatiestimulans is een welkome aanvulling: gemeenten hoeven enkel aan te tonen dat de bouw van betaalbare woningen is gestart, waardoor de bureaucratie beperkt blijft. Daarnaast is het van belang dat subsidies gestapeld kunnen worden. Als slechts onderdelen van een project gefinancierd worden en andere cruciale onderdelen niet, komt de uitvoering alsnog niet van de grond.

⁴ Onderzoek in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en Provincie Noord-Holland. *Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling en Decisio* (2023). *Maatschappelijke kosteneffectiviteitsanalyse binnen- en buitenstedelijk bouwen*

3.2 Duurzame Investeringscapaciteit Woningcorporaties

Naast dekking van de publieke onrendabele toppen waar gemeenten mee te maken hebben, hebben ook corporaties uitdagingen bij de realisatie van de afspraken in de regionale woondeals. In december 2024 maakten woningcorporaties en gemeenten Nationale Prestatieafspraken met minister Keijzer over hun volkshuisvestelijk presteren. Uit doorrekening⁵ van de afspraken in de herijkte Nationale Prestatieafspraken (december 2024) blijkt dat in een substantieel aantal woondealregio's corporaties na de looptijd niet meer aan het nieuwe financieel beoordelingskader van Aw en WSW kunnen voldoen. Daarom pleitte de Woningbouw-coalitie in 2024 voor vrijstelling van Vpb (vennootschapsbelasting) voor woningcorporaties en extra Rijksmiddelen voor nieuwbouw door corporaties.⁶ De corporaties in de MRA en Flevoland scoren relatief goed in de genoemde doorrekening. Desondanks is het totaalaandeel van de woningcorporaties in de woningvoorraad in Almere en Lelystad tussen 2017 en 2023 licht afgenomen⁷, terwijl de ambitie in de Wet versterking regie volkshuisvesting is om te groeien naar een voorraad van 30% sociale huur. De Nationale Prestatieafspraken zijn op 11 december 2024 op de Woontop bevestigd samen met onder andere de provincies. Provincies en woondealregio's zetten zich maximaal in om invulling te geven aan die afspraken. We zien dat de nieuwbouwproductie van corporaties sinds de eerste NPA in 2022 met 40% is toegenomen. Juist nu moeten we die stijgende lijn doorzetten en niet de rem aantrekken.

Impact van de randvoorwaarde 'duurzame investeringscapaciteit woningcorporaties'		
Duurzame investeringscapaciteit bij woningcorporaties	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Lange termijn
Corporaties kampen met structurele financiële knelpunten bij nieuwbouw en verduurzaming. Beleidsmaatregelen die de investeringsruimte beperken vertragen woningbouw, raken woondealdoelen en beperkt kansen voor woningzoekenden. Vrijstelling van Vpb en maatregelen die een langjarige gezonde financiële positie veiligstellen zijn essentieel.		

3.2.1 Impact van de randvoorwaarde

Toen er in 2025 werd aangestuurd op een huurbevrozing, bleek dat een enorme impact te hebben op het real van de aantallen woningen die zijn opgenomen in de woondeals. Dat raakte niet alleen de woningen die door woningcorporaties moeten worden gerealiseerd. Doordat er bij woningbouwprojecten allerlei afspraken gemaakt worden tussen de ontwikkelende partijen, raakt dat ook de grondexploitaties van woningbouwlocaties met gemengd aanbod (koop en sociale huur). Deze en andere ongewenste effecten zijn door minister Keijzer beschreven in de Dilemmanota die op 20 mei 2025 naar de Tweede Kamer is gestuurd.⁸

Hoewel inmiddels is afgezien van de huurbevrozing, heeft dit het vertrouwen van de sector in stabiel overheidsbeleid wel beïnvloed. Dit leidt ertoe dat sommige woningcorporaties voorzichtiger opereren en terughoudender zijn met investeringen die hun financiële ratio's onder druk zetten.

3.2.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Vanwege de gevoeligheid van financiële gegevens bij dergelijke ontwikkelingen worden bij dit knelpunt geen voorbeeldprojecten genoemd.

3.2.3 Zicht op oplossingen

De financiële mogelijkheid om investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te doen ligt vaak in bestaand eigendom, dat bij de bouw is gesubsidieerd en in de exploitatie zorgt voor huuropbrengst. Als een woningcorporatie een sociale huurwoning met stichtingskosten van €280.000 bouwt in 2025, ziet zij slechts 34,1% van de investering terug.⁹ In essentie is daarmee de exploitatie van sociale huur niet rendabel. Dit hangt samen met het maatschappelijke oogmerk van de woningcorporaties en is daarmee niet gelijk problematisch, maar houdt wel in dat er een blijvend en structureel financieringsvraagstuk

5 Bron Ortec Finance & ABF Research December 2024 <https://open.overheid.nl/documenten/69ef739d-9ea9-42b5-9859-133cec56c4c8/file>

6 Bron: Uitvoeringsagenda Wonen 29 februari 2024 Aedes, IPO, VNG en anderen <https://aedes.nl/media/document/uitvoeringsagenda-wonen>

7 Bron: [Jaarbericht Platform Woningcorporaties MRA oktober 2024](#)

8 Bron: Dilemmanotitie huurbevrozing 20 mei 2025 Raad Fysieke Leefomgeving (RFL) <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2025D22729&did=2025D22729>

9 Bron: Ortec Finance, 2025. *Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2025*. Juni 2025

aanwezig is. Naast de nieuwbouw van woningen hebben woningcorporaties ook een taak om hun bestaande eigendom, dat vaak verouderd is, te verduurzamen. Hierbij is het om diverse redenen lastig om de kosten te verhalen op de huurders die daardoor lagere energielasten tegemoet zien, wat erin resulteert dat slechts 4% van de investering terugvloeit in de kas.¹⁰ Als woningcorporaties zonder grootschalige subsidies nieuwbouw en verduurzaming moeten realiseren, zijn de mogelijkheden om de voorraad duurzaam in stand te houden, laat staan uit te breiden, op een gegeven moment opgedroogd. Maatregelen die ervoor zorgen dat de financiële positie van woningcorporaties structureel verslechtert, zoals een huurbefriazing, of een verhuurdersheffing, creëren daarmee een toekomstig financieringsvraagstuk.

Om twee derde betaalbare woningbouw te kunnen realiseren, waarbinnen 30% sociale huur, is het essentieel om naast de publieke onrendabele toppen ook expliciet aandacht te hebben voor oplossingen voor onrendabele toppen bij woningcorporaties. De betaalbare woningbouwopgave is gebaat bij het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties.¹¹ Dit zou een grote impuls kunnen betekenen voor de opgave. Met de aangekondigde versoepeling van Europese staatssteunregels is overigens al een positieve stap gezet om woningen in het betaalbare segment beter te kunnen ondersteunen.

¹⁰ Bron: Ortec Finance, 2025. *Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2025*. Juni 2025

¹¹ Bron: Uitvoeringsagenda Wonen 29 februari 2024 Aedes, IPO, VNG en anderen <https://aedes.nl/media/document/uitvoeringsagenda-wonen>

3.3 Stikstofruimte voor woningen

De regels rond stikstof zijn een beperkende factor voor woningbouw. Als er substantiële hoeveelheden woningen gebouwd worden binnen 25 kilometer van een Natura2000-gebied, is veelal een vergunning nodig vanwege het beschermen van de natuur. Deze 25km contour is de grens tot waar stikstofuitstoot hoeft te worden berekend, volgens de huidige methodiek.¹² Deze regels zijn sinds begin 2024 opgenomen in de Omgevingswet en gaan terug op de Wet natuurbescherming.

Met name twee Natura2000-gebieden ondervinden stikstofdepositie door woningbouw in Flevoland; de Veluwe en de Wieden-Weerribben. Hemelsbreed ligt de Veluwe, dat zwaar overbelast is qua stikstofdepositie, zo'n vier kilometer van Flevoland af en loopt evenwijdig aan een groot deel van de Provincie. In de Provincie Flevoland zelf bevinden zich verschillende Natura-2000 gebieden, die allemaal niet stikstofgevoelig zijn.

Het bouwrijp maken van grond, de bouw van woningen, de bewoning van woningen en de bijbehorende verkeersbewegingen zorgen allemaal voor de uitstoot van stikstof. Het gaat dan vooral om de uitstoot van brandstofmotoren. Hoe dichter een woningbouwproject bij stikstofgevoelige natuurgebieden ligt, hoe groter de kans op vertraging en extra kosten vanwege de stikstofemissie door het betreffende woningbouwproject.

De afgelopen jaren is de rode draad dat het voor provincies steeds lastiger wordt om natuurvergunningen af te geven voor woningbouw. De oorzaak is de staat van de natuur, waarbij de rechter repeterend oordeelt dat de rijksoverheid onvoldoende doet om de verslechtering van stikstofgevoelige natuur te voorkomen.¹³ Het gevolg is dat de rechter noodgedwongen steeds meer wegen voor vergunningverlening afsnijdt of beperkt. Daarom zijn er stevige maatregelen van de rijksoverheid nodig om tot

substantiële reductie te komen. Als die maatregelen niet uitgevoerd worden, blijft de vergunningverlening voor veel woningbouw lastig of onmogelijk.

Impact van de randvoorwaarde 'stikstofruimte voor woningen'		
Stikstofruimte voor woningen	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Korte termijn
Strengere stikstofregels beperken woningbouw nabij Natura2000-gebieden. In Flevoland zijn grootschalige projecten vertraagd door veranderde rechtspraak over salderen. Zonder duidelijkheid over vergunningverlening en aanvullende maatregelen van het Rijk blijft uitvoering onzeker, ondanks relatief gunstige ligging van kleinere projecten ten opzichte van stikstofgevoelige natuur.		

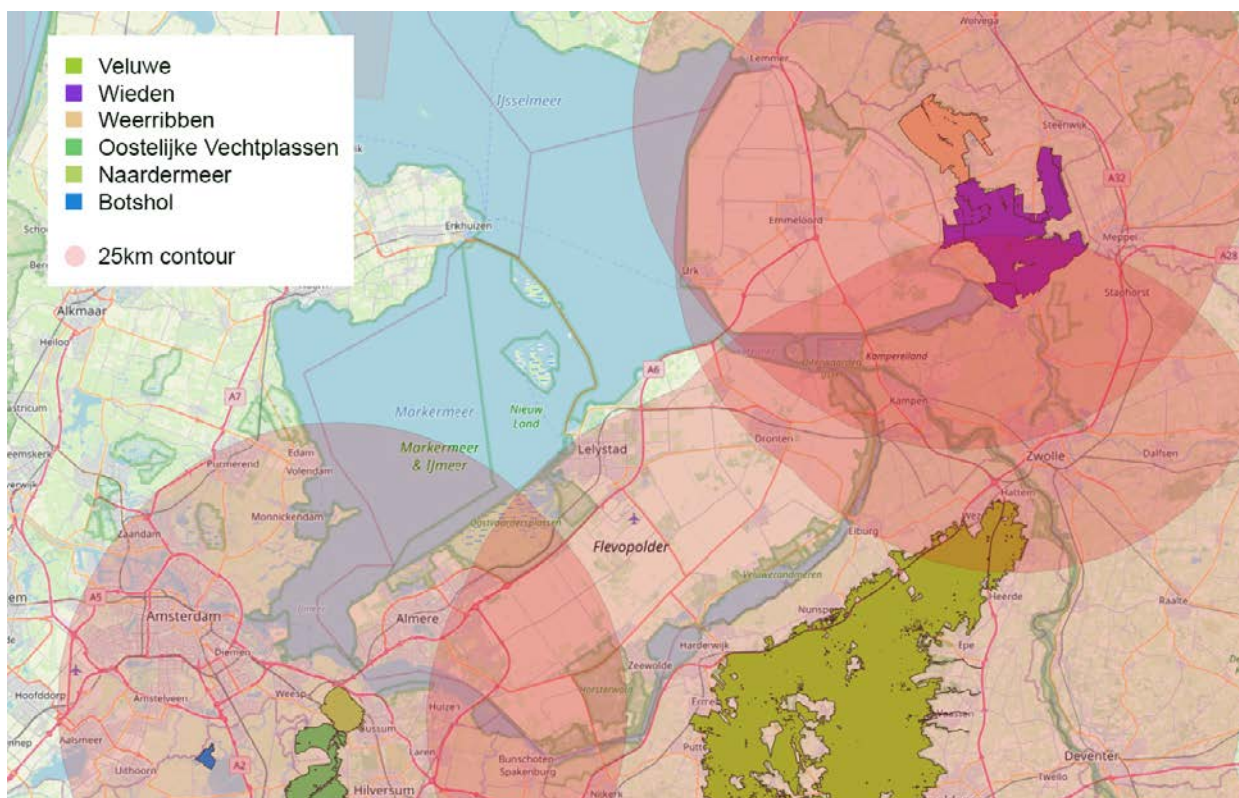
3.3.1 Impact van de randvoorwaarde

Zoals hierboven beschreven zijn er enkele Natura2000-gebieden waar vanuit Flevoland stikstofdepositie op plaatsvindt, maar die liggen allemaal niet binnen de grenzen van de Provincie (figuur 1). Door de relatief grote afstanden tot deze gebieden wordt er in de meeste gevallen geen depositie hoger dan 0,01 mol verwacht vanwege woningbouw. Een klein deel van de Provincie, ten noorden van Lelystad, ligt zelfs buiten alle 25 km-contouren van de gebieden. Dat betekent dat Flevoland minder last heeft van de randvoorwaarde stikstof dan de meeste andere provincies. Kleinere tot middelgrote woningbouwprojecten kunnen daardoor verder, maar voor de grootschalige gebiedsontwikkelingen moet er uiteindelijk een vergunning worden aangevraagd, waarbij de uitstoot verrekend (gesaldeerd) moet worden met het beëindigd agrarisch gebruik van de percelen waarop wordt gebouwd. Momenteel is dit niet mogelijk vanwege de veranderde rechtspraak over intern salderen.¹⁴ Eerder kon een voortoets worden opgesteld, waarin bijvoorbeeld kon worden aangegeven dat een agrarisch bedrijf was beëindigd ten behoeve van woningbouw. De stikstofuitstoot die bespaard werd kon worden ingezet om te salderen met de uitstoot van de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen. Als de depositie op Natura2000 na salderen niet hoger was dan 0,005 mol,

¹² De contour van 25 kilometer is in 2021 door het toenmalig kabinet vastgesteld, maar is niet onomstreden. Echter is in een uitspraak van [5 april 2023 door de Raad van State bevestigd](#) dat 25km een aanvaardbare grens is.

¹³ Zie onder meer de [uitspraak van de rechter](#) op 22 januari 2025 in de zaak van Greenpeace tegen de Staat. De rechter heeft Greenpeace in het gelijk gesteld.

¹⁴ [Op 18 december 2024 is door de Raad van State uitspraak gedaan](#) over het intern salderen, dat daarmee vergunningplichtig werd.



Figuur 1. Stikstofgevoelige Natura2000 rondom Flevoland

hoefde er geen vergunning te worden verleend op basis van Wet natuurbescherming. In de uitspraak van 18 december 2024 oordeelt de rechter dat dit niet meer zonder vergunning mag, maar binnen een vergunningsaanvraag moet gebeuren. Als er zonder salderen wordt berekend dat de depositie niet hoger dan 0,005 mol is, mag er zonder vergunning worden gebouwd. Is de depositie hoger dan dat, dan moet er een vergunning worden aangevraagd. Ook is er een belangrijke voorwaarde meegegeven; als de maatregel die wordt ingezet (in dit geval het beëindigen van een agrarisch bedrijf) al noodzakelijk was voor de verbetering of behoud van de natuur, mag die niet worden gebruikt om te salderen met de nieuwe maatregel. Dit heet de 'additionaliteitsvereiste'. Gezien een groot deel van de stikstofgevoelige Natura2000-gebieden overbelast is, zou in theorie geen enkele activiteit die een depositie veroorzaakt daarmee kunnen worden ingezet voor salderen. Het lijkt erop dat met het aantonen van genomen maatregelen ter verbetering van de betreffende natuurgebieden goed kan worden onderbouwd dat de stikstofruimte kan worden ingezet voor woningbouw (of andere activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken), maar er is nog geen

eenduidige manier waarop dit kan. Daarom is het voor provincies lastig om kaders op te stellen waarbinnen een vergunning verleend mag worden. Dit leidt ertoe dat er sinds de uitspraak van 18 december geen vergunningen worden verleend voor activiteiten die meer dan 0,005 mol depositie veroorzaken op een stikstofgevoelig natuurgebied.

3.3.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Waar kleine en middelgrote projecten profiteren van de relatief grote afstand tot stikstofgevoelige Natura2000-gebieden, hebben de grote ontwikkelingen last van de huidige regels rondom salderen. Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Flevoland hebben te kampen met het gebrek aan stikstofruimte, wat voor vertraging en/of extra kosten zorgt:

Woningbouw-project	Gemeente	Aantal woningen
Oosterwold/ Nobelhorst	Almere	6.500 tot 2030
Pampus	Almere	25.000 - 35.000
Zuiderhage	Lelystad	9.000 - 16.000

Op figuur 1 is te zien dat met uitzondering van het noorden van Lelystad de gehele provincie binnen 25km van een stikstofgevoelig Natura2000-gebied ligt. Met uitzondering van projecten die vallen binnen de Kustzone Almere en enkele kleine ontwikkelingen in de Noordoostpolder, liggen alle overige projecten verder dan 5km van een stikstofgevoelig natuurgebied. In onderstaande tabel is dit uitgesplitst naar aandeel van de woningbouwopgave tot en met 2030.

Woningen	Kilometers tot natura2000		
	<1	<5	<25
39.743	0%	15%	97%

3.3.3 Zicht op oplossingen

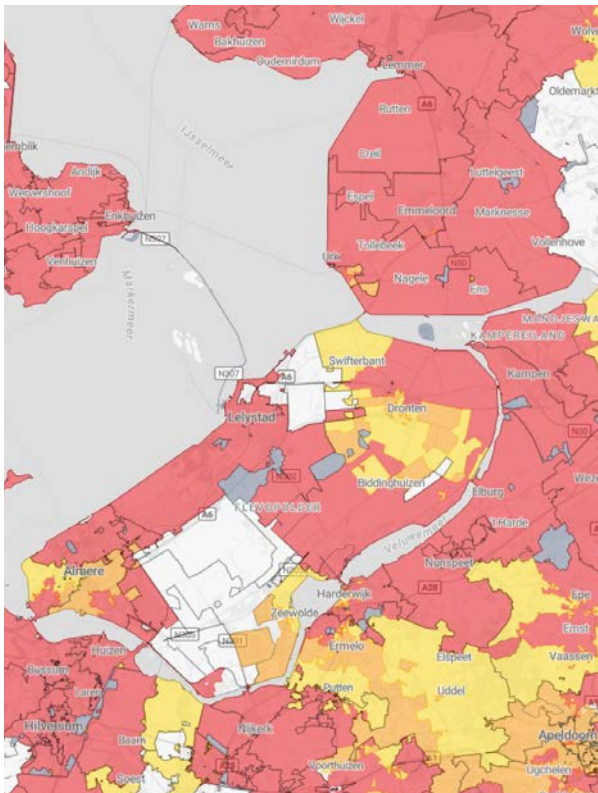
Gezien er geen stikstofgevoelige natuur binnen de grenzen van Flevoland ligt, is de provincie volledig afhankelijk van maatregelen door het Rijk en door naburige provincies.

Sinds de rechtspraak over intern salderen is veranderd is het nu niet mogelijk natuurvergunningen af te geven waarbij salderen nodig is. Voor Flevoland is van belang dat er zo snel mogelijk duidelijkheid komt over het

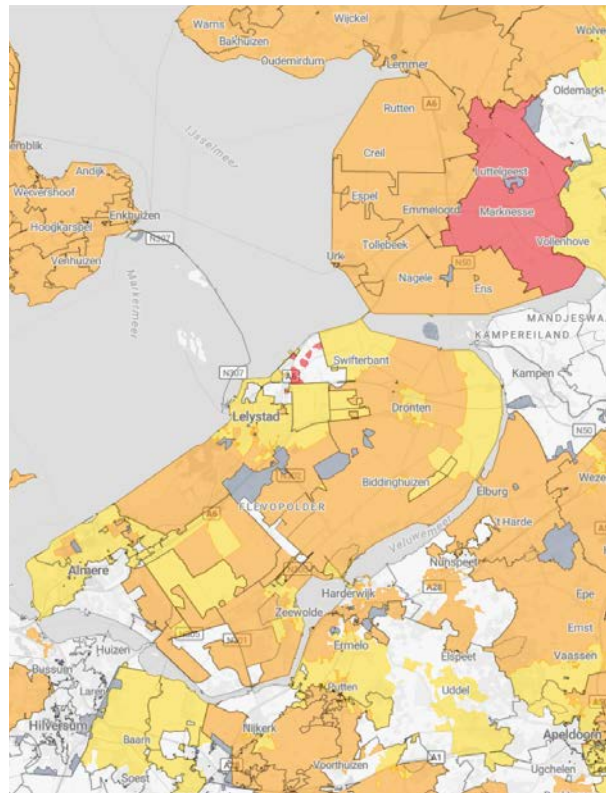
invullen van de additionaliteitsvereiste, zodat er vergunningen kunnen worden afgegeven, juist voor grotere projecten.

Op 25 april 2025 is de Tweede Kamer geïnformeerd door demissionair minister Wiersma over het startpakket om Nederland van het stikstofslot te halen. Onderdeel hiervan is het hervormen van het vergunningstelsel. Dit zou de focus moeten verleggen naar uitstoot, waar die nu ligt op depositie. Hoewel dit uiteindelijk mogelijk ruimte biedt voor het vergunnen van woningbouwprojecten, blijft de klok tikken tot het weer mogelijk is om vergunningen te verlenen. Tot die tijd lopen alle projecten die een vergunning nodig hebben vertraging op en komen niet tot uitvoering.

Een ander onderdeel van het startpakket is een gebiedsgerichte aanpak op de Natura2000-gebieden De Veluwe en De Peel. De Veluwe is voor Flevoland het meest kritieke gebied. Structurele kwaliteitsverbetering van dit natuurgebied zou voor Flevoland betekenen dat er meer mogelijkheden ontstaan voor grootschalige woningbouw.



Beschikbaarheid afname



Beschikbaarheid teruglevering

3.4 Oplossingen voor netcongestie

Een steeds urgenter probleem in de woningbouw is de netcongestie. Het elektriciteitsnet zit op veel plekken vol, waardoor nieuwe woningen in de toekomst mogelijk niet aangesloten kunnen worden. Een belangrijke achterliggende oorzaak is de verduurzaming van ons energieverbruik: van gas naar elektriciteit.

De groeiende vraag naar elektriciteit komt voort uit de groeiende inzet van warmtepompen, laadpalen en zonnepanelen. De benodigde capaciteit van het elektriciteitsnet overtreft op piekmomenten de beschikbare transportcapaciteit. Nieuwe aansluitingen voor winkels, scholen en bedrijven zijn nu al problematisch, maar ook woningen krijgen hiermee te maken.

Impact van de randvoorwaarde 'oplossingen voor netcongestie'

Oplossingen voor netcongestie

knelpunt raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel

Korte termijn

Op korte termijn kunnen sommige woningbouwprojecten nog worden aangesloten, maar dit is een minderheid van de woningen die nodig is voor het behalen van de opgave.

3.4.1 Impact van de randvoorwaarde

Heel Flevoland lijdt onder netcongestie op het hoogspanningsnet. TenneT werkt aan uitbreiding van dit net, maar verwacht dit pas in 2033-20235 te hebben voltooid. Gevolg is dat er geen grootverbruik-aansluitingen meer kunnen worden afgegeven en dat ook extra teruglevering aan het net niet meer mogelijk is. En indien er niet goed geacteerd wordt op netcongestie zal ook het aansluiten van kleinverbruik een probleem kunnen worden. Al op 17 november 2022 is dit door TenneT aangegeven voor de Flevopolder en op 19 juli 2023 ook voor de Noordoostpolder en Urk. De kaart met beschikbare ruimte op het net is hieronder te zien (Bron: Liander). De Flevopolder en Noordoostpolder maken beiden onderdeel uit van een ander bedieningsgebied. Daarom wordt voor beide een apart actieplan opgesteld

Voor zowel de gemeente Almere als Lelystad is voor 6.000 woningen aan netcapaciteit beschikbaar tot 2030. De opgave van beide gemeenten ligt echter een stuk hoger dan dat. De eerste 12.000 woningen kunnen dus nog aangesloten worden, maar de overige 28.000 voor deze twee gemeenten niet. Dat is meer dan de helft van de opgave van heel Flevoland tot en met 2030.

Naast de netcongestie op het hoogspanningsnet, is er ook netcongestie op het laag- en middenspanningsnet, al verschilt dit tussen projecten. Door Almere Centrum (6.400 woningen) loopt de grens van een bedieningsgebied van verschillende onderstations. Op het ene onderstation is nog enige aansluitingsruimte, maar op het andere niet. Het is niet mogelijk om het bedieningsgebied te wijzigen, om de woningen in het deel met congestie aan te sluiten op het onderstation met ruimte.

Capaciteit netbeheerders

Vaak wordt de capaciteit van netbeheerders om aansluitingen te realiseren in één adem genoemd met netcongestie, hoewel dit een ander probleem is. Door gebrek aan menskracht kunnen plannings niet worden gehaald en moeten woningbouwprojecten wachten op de aansluiting. Dit levert een vertraging op van 3-12 maanden. Dit speelt specifiek bij de studentencampus Windesheim in Almere, waar 500 woningen vertraagd worden door gebrek aan capaciteit. Ook bij Stationsgebied West in Lelystad, een project dat Woningbouwimpuls heeft gekregen, was de benodigde startbouw-mijlpaal ten behoeve van de subsidie in gevaar door vertraagde aansluiting vanuit Liander.

3.4.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Woningbouw-project	Gemeente	Aantal woningen
Campus Windesheim	Almere	500
Stationsgebied West	Lelystad	525

Almere Centrum en Lelystad Kustzone hebben te kampen met de onmogelijkheid van aansluiten op het energienet. Campus Windesheim en Stationsgebied West lopen vertraging op door gebrek aan capaciteit om de (toegewezen) aansluiting te realiseren.

3.4.3 Zicht op oplossingen

Voor het gebied Almere Pampus loopt een pilot netbewust bouwen. Dit is een samenwerking van Alliander en de gemeente Almere en is erop gericht om met slim ontwerpen en met het vanaf het begin af

aan meenemen van de toekomstige energievraag een balanswijk te ontwikkelen. Dit is echter in een zeer vroege fase en biedt voor de lopende gebiedsontwikkelingen geen oplossing, met name omdat Almere Pampus nog geen bebouwd gebied is. Veel van de woningbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd en daarmee is het geen optie om vanaf de tekentafel de energiehuishouding mee te ontwerpen.

Liander schuift op vaste basis aan bij de versnellings-tafel Flevoland. Ook zijn gemeenten intensief met Liander in contact om informatievoorziening tussen netbeheerder, ontwikkelaars/corporaties en overheid te verbeteren. Het blijft lastig om de afzonderlijke processen op elkaar af te stemmen. Er is vanuit alle partijen meer flexibiliteit nodig, om plannings op elkaar af te stemmen en afwijkingen ten behoeve van elkaars werkzaamheden mogelijk te maken.

Mogelijkheden om off-grid energiesystemen voor afzonderlijke (nieuwbouw)wijken te realiseren zijn er nu onvoldoende. Dit heeft twee oorzaken, vanuit de regelgeving:

- de vrijheid van aansluiting: consumenten moeten altijd de vrijheid hebben een andere aanbieder van energie te kunnen kiezen. Voor energiemanagementsystemen van coöperaties binnen een wijk wordt juist vereist dat alle deelnemers dezelfde aanbieder hebben, om het systeem te laten functioneren. Dit is een Europees recht, dat het überhaupt realiseren van een energievoorziening voor alle woningen in de weg staat;
- de ACM mag gesloten distributiesystemen niet vergunnen, omdat de leverancier daarmee een monopolie heeft op de energievoorziening van het systeem. Dit is echter op te lossen door contracten en andere regelgeving, maar momenteel is het daarmee niet mogelijk om decentrale energievoorziening te realiseren voor (nieuwe) woonwijken die zo niet op het energienet hoeven worden aangesloten.

Oplossingsrichtingen kunnen worden gevonden in de mogelijkheden om netbewust te bouwen en decentrale energievoorziening te realiseren, maar de belangrijkste oplossingsrichting is de verzwaring van het energienet. De processen die dit moeten faciliteren zijn traag en lopen vaak vertraging op.

3.5 Tekort aan ambtelijke capaciteit

Een groeiend knelpunt bij woningbouw zit in de uitvoering: er is een tekort aan ambtelijke capaciteit om woningbouwplannen tot ontwikkeling en uitvoering te brengen. Gemeenten komen handen tekort voor de planvorming, procesbegeleiding en vergunningverlening.

Een belangrijke oorzaak van dit tekort is de groeiende omvang van de opgave: jaar op jaar blijkt dat er meer woningen gebouwd moeten worden. Als er meer woningen gebouwd moeten worden, zijn ook meer mensen nodig om plannen daarvoor te maken en om tot uitvoering te komen. En zoals geschetst in de Nationale Woon- en Bouwagenda uit 2022 is er daarbij meer regie van alle overheden nodig: gemeenten moet niet langer afwachten of projectontwikkelaars met voorstellen komen, maar moeten zelf aan de slag gaan om tot woningbouwplannen te komen. Ook neemt de complexiteit toe, waardoor er per woningbouwplan meer ambtelijke inzet nodig is. Er wordt meer integraal naar woningbouw gekeken: men moet uitzoeken of de woningbouw plannen aansluiten op de beschikbare capaciteit op wegen en in het openbaar vervoer, er moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat, met natuurwetgeving, met netcongestie en met stikstof.

Impact van de randvoorwaarde 'tekort aan ambtelijke capaciteit'

Tekort ambtelijke capaciteit	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Korte termijn
------------------------------	---	---------------

Gemeenten kampen met een tekort aan ambtelijke capaciteit voor woningbouw. Door groeiende opgaven en toenemende complexiteit is meer inzet nodig, zowel kwantitatief als inhoudelijk. Flexpoolgelden helpen tijdelijk, maar structurele oplossingen zijn nodig om planvorming, vergunningverlening en uitvoering niet te laten stagneren.

3.5.1 Impact van de randvoorwaarde

Het tekort aan ambtelijke capaciteit manifesteert zich in een kwantitatief tekort en een kwalitatief tekort. Enerzijds zijn er te weinig mensen om alle projecten op volle sterkte te bemannen, anderzijds zijn er voor sommige specifieke onderdelen waar meer specialistische kennis voor nodig is niet genoeg

inhoudelijk onderlegde mensen beschikbaar. Projecten moeten wachten op deze personen en staan dus stil.

Aan de inzet van projectmanagers, projectsecretarissen, civiele projectleiders en juristen is voor alleen Lelystad al zo'n €2,2 miljoen bijgedragen in 2023 en 2024, goed voor meer dan 25.000 uur aan inzet. Deze inzet is over verschillende projecten verspreid ingezet.

Ook voor kleinere gemeenten met een grote opgave is de financiering van ambtelijke capaciteit een lastige vraag. Omdat deze gemeenten een relatief kleiner personeelsbestand hebben, met een relatief grote opgave, hebben zij naar verhouding tijdelijk een veel grotere capaciteitsvraag. Dronten, een gemeente met 45.000 inwoners, heeft plannen om in 2050 te groeien naar 60.000 inwoners. Dit is een opgave die mede tot stand is gekomen door de in de Tweede Kamer aangenomen motie Koerhuis¹⁵, om de bouw van 100.000 woningen in Flevoland te verkennen. Deze groei van 133% vraagt een onevenredig grote inzet van mensen om de benodigde woningbouwprojecten te bemensen. Dit heeft geleid tot een financieringsaanvraag van €800.000 bij de Provincie Flevoland in de jaren 2023 en 2024 voor de inzet van 6.610 uur aan projectmanagers, stedenbouwkundigen, verkeerskundigen, planeconomen, verwervingsexperts en ecologen.

3.5.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Onder meer de volgende woningbouwprojecten in Flevoland hebben te kampen met het gebrek het gebrek aan ambtelijke capaciteit:

Woningbouw-project	Gemeente	Aantal woningen
Centrum West	Almere	3.000

Het project Centrum West is specifiek een goed voorbeeld van kwalitatief en kwantitatief tekort aan arbeidscapaciteit. Vanwege de faciliterende aard van de planontwikkeling, waar Almere over het algemeen grondeigenaar is bij een gebiedsontwikkeling, is er in

¹⁵ [Motie van het lid Koerhuis c.s. over het in kaart brengen van de mogelijkheden voor grootschalige woningbouw in Flevoland.](#)

korte tijd extra inzet nodig om op gang komende plannen vanuit initiatiefnemers verder te begeleiden. Door de gewenste ontwikkeling en verdichting van 3.000 woningen zijn aanpassen nodig aan de binnenstedelijke infrastructuur en voorzieningen. Dit is een complexe opgave waar mobiliteitsexperts en financieel deskundigen voor nodig zijn, die niet altijd permanent in dienst zijn. Door de complexe samenhang van de verschillende initiatieven is de reguliere financieringsroute van een voorbereiding-skrediet slecht haalbaar. Daardoor is de urgente inzet van menskracht op dit project moeilijk financierbaar. Dit heeft geleid tot een subsidie-aanvraag waarvoor de provincie Flevoland een bijdrage van €435.000 heeft gedaan.

3.5.3 Zicht op oplossingen

De rijksbijdragen aan provincies via de flexpoolgelden hebben het mogelijk gemaakt om gemeenten tijdelijk te ondersteunen bij woningbouwprojecten. Deze middelen zorgen niet alleen voor financiering, maar versnellen ook de inzet van menskracht. In Flevoland gebeurt dit via de 'flexibele schil', waarbij flexpoolgelden worden gecombineerd met cofinanciering van de provincie. Gemeenten huren zelf personeel in en dienen vervolgens een subsidieaanvraag in bij de

provincie. Een provinciale accounthouder beoordeelt of de aanvraag bijdraagt aan woningbouw, wat het belangrijkste criterium is voor toekenning. De subsidie dekt momenteel 50% tot 75% van de inhuurkosten, afhankelijk van de omvang van de opgave.

Naast deze inzet draagt de provincie Flevoland ook financieel bij aan de opleidingsmodule Integrale Gebiedsontwikkeling van de ASRE, opgezet vanuit de Metropoolregio Amsterdam. Deze leergang versterkt het kennisniveau van medewerkers bij gemeenten en provincie op het gebied van gebiedsontwikkeling. Sinds een aantal jaar wordt deze opleiding aangeboden aan ambtenaren en er zijn al meerdere lichten begonnen (en afgestudeerd).

Hoewel de flexpoolgelden effectief zijn, lossen ze slechts een deel van het capaciteitsprobleem op. De beschikbaarheid van gekwalificeerde mensen blijft een knelpunt. Provincies en regio's onderzoeken aanvullende oplossingen, zoals gezamenlijke projectmanagementbureaus, raamcontracten en het in dienst nemen van experts voor bredere inzet. De effectiviteit van deze maatregelen is nog onzeker, mede doordat ze concurreren met de vaste werving door gemeenten.

3.6 Mobiliteit en Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van woningen is essentieel; goede bereikbaarheid betekent dat bewoners eenvoudig toegang hebben tot werk, onderwijs, zorg en vrijetijdsbesteding. Daarnaast is goede bereikbaarheid van woningen essentieel voor het economisch verkeer en noodzakelijk voor iedereen om volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Dit maakt mobiliteit een cruciale randvoorwaarde voor woningbouw.

De provincie is de jongste van Nederland en is hard gegroeid de afgelopen decennia. De verwachting is dat de provincie bovengemiddeld blijft groeien qua inwoneraantal. Hiervoor zijn verschillende maatregelen nodig aan het hoofd spoor- en wegennet. De A6 loopt door de gehele provincie heen en verbindt het noordoosten van Nederland met de regio's Amsterdam en Utrecht, maar zit binnen enkele jaren aan de maximale capaciteit. Ook het spoornet is niet berekend op de vervoersvraag van een groeiend inwoneraantal. Zowel het Programma Hoogfrequent Spoor tussen Schiphol en Lelystad (PHS-SAAL) als de verbreding van de A6 tussen Almere Oostvaarders en Lelystad zijn maatregelen die hier op korte termijn oplossingen voor bieden en die randvoorwaardelijk zijn voor de grotere woningbouwontwikkelingen die in Flevoland zijn gepland en waar afspraken over zijn met het Rijk.

Impact van de randvoorwaarde 'mobiliteit en Bereikbaarheid'

Mobiliteit en bereikbaarheid

knelpunt raakt veel (> 30%) van de woningbouw substantieel

Korte termijn

Mobiliteit is een cruciale randvoorwaarde voor woningbouw. Zonder investeringen in spoor, wegen en OV-verbindingen zoals de Lelylijn en IJmeerverbinding stagneert de ontwikkeling van grootschalige projecten. Ondanks bestaande afspraken met het Rijk worden infrastructuurprojecten gepauzeerd hetgeen de woningbouw in Flevoland vertraagt.

3.6.1 Impact van de randvoorwaarde

Bereikbaarheid over het spoor

Capaciteitsverhoging op het spoor is noodzakelijk om bereikbaarheid op orde te houden, daarvoor is de realisatie van PHS-SAAL randvoorwaardelijk.

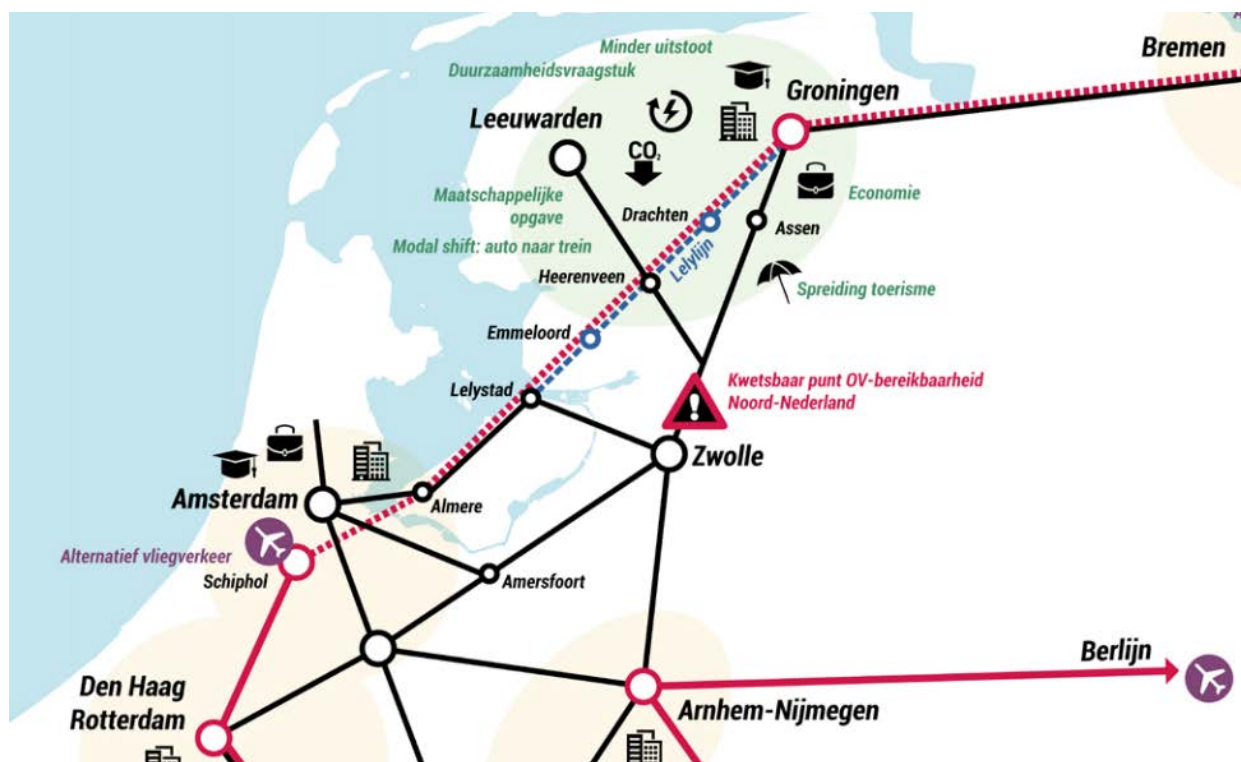
Bovendien verbeteren daarmee de frequenties van en naar Amsterdam om duurzaam reizen meer aantrekkelijk te maken. Voor de ontwikkeling van Zuiderhage is een station Lelystad-Zuid gewenst. Dit maakt een meer duurzame en leefbare gebiedsontwikkeling mogelijk en daarmee blijft voldoende baanbereikbaarheid vanuit het nieuwe stadsdeel op peil.

Op langere termijn moet een IJmeerverbinding worden gerealiseerd om groei van Flevoland mogelijk te maken. Niet alleen is dit randvoorwaardelijk voor de ontsluiting van Almere Pampus, ook is de IJmeerverbinding noodzakelijk voor de ontwikkeling van heel Flevoland en verbetert het de bereikbaarheid van Noord en Oost-Nederland met de Randstad. Er wordt onderzoek gedaan of er alternatieve vormen van bekostiging mogelijk zijn om de gebiedsontwikkeling inclusief de realisatie van de IJmeerverbinding mogelijk te maken. Ook de Lelylijn moet zorgen voor een duurzaam ontsloten leefomgeving. Hoewel er €3,4 miljard was gereserveerd, staat de realisatie sinds de Voorjaarsnota 2025 onder druk. De lijn gaat Lelystad verbinden met het noorden en oosten van Nederland, inclusief een station in de Noordoostpolder. Dit vergroot de OV-bereikbaarheid en biedt kansen voor woningbouw in de regio.

Nieuwe verbindingen zijn nodig als alternatief voor de auto. Het OV is efficiënter en duurzamer, waar de maximale wegcapaciteit nagenoeg is bereikt.

Bereikbaarheid over de weg

De verbreding van de A6 tussen Oostvaarders en Lelystad, de belangrijkste verkeersader van Flevoland, was jarenlang in voorbereiding en leek eind 2024 uitvoerbaar. Toch is deze maatregel gepauzeerd met de Voorjaarsnota 2025. In verkeersmodellen voor woningbouw is de verbreding al meegenomen vanwege de besluitvorming en de breed gedragen noodzaak om grootschalige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Ook de A27 richting Utrecht nadert zijn maximale capaciteit – waar dit project eerder is gepauzeerd beoogt de minister de verkenning op te starten.



Figuur 2. Haalbaarheidsonderzoek Lelystad I&W, 2020.

3.6.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Woningbouw-project	Gemeente	Aantal woningen
Pampus	Almere	25.000-35.000
Zuiderhage	Lelystad	9.000-16.000

De gemeente Lelystad werkt intensief samen met het Rijksvastgoedbedrijf in de ontwikkeling van Zuiderhage. Deze ontwikkeling is echter berekend op de verbreding van de A6 en de volle potentie van het gebied hangt af van de mogelijkheid voor een eventueel station Lelystad-Zuid. Voor de ontwikkeling van Almere Pampus is het randvoorwaardelijk dat er een (metro)verbinding komt met Amsterdam IJburg. De aanleg hiervan geeft invulling aan de mobiliteitsrandvoorwaarden voor een ontwikkeling van 25.000-35.000 woningen.

3.6.3 Zicht op oplossingen

Vanuit NOVEX MRA zetten Rijk en regio in op meer-kernige economische ontwikkeling en woningbouw zoveel mogelijk stimuleren rondom OV-knooppunten. Via het programma Bereikbare Steden zijn de ontwik-

kelingen rond OV-knopen in Almere en Lelystad verder gebracht. Belangrijk onderdeel van deze ontwikkelingen is het realiseren van woningbouw en werkgelegenheid rondom deze locaties. Flevoland is één van de provincies met de grootste woon-werk-afstand. Bewoners reizen gemiddeld 29,8km naar hun werk.¹⁶

Het Mobiliteitsfonds is ontoereikend en er moet jaarlijks €2 miljard structureel meer middelen bij voor de grote vervanging- en renovatieopgave en noodzakelijke investeringen in het hoofdspoor- en -wegennet, om de benodigde schaa sprong van het mobiliteitssysteem mogelijk te maken. Er zijn in het verleden afspraken gemaakt over onder andere PHS-SAAL (Programma Hoogfrequent Spoor-Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad). Deze maatregel is cruciaal voor de mobiliteits-, en verstedelijkings-opgave in zowel Noord-Holland als Flevoland (en daarbuiten) en op de woningbouwopgave als geheel. Lokale mobiliteitsknelpunten die worden opgelost zijn afhankelijk van de mogelijkheden van het grotere netwerk om de aanvoer vanuit de regio te verwerken.

16 CBS: Werknemersbanen en reisafstand; geslacht, leeftijd, woon- en werkregio

3.7 Spuitzonering

Veel buitenstedelijke woningbouwontwikkelingen, of ontwikkelingen aan de rand van kernen, hebben te maken met de gevolgen van spuitzonering. Feitelijk gaat spuitzonering over mogelijke schadelijke gevolgen van het wonen in de nabijheid van agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Bij het spuiten van middelen ontstaat spuitnevel, die kan neerslaan op woningen en tuinen van omwonenden. Dit heet drift. Spuitdrift kan negatieve gezondheidseffecten hebben.

Er bestaat geen wetgeving over een passende afstand tussen woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Wel is er vaste jurisprudentie die erop wijst dat het aannemelijk is dat 50 meter een veilige afstand is, zowel voor woningen als tuinen. Tot voor kort kon er middels een model van de Europese Autoriteit voor Voedselveiligheid (EFSA) worden gemotiveerd dat een kleinere afstand kon worden gehouden zonder gezondheidsrisico's. In uitspraken van de Raad van State van 19 oktober 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3023), 23 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3387) en 2 augustus 2023 ([ECLI:NL:RVS:2023:2959](#)) is echter geoordeeld dat het model van de EFSA teveel onzekerheden bevat, omdat er geen inzicht is in het gezondheidseffect voor mensen met bijzondere kwetsbaarheid, geen inzicht in de cumulatieve effecten en geen inzicht in de invloed van windhagen of gebouwen op de effecten. Daarom concludeert de Afdeling dat het EFSA-model niet betrouwbaar is in het bepalen van wat een veilige afstand is. Dit heeft ertoe geleid dat sinds de uitspraken in elke situatie de afstand van 50 meter moet worden aangehouden, ook in plannen waar op basis van het EFSA-model al de planvorming is afgerond en de businesscase is gebaseerd op een kortere afstand tot naburige percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Impact van de randvoorwaarde 'spuitzonering'

Spuitzonering	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Korte termijn
---------------	---	---------------

Spuitzonering beperkt woningbouw nabij agrarische percelen door verplichte afstand van 50 meter vanwege gezondheidsrisico's. Jurisprudentie maakt eerdere modellen onbruikbaar, wat leidt tot herontwerp, vertraging en hogere kosten. Onderzoek naar een juridisch houdbare rekenmethode loopt, maar komt voor lopende projecten te laat.

3.7.1 Impact van de randvoorwaarde

Bij projecten waar met een kortere afstand dan 50 m rekening is gehouden, zorgen de uitspraken over spuitzonering ervoor dat er een kleiner deel van het plangebied beschikbaar is voor woningbouw. Dit heeft impact op het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden en daarmee wordt de opbrengstpotentie van het project beperkt. In veel gevallen moet een nieuw ontwerp gemaakt worden, wat moet worden getoetst op financiële haalbaarheid. Gemaakte kosten en kosten door vertraging worden moeilijker terug te verdienen, wat de haalbaarheid verkleint. Dit leidt er in veel gevallen toe dat het aandeel in het hogere segment vergroot moet worden om te compenseren voor de extra kosten en dat het dus moeilijker is om betaalbaar programma te realiseren.

Dit speelt met name bij projecten waarvan de planvorming al gestart was voorafgaand aan de uitspraken van de Raad van State. Nieuwe projecten houden vanaf de initiatie rekening met een afstand van 50 m, of zullen pas uitgaan van een kleinere afstand wanneer er een beproefde methode is om dit juridisch houdbaar te motiveren.

3.7.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Woningbouw-project	Gemeente	Aantal woningen
Emmelhage	Noordoostpolder	1.500

Een toonaangevend project dat last heeft van spuitzonering is het uitleggebied Emmelhage. Dit project, aan de rand van Emmeloord, is in zes fasen goed voor zo'n 2.500 woningen. De eerste twee fasen zijn al gerealiseerd en zijn samen goed voor circa 1.000 woningen. Het project is omringd door agrarische percelen en is in de planvorming gestuit op de regels rondom spuitzonering, wat leidt tot herzien van stedenbouwkundige plannen en businesscases.

3.7.3 Zicht op oplossingen

Op dit moment is er geen methode of model waarmee aangetoond kan worden dat een kortere afstand dan 50 meter veilig is. Het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN) heeft inmiddels een onderzoeksoopdracht geformuleerd aan het RIVM en de Universiteit van Wageningen (WUR), waarvan in 2026 de eerste resultaten worden verwacht.

Uiteindelijk moet toegewerkt worden naar een generieke werkwijze om met spuitzonering om te gaan, waarbij een eenduidige rekenmethode wordt vastgelegd die juridisch standhoudt.

Voor het grootste deel van de projecten die last hebben van de spuitzonering komt dit onderzoek te laat. Het onderzoek vanuit LVVN zal moeten leiden tot een juridisch houdbaar rekenmodel, of een aanpassing van wetgeving. De ontwikkeling hiervan duurt dusdanig lang, dat de partijen waarvan hun projecten stilliggen het zich niet kunnen veroorloven te wachten. Dit zal leiden tot minder woningen in projecten en heeft al geleid tot vertraging, omdat er terug naar de tekentafel moet worden gegaan voor projecten.

3.8 Samenwerking Rijksvastgoedbedrijf

Een substantieel deel van de grond in Flevoland is Rijksground. Voor een aantal grote ontwikkeling-sopgaven zit het Rijksvastgoedbedrijf direct met gemeenten aan tafel om de planvorming te doen en gebieden tot ontwikkeling te brengen. In de gebieden Oosterwold, Pampus (beide Almere) en Zuiderhage (Lelystad) worden in totaal 60.000 woningen ontwikkeld op circa 3.500 ha Rijksground.

In veel andere gevallen is Rijksvastgoedbedrijf niet direct deelnemer of initiatiefnemer in de planvorming, maar wel grondeigenaar. Gemeenten nemen soms gronden over van het Rijksvastgoedbedrijf voor de realisatie van hun woningbouwopgave, maar lopen hier tegen verschillende aspecten aan.

Impact van de randvoorwaarde 'samenwerking Rijksvastgoedbedrijf'

Samenwerking Rijksvastgoed-bedrijf	knelpunt raakt redelijk (> 10%) wat woningbouw substantieel	Middellange termijn
------------------------------------	---	---------------------

Het Rijksvastgoedbedrijf bezit veel grond in Flevoland en is betrokken bij grote woningbouwprojecten. Gemeenten ervaren echter vertraging door strikte voorwaarden, beperkte verkoopruimte en rendementseisen. Meer proactieve samenwerking en een principieel gesprek over inzet van rijksground voor publieke doelen zijn noodzakelijk.

3.8.1 Impact van de randvoorwaarde

Wanneer gemeenten rijksground willen verwerven voor woningbouw, wordt vaak eerst gevraagd om een gebiedsvisie die bestuurlijk is bekrachtigd en aantoon-t dat de lokale plannen bijdragen aan de nationale opgave. In sommige gevallen worden verzoeken afgewezen wegens 'gebrek aan nationaal belang', terwijl juist op initiatief van het Rijk de woningbouw-ambities in Flevoland zijn verhoogd, onder andere via de motie Koerhuis (zie ook 3.5.1) en de Woondeals.

Ook worden gronden aangeboden voor verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf in openbare procedure, die mogelijk door gemeenten ingezet zouden kunnen worden om ruimte vrij te spelen voor woningbouw-ontwikkeling, door de grond bijvoorbeeld aan te bieden aan pachters die op gepland woningbouw-gebied pachten, of om werklocaties te realiseren zodat elders ruimte vrijgemaakt kan worden. Ook in

dergelijke situaties worden verzoeken vaak afgewezen wegens gebrek aan nationaal belang. Een meer open en proactieve communicatie hierover en constructievere houden zou de bijdrage aan de opgave van gemeenten vergroten.

Hoewel het Rijksvastgoedbedrijf een overheid-sinstantie is, gelden er rendementseisen bij verkoop. Dit zet druk op de haalbaarheid van betaalbare woningbouw in combinatie met leefbare gebiedsontwikkeling. Gezien het Rijk zelf eisen stelt aan betaalbaarheid, ligt het voor de hand dat rijksgrond wordt ingezet om deze doelen te ondersteunen. Toch is er geen principiële gesprek mogelijk over de rol van het Rijksvastgoedbedrijf hierin, waardoor de financiële last volledig bij gemeenten komt te liggen.

3.8.2 Voorbeelden van projecten met dit knelpunt

Woningbouw-project	Gemeente	Aantal woningen
Uitleggegebied Zuid	Dronten	2.500
Zuiderhage	Lelystad	9.000 - 16.000
Ens-Oost	Noordoostpolder	165

Projecten van verschillende schaalgroottes hebben te maken met samenwerkingen met het Rijksvastgoedbedrijf die op momenten in het ontwikkelproces voor vertragingen kunnen zorgen.

3.8.3 Zicht op oplossingen

Een meer proactieve communicatie en gespreksmogelijkheden met gemeenten en Rijksvastgoedbedrijf, zou de woningbouwopgave in Flevoland vooruit helpen. Het vooraf spreken over beschikbaar komende grond, of gespreksmogelijkheden over wanneer transacties met gemeenten wel voldoen aan het nationaal belang, voorkomen frustraties van het proces en bieden openingen om te spreken over alternatieve mogelijkheden en oplossingen.

Hoewel deze problemen een rol spelen in de vertraging van woningbouw, is er op veel vlakken een goede samenwerking in de planvorming tussen gemeenten en het Rijksvastgoedbedrijf. Ook wordt er vanuit provincie, gemeenten en het Rijksvastgoed-

bedrijf constructief gesproken, onder anderen aan de versnellingsstafel Flevoland. Zo wordt er gewerkt aan een gemeenschappelijk escalatieprotocol, om aan te kaarten wanneer in individuele gevallen de procesvoortgang in het gedrang komt.

Als laatste wordt aangedrongen op een principiële gesprek over de mogelijkheden van Rijksvastgoedbedrijf om in de businesscase bij te dragen aan overheidsdoelstellingen qua woningbouwprogramma, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze moet mogelijk breder worden gevoerd met niet alleen het Rijksvastgoedbedrijf zelf, maar ook de Ministeries van VRO en Financiën.

4. Conclusies

4.1 Uitkomsten inventarisatie

Netcongestie is met stip de meest urgente randvoorwaarde in Flevoland. Wat betreft het hoogspanningsnet staat de hele provincie op rood. Teruglevering en grootverbruikaansluitingen zijn momenteel nergens mogelijk en in de Flevopolder kunnen in Almere en Lelystad, waar het grootste deel van de Flevolandse opgave moet landen, nog slechts 12.000 woningen worden aangesloten. Het gevolg van netcongestie is dat meer dan de helft van de opgave in Flevoland onder druk staat, omdat er geen mogelijkheid is de nieuwe woningen van energie te voorzien.

Na netcongestie is mobiliteit de belangrijkste randvoorwaarde voor de woningbouw. Met name de verbreding van de A6 en enkele andere grotere infrastructurele projecten waarvan de financiering is weggefallen, zijn essentieel om het raamwerk van Flevoland te versterken, wat nodig is voor de woningbouw. Grote ontwikkelingen als Pampus en Zuiderhage zijn hier afhankelijk van.

De financiële situatie van de woningcorporaties die in Flevoland actief zijn is overwegend goed. Daarmee is dit één van de minst urgente randvoorwaarden in deze rapportage. Het is echter van fundamenteel belang voor de woningbouwopgave, in combinatie met de betaalbaarheidsambities, dat dit niet verslechtert.

4.2 Samenhang en raakvlakken

Veel woningbouwprojecten in Flevoland hebben te maken met meerdere randvoorwaarden tegelijk. Deze meervoudige uitdagingen grijpen op elkaar in en vormen een complex samenspel dat de voortgang van de realisatie onder druk zet. Randvoorwaarden zijn onderling verweven en maken samen een ingewikkelde puzzel. Zo leidt de toenemende complexiteit van projecten, mede veroorzaakt door randvoorwaarden, tot een groeiende behoefte aan ambtelijke capaciteit. Ook is een randvoorwaarde als de onrendabele top vaak het gevolg van andere onderliggende knelpunten. Infraprojecten kunnen zonder stikstofruimte niet worden uitgevoerd. In het

geval van Flevoland geldt daarnaast dat als Rijksgronden niet kunnen worden benut voor woningbouw, of aan woningbouw gerelateerde ruimtelijke vraagstukken, de onrendabele top voor gemeenten omvangrijker wordt.

4.3 Zicht op oplossingen

Provincies, gemeenten en marktpartijen zetten zich op veel fronten actief in om woningbouwplannen te realiseren. Dergelijke bewegingen zijn ook te zien bij het Rijk. Positieve ontwikkelingen zijn de intrekking van de huurbevriezing door de minister, de versnelde behandeling van procedures door de Raad van State, en de inzet van middelen via Woningbouwimpuls, flexpools, Gebiedsbudgetten en de regeling Woningbouw op Korte Termijn.

Tegelijkertijd zijn dit veelal tijdelijke maatregelen, waardoor het lastig is om hier structureel beleid of ondersteuning op te bouwen. Financiële bijdragen zijn niet altijd toereikend of duurzaam genoeg om gezamenlijk substantiële stappen te zetten. Bovendien vragen diverse randvoorwaarden om consistent beleid en duidelijke regelgeving. Stikstof en netcongestie zijn voorbeelden van dossiers waar structurele wet- en regelgeving nodig is, zodat woondealpartners gericht kunnen handelen.

Voor problemen als stikstof en netcongestie is het nodig om sector-overstijgend te werken en met meerdere ministeries tezamen aan de opgave te werken. Oplossingsrichtingen worden nog te vaak beperkt door verkoking op inhoud, waardoor betrokken instanties naar elkaar wijzen in plaats van samen aan een oplossing te werken.

Het Rijk laat op meerdere terreinen zien zich in te zetten voor de woningbouwopgave. De volgende stap is om deze inzet te verankeren in structurele financiering, beleid en regelgeving. Daarmee kan het Rijk een betrouwbare partner worden die niet alleen ambities uitspreekt, maar ook de randvoorwaarden creëert die nodig zijn om woningbouw daadwerkelijk te versnellen.

4.4 Realisatie woondeals

Mede door de in dit rapport onderbouwde randvoorwaarden, waar de woningbouw hinder van ondervindt, wordt duidelijk dat onder gelijkblijvende omstandigheden de ambities uit de Woondeal niet worden gehaald tot en met 2030. Wel is deze rapportage onderdeel van een proces om in kaart te brengen waar het verschil kan worden gemaakt en waar de grootste obstakels liggen. Het is dan ook belangrijk om de ambities niet naar beneden bij te stellen, maar inzichtelijk te blijven maken waar kansen liggen voor de woningbouw. Daarvoor moet blijvend onderzocht worden waar de belangrijkste knelpunten zitten en hoe deze de woningbouw precies belemmeren, zodat effectieve oplossingen kunnen worden gevonden. Hiervoor is samenwerking tussen mede overheden, marktpartijen en woningcorporaties van essentieel belang. Elke bijdrage is nodig.



PROVINCIE FLEVOLAND

Dit is een uitgave van:

Provincie Flevoland
Visarenddreef 1
Postbus 55
8200 AB Lelystad

Contact:

T 0320 – 265 265
E info@flevoland.nl
W www.flevoland.nl

September 2025

