



Autoriteit Consument en Markt
Directie Toezicht Energie
Postbus 16326
2500 BH Den Haag

ACM-post@acm.nl.

Betreft: zienswijze ontwerpbesluit over de prioriteringsruimte voor transportverzoeken

Geachte heer, mevrouw,

Als samenwerkende woningcorporaties in de regio Rivierenland bevinden we ons in het hart van het probleem rond netcongestie. Wij verwelkomen dan ook dat nagedacht wordt over de toewijzing van schaarse netcapaciteit. De via Nationale Prestatieafspraken, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken vastgelegde aantallen te bouwen én te verduurzamen woningen, kunnen uitsluitend worden gerealiseerd als transportcapaciteit beschikbaar is. Daarover moet vooraan in het projectontwikkelingsproces zekerheid gegeven worden door de netbeheerders. De recent bekend geworden verdere vertraging in de aanleg van de benodigde netcapaciteit voor onze regio (van 2029 naar 2033-2035 en wie weet met verdere vertragingen nog later) maakt zekerheid over het beschikbaar hebben en houden van netcapaciteit voor woningbouw het komende decennium absoluut noodzakelijk om aan de afspraken met Kabinet, Provincie, Regio, gemeenten maar vooral de verwachtingen van onze huidige en toekomstige bewoners te voldoen.

Na lezing van het ontwerpbesluit zijn we allerminst gerustgesteld. Ondanks dat het positief is dat de bouw en verduurzaming van woningen als een basisbehoefte wordt gezien, zijn we na lezing van het concept extra bezorgd. We benoemen de punten die wat ons betreft herzien zouden moeten worden om te voorkomen dat woningbouw en woningverbetering stil gaan vallen.

1. Het moment van aanvraag bij gebiedsontwikkeling vervroegen: van verleende omgevingsvergunning naar anterieure overeenkomst/vaststelling gewijzigd omgevingsplan

Het beslismoment voor prioriteit wordt op pagina 26 gekoppeld aan een 'verleende omgevingsvergunning'. Dat is veel te laat. Dit moment dient aan te sluiten bij de fase waarin woningbouwprojecten concrete zekerheid en slagkracht nodig hebben voor hun ontwikkeling. Het risico op grote, onzekere investeringen zal ons en andere projectontwikkelaars terughoudender maken dan nodig in het opstarten van nieuwe projecten als pas laat zekerheid komt over beschikbaarheid van transportcapaciteit. Wij adviseren nadrukkelijk het beslismoment te vervroegen naar het moment van het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een gewijzigd bestemmingsplan. Dit wordt ook expliciet ondersteund door het rapport STOER. Hierdoor ontstaat eerder in het planproces duidelijkheid over de beschikbaarheid van transportcapaciteit, noodzakelijk voor een realistische planning en financiering van woningbouwprojecten.

2. Structurele reservering van transportruimte voor woningbouw het komend decennium voorkomt stilstand

Met het hernieuwde prioriteringskader kan geen ruimte meer gereserveerd worden voor toekomstige ontwikkelingen. Wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Als de prioriteringscategorieën geen aanvragen meer open hebben staan, wordt de resterende ruimte vergeven aan aanvragers die geen prioriteit hebben. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het ontwerpbesluit prioriteringsruimte voor transportverzoeken in januari 2026, alle beschikbare capaciteit direct zal worden opgesoupeerd. Alle beschikbare ruimte tot 2033-2035 die resteert nadat de nu voorliggende aanvragen voor de categorieën 1, 2 en 3 zijn bediend, zal benut worden voor de niet prioritaire vraag. Woningbouw heeft vaak een lange doorlooptijd en kan pas laat in het proces (zie punt 1) om een netaansluiting vragen. Alleen woningbouwprojecten die al ver in het proces zitten zullen dan, tot het net wordt verzwaard, kunnen worden aangesloten. Projecten die nog onvoldoende ver zijn in de ontwikkeling, zullen daardoor tussen nu en 2033-2035 geen ruimte meer toebedeeld kunnen krijgen, ondanks dat ze onder categorie 3 vallen. Om dit te voorkomen, bepleiten wij het instellen van een reservering voor woningbouw binnen de prioriteringscategorieën. Daarbij moet aangesloten worden bij de afspraken zoals deze regionaal in de woondeals zijn gemaakt, waarbij zowel rekening moet worden gehouden met de nieuwbouw als verduurzamingsopgave. Alleen met reservering kan worden gegarandeerd dat ook over 5-10 jaar nog kan worden gebouwd.

3. Hardheidsclausule voor woningbouw bij aantoonbare volkshuisvestelijke urgentie (consultatievraag 1)

De ACM heeft gevraagd te reageren op de vraag of er binnen categorie 3, 'basisbehoeften', voorrang moet kunnen worden verleend d.m.v. een 'hardheidsclausule'. Het is noodzakelijk dat woningbouw binnen die categorie structureel voorrang moet krijgen bij de toewijzing van transportcapaciteit.

De Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting, op 3 juli jl. in de Tweede Kamer aangenomen, onderschrijft het zwaarwegend maatschappelijk belang van (betaalbare) woningbouw. Met als doel de zeer lange ontwikkeltijd te verkorten. Het huidige prioriteringskader doet aan deze urgentie onvoldoende recht.

Wij adviseren dan ook om een 'hardheidsclausule' op te nemen, waarbij aantoonbare volkshuisvestelijke urgentie (gebaseerd op het landelijk woningbouwprogramma en regionale en lokale afspraken) reden kan zijn om een woningbouwproject voorrang te verlenen binnen de categorie 'basisbehoeften'. Besluitvorming hierover moet bij een onafhankelijk orgaan liggen en worden getoetst door de ACM onderbouwd met objectieve gegevens van de betreffende gemeente of regionale woningmarkt.

Samengevat vraagt wij als vijf Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland:

- Het moment van aanvraag bij gebiedsontwikkeling te vervroegen: van verleende omgevingsvergunning naar anterieure overeenkomst/vaststelling gewijzigd omgevingsplan;
- Structureel transportruimte voor woningbouw te reserveren, zodat het komend decennium stilstand wordt voorkomen;
- Een hardheidsclausule voor woningbouw toe te voegen bij aantoonbare volkshuisvestelijke urgentie (consultatievraag 1).

Met vriendelijke groet,
namens de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland



Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland is een constructieve samenwerking van:

• Woonstichting De Kernen • Stichting KleurrijkWonen • Stichting Thius •
Woningstichting Maasdriel • Bazalt Wonen