



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

PUP Real Estate IV B.V.

**Directoraat-Generaal  
Bestuur, Ruimte en Wonen**  
Directie Woningbouw

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

**Kenmerk**  
2021-0000057319

**Uw kenmerk**

Datum 8 februari 2021  
Betreft Antwoord op brief "NATIONAAL NOODPROGRAMMA WONEN  
2019-2020"

Geachte heer S.,

Graag wil ik u bedanken voor uw schrijven. Zoals ik in mijn reactie van 19 juni 2019<sup>1</sup> op een eerdere brief van u al heb laten weten stel ik het op prijs dat er vanuit de markt concrete oplossingen worden aangedragen om meer flexibele woningen te realiseren. Flexwoningen kunnen een belangrijke rol spelen om de problematiek op de woningmarkt tegen te gaan en alle partijen die daar een bijdragen juich ik toe. In dit antwoord heb ik ook aangegeven dat een gemeente het beste kan beoordelen of de betreffende woningen invulling geven aan de lokale/regionale opgave en passen bij de gestelde kwaliteitseisen en locatiemogelijkheden. Vanwege afstemming heeft het opstellen van een antwoord op uw schrijven helaas wat langer geduurd.

In uw schrijven vraagt u mij concreet om te antwoorden op onderstaande zes vragen. Ik heb deze vragen hieronder overgenomen met mijn antwoord daaronder.

1. *Gemeenten negeren het beleid van de Minister ten aanzien de bouw van vele tijdelijke woningen, stellen geen (deskundige) ambtenaren ter beschikking en leunen te veel op woningcoöperaties. Hoe denkt de Minister hier verandering in aan te kunnen brengen zodat gemeente eindelijk gaan meewerken aan initiatieven?*

Vorig jaar heb ik de Stimuleringsaanpak Flexwonen geïntroduceerd waarmee ik de bouw van flexwoningen aanjaag. Het uitvoeren van dit beleid ligt bij gemeenten. Om gemeenten hierin te ondersteunen heb ik dit voorjaar een bijdrage aangekondigd aan versterking van de capaciteit aan kennis en expertise op het lokale niveau door middel van flexpools om de planvorming en realisatie te versnellen. Hiervoor heb ik € 30 miljoen via provincies beschikbaar gesteld.

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/06/19/kamerbrief-met-reactie-op-brief-pup-real-estate-over-een-nationaal-noodprogramma-wonen>

- 2. De Minister heeft het Expertteam Woningbouw van het BZK aangesteld om gemeenten te ondersteunen in het sneller realiseren van (tijdelijke-) woningbouwlocaties. Ook ontwikkelaars mogen de hulp van dit team inroepen. Deelt de Minister de visie dat hierbij de uitspraak 'slager keurt zijn eigen vlees' van toepassing is? Als er geen wil is bij een gemeente mag het duidelijk zijn dat het Expertteam niet voor een projectontwikkelaar wordt ingeschakeld.*

Het Expertteam Woningbouw helpt gemeenten en provincies bij woningbouwplannen die stagneren. Ontwikkelaars, maar ook bijvoorbeeld woningbouwcorporaties kunnen contact opnemen met het expertteam, om samen met de betreffende gemeente naar een oplossing te zoeken. De huidige vormgeving en voorwaarden die gelden om het Expertteam voor een 'regulier' traject in te schakelen (zoals het afsluiten van een Samenwerkingsovereenkomst tussen de betreffende gemeente en de RVO) vloeien voort uit de noodzaak om staatssteun en marktverstoring te vermijden. Dit is dan ook de reden dat marktpartijen niet rechtstreeks een beroep kunnen doen op de inzet van het Expertteam. Voorgaande betekent niet dat marktpartijen zich nergens met knelpunten kunnen melden. Marktpartijen zelf contact opnemen met de RVO en melding maken van punten waarop zij vastlopen. Die signalen worden serieus genomen en kunnen ook leiden tot de inzet van het Expertteam bij een van de medeoverheden.

Tot slot organiseert RVO, om de interactie te verbeteren en de dialoog te stimuleren, een aantal regionale bijeenkomsten met experts, overheden en private partijen. Deze bijeenkomsten staan voor het eerste kwartaal van dit jaar gepland. Een eerste pilot heeft inmiddels plaatsgevonden in de regio Eindhoven.

- 3. Indien een gemeente een initiatief neemt voor tijdelijke woningen is dit vaak te kleinschalig waardoor er geen goed beheer kan plaatsvinden en de bewoners en omwonenden niet de sociale veiligheid krijgen waar behoefte aan is. Deelt de Minister de mening dat enkel door intensief beheer van huisvesting de overlast aan de omgeving gereduceerd kan worden en dat dit 24/7 dient te zijn?*

Het is vaak belangrijk dat er een goed beheer is van flexwoning complexen. Het is echter per gemeente en per locatie verschillend hoe intensief dit beheer dient te zijn. Het is aan gemeenten om dit in te schatten en hier maatwerk op te leveren.

- 4. Als gemeenten locaties identificeren voor tijdelijke woningen zijn dat enkel terreinen in eigendom van de gemeente. Het kan toch niet waar zijn dat er geen andere locaties zijn dan enkel die van de gemeente? Ook het autobedrijf of anders aan de rand van een woonwijk (wel of niet in de verkoop) dient een mogelijkheid te zijn. Deelt de Minister de visie dat een gemeente te allen tijde een bepaald gebied dient aan te geven dat geschikt is voor tijdelijke bebouwing en niet alleen haar eigen grondstukken?*

Als grond niet in eigendom van een gemeente is, is het aan de betreffende eigenaar om te bepalen of zij die grond willen inzetten voor flexwoningen. Als er geen woonbestemming op zit, kan via de Crisis- en herstelwet worden afgeweken

van het bestemmingsplan. Het is niet zo dat locaties voor flexwoningen uitsluitend mogelijk zijn op gronden die in eigendom zijn van een gemeente.

**Kenmerk**  
2021-0000057319

5. *Enkele woningcoöperaties bouwen woningen die niet voldoen aan de eisen van het volledige Bouwbesluit en dan met name brandveiligheid, duurzaamheid, energiezuinig, etc. Deelt de Minister de visie dat het vreemd is dat nieuwbouwwoningen wel aan alle eisen van het volledige Bouwbesluit dienen te voldoen en dat tijdelijke woningen dat slechts ten dele moeten doen, terwijl er voldoende aanbod van marktpartijen die tijdelijke woningen bouwen die aan alle eisen voldoen?*

Flexwoningen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Hier in zijn enkele uitzonderingsgronden opgenomen voor bouwwerken van tijdelijke aard, waar flexwoningen onder vallen. Veel flexwoningen voldoen echter ook aan de eisen die worden gesteld aan bouwwerken van permanente aard.

6. *Ziet de Minister mogelijkheden om op zeer korte termijn een werkbezoek te brengen aan de gemeenten Haarlemmermeer en Meierijstad en meer om ter plaatse de situatie te bekijken en zich op de hoogte te stellen van de 'problemen' die een snelle omzetting van de plannen tegenhouden. Daarmee zouden vele spoedzoekers en wij als onderneming PUP Real Estate erg geholpen zijn.*

Dank voor uw suggestie voor een werkbezoek. Mocht ik in de nabije toekomst voor een werkbezoek aanwezig zijn in de gemeenten Haarlemmermeer en Meierijstad, dan zal ik kijken of het bezoek te combineren is met uw voorstel.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren