

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,
Eerste Kamer der Staten Generaal,
de griffier

Zilverstraat 69
Postbus 340
2700 AH Zoetermeer
t +31 (0)79 3 252 252
f +31 (0)79 3 252 290
e info@bouwendnederland.nl
i www.bouwendnederland.nl

Datum: 5 april 2024
Ons kenmerk: 2404-051449/jza
Uw kenmerk:

Behandeld door:
Telefoon:
E-mail:

Betreft: Position paper Wonen en Bouwen in Nederland

Geachte heer ,

De vaste commissie Binnenlandse Zaken (BIZA) heeft besloten een plenair debat te beleggen met als thema 'Wonen en Bouwen'. Ter voorbereiding op dit debat van 23 april a.s. sturen wij u onze visie toe in relatie tot de belangrijkste oplossingsrichtingen voor de wooncrisis in Nederland. Dank dat u ons de gelegenheid heeft geboden tot het indienen van een zienswijze. Koninklijke Bouwend Nederland, de vereniging van bouw- en infrabedrijven, is met ongeveer 4.600 aangesloten bouw- en infrabedrijven de grootste ondernemersorganisatie in de bouw. Wij vertegenwoordigen kleine, middelgrote en grote bedrijven die samen goed zijn voor zo'n 10% van ons BBP. Samen met onze leden bouwen we aan een krachtige toekomst voor de hele sector. In samenwerking met overheden, woningcorporaties en marktpartijen zeten wij ons in voor een vitale woningmarkt waarin voor iedereen een passende woning beschikbaar is, nu en in de toekomst!

Uw vraag aan onze vereniging luidde als volgt: Wat ziet u als belangrijkste oplossing voor de wooncrisis in Nederland en hoe en door wie is deze oplossing daadwerkelijk te realiseren? Zijn hiervoor wijzigingen in het wettelijk stelsel noodzakelijk? U stelt deze vragen nadrukkelijk ook in relatie tot het herstel van de regie in het volkshuisvestingsbeleid. In deze brief zullen wij deze vragen bondig beantwoorden. Meer informatie, achtergrond en onderbouwing van standpunten kunt u desgewenst vinden via onze website¹

De belangrijkste oplossingen voor de wooncrisis:

1. Verkorten van processen en procedures, maak parallel plannen de standaard.
2. Focus op snel te realiseren woningbouwlocaties, zorg voor continuïteit in werkvoorraad.
3. Voortzetting stimuleringsregelingen ten gunste van publieke kosten en lange termijn planning.
4. Doorstroming stimuleren voor een vitale woningmarkt.

De vraag naar woningen groeit harder dan het tempo waarin woningen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de locatie en type woningbouw duurt het proces van initiatief tot sleuteloverdracht ongeveer 10 jaar. Hiervan gaat 8 jaar verloren aan ontwerp, vergunningverlening en besluitvorming. Enkel de bouwfase bestrijkt 2 jaar, en wordt door verdergaande industrialisatie steeds korter. De belangrijkste oplossing voor de wooncrisis is daarmee het verkorten van processen en procedures. Concreet kan gedacht worden aan het implementeren van het 'parallel plannen'. Een werkwijze die bij verschillende pilots in Nederland al heeft geleid tot een totale voorbereidingsperiode van ongeveer 2 jaar. Maak gebruik van

¹ [Woningmarkt | Bouwend Nederland](#)

het projectbesluit uitgangspunt (ja, tenzij) bij opgaven van nationaal belang, zoals tenminste de energie-infrastructuur en woningbouwopgave.

Het ontbreekt in Nederland ook aan voldoende bouwlocaties. Waar de 35 gezamenlijke regionale woondeals op papier tot bijna 940.000 woningen tellen, blijken slechts 45% van deze plannen 'hard' (vergund en klaar voor start bouw) te zijn. In 2023 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen met 23% afgenomen t.o.v. 2022 en is het aantal afgegeven vergunningen gedaald met 15%. De primaire focus op moeilijk te realiseren binnenstedelijke ontwikkelingen en vergaande (bovenwettelijke) lokale ambities op duurzaamheid en betaalbaarheid maken projecten onnodig complex waardoor businesscases niet meer haalbaar blijken. Om scherper te kunnen sturen is een landelijke monitor met heldere definities en overzichtelijke voortgangsrapportage nodig. Zo ontstaat er een meer realistisch beeld van de voortgang van de woningbouw en kunnen de bestaande instructieregels uit de Omgevingswet worden ingezet om snel realistische locaties aan te wijzen wanneer plannen onnodig vertragen. Ook zal werk gemaakt moeten worden aan de invulling van de randvoorwaarden die regio's hebben meegegeven bij de ondertekening van de regionale woondeals. Met name de beschikbaarheid van energie en netcapaciteit plus de investeringen in mobiliteit voor de ontsluiting van nieuwe woningbouwlocaties laten op zich wachten.

Woningbouw doormiddel van industrialisatie kan een deel van de vraag beantwoorden, maar continuïteit van de werkvoorraad is cruciaal. Daarvoor is meer flexibiliteit in locaties en zekerheid over afzet en plaatsing nodig. Stimuleringsregelingen die publieke kosten afdekken (Wbi) of de start van woningbouw mogelijk maken na economische veranderingen (Sbi) moeten gecontinueerd worden. Belangrijk is dat deze regelingen een structureel karakter krijgen, zodat gemeenten in staat zijn ook op langere termijn te plannen. Om de aantrekkelijkheid van deze regeling te vergroten is versimpeling nodig, zodat administratieve lasten beperkt blijven.

Een onderschatte oplossing voor de wooncrisis is het belang van doorstroming op de huizenmarkt. Doorstroming aan de bovenkant van de woningmarkt kan in meerdere verhuisbewegingen resulteren. Van de doelgroep starters koopt 85% een bestaande woning. Een belangrijke oplossing voor de wooncrisis is daarmee het realiseren van genoeg woningen in het iets duurdere segment. Hiermee wordt ook recht gedaan aan de kwalitatieve vraag naar woningen. Door het toevoegen van woningen in alle segmenten zorgen we voor het beter beschikbaar komen van betaalbare woningen.

Door wie zijn deze oplossingen te realiseren?

1. De Rijksoverheid: zorg voor stabiel en voorspelbaar overheidsbeleid en geef instructies waar nodig.
2. Provincies en gemeenten: werk interbestuurlijk beter samen om vertraging te voorkomen.
3. Marktpartijen: blijf investeren in innovatie en personeel.

Niet alleen goed beleid, maar ook stabiliteit en voorspelbaarheid werken mee aan een vitale woningmarkt. Dat zijn verantwoordelijkheden die primair bij de overheid zelf liggen. De Rijksoverheid zet goede stappen in de concept wet versterking regie op de volkshuisvesting op de onderdelen die bijdragen aan het versnellen van processen en procedures. De regierol van de Rijksoverheid kan zonder wijzigingen in wetten nu al worden gepakt. De instructiebevoegdheid om meer locaties beschikbaar te krijgen voor woningbouw is immers al verankerd in de Omgevingswet maar wordt nauwelijks gebruikt. De haalbaarheid van projecten in dezelfde concept wet wordt ondermijnd door een kwalitatieve taakstelling voor het bouwen van minimaal twee derde betaalbare woningbouw, zonder dat hiervoor structureel aanvullende financiële middelen beschikbaar komen. Vanwege hoge bouwkosten en de complexiteit van binnenstedelijke locaties is aanvullende financiering randvoorwaardelijk om voldoende (betaalbare) woningen te bouwen.

Provincies en gemeenten hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om als één overheid op te treden richting initiatiefnemers. Nog te vaak vliegen deze bestuurslagen elkaar 'in de haren' omdat niet kan worden overeengekomen waar en hoeveel woningen er gebouwd mogen worden. Onduidelijkheid n.a.v. bestuurlijke keuzes van de Gedeputeerde Staten in Zuid Holland is hierbij een recent en exemplarisch voorbeeld. Dit brengt onnodige vertraging met zich mee. Het kan niet zo zijn dat interbestuurlijke verhoudingen woningbouwprojecten in de weg zitten.

Ook bouwbedrijven hebben een verantwoordelijkheid. Waar we verwachten dat er in 2024 en 2025 een dip in de woningbouwproductie zal plaatsvinden, is het de verantwoordelijkheid van de sector om personeel vast te houden voor de jaren die komen. Ook blijft de sector investeren in nieuwe ontwikkelingen die de woningbouw kunnen versnellen, zoals bijvoorbeeld in de geïndustrialiseerde bouw. In de uitvoeringsagenda wonen, die wij met onze publieke en private partners hebben opgesteld doen wij meer voorstellen die bijdragen aan oplossingen voor de wooncrisis².

Zijn er wijzigingen in het wettelijk stelsel nodig?

Belangrijk is dat de rechterlijke en wetgevende macht het belang van woningzoekenden blijvend zwaar laten meewegen bij dilemma's in het ruimtelijk domein. Wijzigingen in het wettelijk stelsel kunnen daaraan bijdragen. Het aantal beroep en bezwaarprocedures bij woningbouwontwikkeling is fors, waarin toekomstige bewoners vaak geen stem hebben. Verbreden van de afwegingsruimte voor de bestuursrechter kan helpen. Weegt de inbreuk op het recht van appellant op tegen het algemeen belang? Leidt het vernietigen van het plan of besluit tot disproportionele effecten voor derde-belanghebbenden?

Ook het maatschappelijk debat over omgaan met onzekerheden moet sterker worden gevoerd. Hoe gaan we om met wat we niet weten of wat we niet met wetenschappelijke zekerheid kunnen vaststellen? In Nederland gaan wij hier anders mee om dan bijvoorbeeld in Duitsland en dat leidt tot veel extra procedures en 'hagel' om mee op besluiten en plannen te schieten. Wij signaleren dit met name bij vertragingen als gevolg van ecologische onzekerheden.

Wij vragen u tevens om in komende wetgevingstrajecten zoals de wet versterking regie op de volkshuisvesting en wet goed verhuurderschap scherp te blijven kijken naar doelmatigheid van, en realisme in, de plannen. Ook willen wij aandacht vragen voor de positie van lokale overheden die in onzekerheid blijven over hun financiële positie op de lange termijn. Dit raakt direct aan oplossingen voor de wooncrisis, bijvoorbeeld bij het niet kunnen vasthouden van gekwalificeerde ambtenaren zoals planeconomen, ecologen en vergunningverleners en in het uitblijven van de broodnodige investeringen in ontsluitende infrastructuur.

Tot slot

Wij stellen het zeer op prijs als de vaste commissie Binnenlandse Zaken onze aanbevelingen wil betrekken in haar plenaire debat van 23 april. Uiteraard zijn wij van harte bereid om waar nodig zaken toe te lichten, of aanwezig te zijn bij een gesprek met uw commissie.

Met vriendelijke groet,

Jelmer Alberts
Directeur Belangenbehartiging
Koninklijke Bouwend Nederland

² [Partners woni.ngbouw: 'Uitvoering moet beter en sneller' \(bouwendnederland.nl\)](https://partners.woningbouw.nl/uitvoering-moet-beter-en-snelter)