Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Interprovinciaal Overleg
T.a.v. de heer drs. Th.J.F.M. Bovens,
Herengracht 23
2511 EG Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000220017

Datum 22 juni 2020

Betreft Woningbouw

Geachte Voorzitter,

Nederland staat voor de uitdaging om de grote woningnood aan te pakken. Het tekort aan woningen is met 3,8% historisch groot en voor 2030 moet er per elke zeven tot acht huizen in Nederland één huis bijkomen. Uit de CBS-prognoses van december 2019 blijkt dat de groei van de Nederlandse bevolking ruimschoots hoger is dan eerder werd verwacht. Gelet op deze prognose zal het aantal woningen dat gebouwd moet worden aanzienlijk hoger moeten zijn dan het eerdere doel van 75.000 woningen per jaar. Daarnaast is ook een forse inzet nodig om te zorgen dat de stikstofproblematiek en de COVID-19 crisis de komende jaren niet gaan leiden tot het opnieuw sterk teruglopen van de bouw van woningen. Het is van belang dat stevig wordt ingezet op het bouwen van woningen en dat de gestelde ambities en gemaakte afspraken minder vrijblijvend worden.

Het vergroten van de woningbouwproductie vergt gezamenlijke inzet van mijn ministerie, de provincies, gemeenten en marktpartijen. Ieder heeft hierin zijn eigen verantwoordelijkheid en rol, maar meer dan voorheen, zullen wij elkaar moeten opzoeken om gezamenlijk de woningbouwproductie te vergroten.

Zoals ook is verwoord in de brief van 23 april jl. over de Nationale Omgevingsvisie[1] werken wij in gebieden met de grootste bouwopgave samen in woondeals en regionale verstedelijkingsstrategieën waarin wordt voorzien in voldoende plancapaciteit, bouwsnelheid en keuzes over de juiste locaties, in samenhang met beslissingen over infrastructuur, werklocaties en publieke en private voorzieningen. Het grote woningtekort en de stijging van de woningbehoefte, en de opgave die daaruit voortvloeit voor de woningbouwproductie, vergt een zorgvuldige belangenafweging tussen de verschillende betrokken leefomgevingskwaliteiten. De Ladder van Duurzame Verstedelijking is één van de instrumenten die daarbij kan worden gehanteerd.

1 Kamerstukken II 2019/20, 34 682, nr. 48.

De Tweede Kamer heeft mij, tijdens het overleg over de initiatiefnota van kamerlid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw op 16 december 2019, verzocht de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te verduidelijken. Dit past ook bij mijn oproep om te komen tot een plancapaciteit van 130%, waarmee kan worden voorkomen dat planuitval en vertraging leidt tot onvoldoende woningbouwproductie.

Zoals ik in de brief van 29 augustus 2019 aan de Tweede Kamer heb geschreven, past een plancapaciteit van 130% in de Ladder.[2] De Ladder staat niet in de weg om het overprogrammeren op de korte (circa 5 jaar) en middellange termijn mogelijk te maken om zo het woningtekort in te lopen en om vertraging en planuitval op te vangen. Mits deugdelijk wordt onderbouwd dat dit nodig is. Hierbij gaat het erom dat gemeentebesturen aannemelijk maken dat er behoefte bestaat, binnen een door hen aangegeven periode, aan de in het plan voorziene woningbouw. Voor de onderbouwing van de behoefte aan woningen kunnen provinciale en regionale (woningbouw)visies en -programma's behulpzaam zijn naast de gemeentelijke visies en programma's. Daarbij kan de behoefte ook over een langere periode dan 10 jaar worden bezien. Zoals u ongetwijfeld weet is de actualiseringsplicht en daarmee ook de planperiode van 10 jaar in de Wet ruimtelijke ordening geschrapt. Het bepalen van de behoefte over een langere periode dan 10 jaar maakt het vanuit de Ladder mogelijk om meer woningen te programmeren zoals ook is toegelicht in de handreiking voor de Ladder.[3]

Overigens kan ook bij andere stedelijke ontwikkelingen dan wonen, zoals bedrijventerreinen, bij gemeenten de wens bestaan om te voorzien in extra plancapaciteit waardoor overcapaciteit ontstaat. Of bij die ontwikkelingen overprogrammeren ook aanvaardbaar is zal van geval tot geval moeten worden bekeken. Zo kan als een kwantitatief overaanbod aan bedrijventerrein bestaat een planologische toevoeging van extra plancapaciteit om kwalitatieve redenen toch aanvaardbaar zijn. Bijvoorbeeld voor het aanbieden van grote kavels die binnen de bestaande harde plancapaciteit niet realiseerbaar zijn.

Niet alleen voldoende plancapaciteit voor woningbouw is belangrijk, maar ook de tijdige realisatie daarvan. Naast volume is ook tempo maken cruciaal. Ik roep gemeenten dan ook op om voortvarend aan de slag te gaan met de ontwikkeling van bouwlocaties die al beschikbaar zijn en te zorgen dat er voldoende locaties beschikbaar komen. Woningbouwlocaties moeten niet onnodig lang braak blijven liggen. Voor zover dit het gevolg is van bouwclaims die op deze gronden liggen hebben gemeenten mogelijkheden om hier in privaatrechtelijke overeenkomsten afspraken over te maken door termijnen op te nemen waarbinnen de woningbouw dient te worden gerealiseerd. Ik zie dat gemeenten hier al invulling aan geven. Zo heeft de gemeente Apeldoorn bijvoorbeeld een bruikbare werkwijze ontwikkeld om de looptijd van een bouwtitel te maximeren. Deze werkwijze is uiteengezet in

2 Kamerstukken II 2018/19, 35177, nr. 3.

3 https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/

hun beleidsnotitie "Beperking realisatie duur woningbouw private partijen". Deze nota beschrijft ook de juridische mogelijkheden voor gemeenten bij het niet realiseren van de woningbouw.[4] Het is belangrijk kennis en ervaringen hiermee tussen gemeenten uit te wisselen.

Inzicht in de door de gemeente afgesloten bouwclaims is voor de gemeenteraad belangrijk. Dit kan worden vergroot door ze in de jaarrekening op te nemen. Bouwclaims resulteren veelal in rechten voor een derde partij en beperken de gemeente in het maken van afwegingen. In de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) wordt vermeld dat voor zover dergelijke contactuele voorwaarden bijvoorbeeld van een bouwclaim van majeure betekenis zijn, verantwoording behoort te gebeuren onder de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen. Een financiële presentatie van bouwclaims in de vorm van een begrotingsraming of een balanspost is ongeschikt omdat een bouwclaim lastig te ramen of te waarderen is.[5]

De woningbehoefte in Nederland is hoog. Dit vereist de komende jaren een blijvende inzet van alle partijen. Gezamenlijk wil ik obstakels uit de weg ruimen en zoeken naar oplossingen om de woningbouw de aankomende jaren vergroten. Het delen van goede voorbeelden en het uitwisselen van kennis helpt daarbij en het is belangrijk dat we elkaar aanspreken op elkaars verantwoordelijkheden en elkaar helpen bij het oplossen van problemen. Ik zie uit naar het versterken van onze samenwerking om het woningtekort in Nederland te verminderen.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Een gelijkluidende brief heb ik aan de VNG verstuurd.

4 Beleidsnotitie "Beperking realisatieduur woningbouw private partijen", http://digitaleplannen.apeldoorn.nl/PDFplannen/Beleidsstukken/Notitie_beperking_woningbouw/Notitie_beperking_realisatie_woningbouw_private_partijen_vastgesteld.pdf.

5 Zie paragraaf 4.7 van de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)', https://www.commissiebbv.nl/file/download/57982359/Notitie%20Grondbeleid%20in%20begroting%20en%20jaarverslaggeving%20juli%202019.pdf.