

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

NEPROM  
T.a.v. de heer Van Breukelen  
Postbus 620  
2270 AP Voorburg

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Bestuur,  
Ruimte en Wonen

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2018-0000941066

**Uw kenmerk**  
20180917/JF/ny

Datum 11 december 2018  
Betreft Reactie op het rapport "Thuis in de toekomst;  
Investeringsstrategie voor duurzame verstedelijking"

Geachte heer van Breukelen,

Veel dank voor de toezending van uw "Investeringsstrategie voor duurzame verstedelijking; thuis in de toekomst". Vanuit de gedachte met deze investeringsstrategie een bijdrage te leveren aan de Nationale Omgevingsvisie, schetst u hierin met name de grote verstedelijkingsopgave voor de komende decennia en de bijdrage en de oplossingsrichtingen die de NEPROM leden hierbij kunnen leveren. Ik stel uw inzet zeer op prijs. In deze reactie licht ik een aantal elementen uit uw rapport.

### **Kwantitatieve opgave**

In uw investeringsstrategie ziet u wonen als de motor voor ruimtelijke ontwikkeling. Voor 2030 ziet u een kwantitatieve opgave om 1 miljoen nieuwe woningen te bouwen. U bepleit om die reden het opruimen van barrières en een versnelling van het ontwikkel- en bouwproces in een langjarige samenwerking tussen overheden en marktpartijen.

Ik deel uw mening dat wonen een belangrijke drager voor ruimtelijke ontwikkeling is. Nog daargelaten wat de precieze omvang van de opgave is, wenselijk is in ieder geval om onnodige belemmeringen te beslechten en procedures te versnellen. Daarbij geldt uiteraard de wens om een zorgvuldige afweging te maken met andere ruimtelijke belangen. Ik vind het van groot belang dat de praktijkkennis van uw leden waar mogelijk betrokken wordt bij deze ruimtelijke belangenafweging. Met de nieuwe Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom als onderdeel daarvan wordt ingezet op vereenvoudiging en versnelling van procedures. Steeds meer gemeenten experimenteren bij de ontwikkeling van locaties al in de geest van de Omgevingswet. Deze experimenten ondersteun ik met Expertteams en de Crisis- en Herstelwet. De wijziging van de Crisis- en herstelwet<sup>1</sup> maakt het mogelijk dat bouwprojecten sneller worden gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35013

U bepleit dat op gemeentelijk niveau de snelheid omhoog gaat door het kwalitatief en kwantitatief versterken van het ambtenarenapparaat. Het is belangrijk dat de ambtelijke capaciteit bij gemeenten geen belemmering is voor de realisatie van de woningbouwopgave. Het experiment met een flexpool in de Metropoolregio Amsterdam is een voorbeeld van hoe gemeenten hiermee om kunnen gaan. Ik draag dan ook €1 mln bij aan de instandhouding van deze pool. Gemeenten kunnen ook op andere manieren omgaan met locatieontwikkeling. De wijze van gebiedsontwikkeling is medebepalend voor de noodzakelijke inzet van ambtelijke capaciteit. Naast een blauwdruk-plan voor een gebied kunnen gemeenten bijvoorbeeld ook kiezen voor organische gebiedsontwikkeling. De bovengenoemde wetten kunnen hierbij behulpzaam zijn. Verder is het van belang dat voldoende plancapaciteit tijdig beschikbaar is. Ambtelijke capaciteit en plancapaciteit zijn echter niet de enige beperking aan het realiseren van de woningbouwopgave. Zo is er een tekort aan bouwvakkers en bouwmaterialen. Tevens is er, gezien de overlast voor bewoners en bedrijven in een gebied, een grens aan het aantal projecten dat gelijktijdig kan worden uitgevoerd.

Wel is van belang dat er grote regionale verschillen zijn in de omvang en urgentie van de bouwopgave. Ik heb aangekondigd dat ik met de stedelijke regio's waar de krapte op de woningmarkt het meest urgent is in het voorjaar van 2019 tot woondeals wil komen. Afspraken over zaken als de ambtelijke capaciteit bij gemeenten, beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit en de versnelling van woningbouw in specifieke gebieden zijn daar onderdeel van. Maar omdat meer bouwen tijd kost en pas op termijn een oplossing biedt, betrek ik daarbij ook afspraken over de aanpak van gevolgen van de krapte binnen de bestaande voorraad. Denk daarbij aan zaken als betaalbaarheid in het huursegment en de aanpak van excessen als huisjesmelkerij. Mijn voornemen is om deze woondeals als startpunt te gebruiken voor een langdurige samenwerking met regionale partijen. Deze samenwerking start ik nu met voornamelijk gemeenten en provincies rondom de krapte op de woningmarkt. Ik ben voornemens deze te verbreden naar andere regionale partijen en thema's in relatie tot een klimaatbestendige en duurzame inrichting van de bebouwde omgeving, de opgaven op het gebied van mobiliteit en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

De Omgevingswet gaat uit van versterking van de positie van private partijen in het Omgevingsrecht. Dat vraagt om een verandering in bestuurlijke cultuur. Daarbij wordt uitgegaan van het oplossend vermogen van private partijen. De Omgevingswet gaat tevens uit van decentraal, tenzij. De afweging van de verschillende betrokken belangen vindt vooral op decentraal niveau plaats. Daarbij past de centrale sturing die u bepleit minder goed. De verantwoordelijkheid voor de aanwijzing van bouwlocaties zal ook in de Nationale Omgevingsvisie blijven liggen bij regionale en lokale overheden. Wel zie ik juist op het decentraal niveau een belangrijke rol voor uw leden, niet in het minst vanwege hun al gememoreerde praktijkkennis. De verantwoordelijkheid voor het Rijk ligt erin deze overheden hierbij te ondersteunen. Naast bovengenoemde inzet met Expertteams en wetgeving wil ik daarom tevens met vijf regio's tot woondeals komen. Met de metropoolregio Amsterdam, de metropoolregio

Rotterdam-Den Haag, de regio Utrecht, de regio Eindhoven en de stad Groningen wil ik afspraken maken over het versnellen en vergroten van de woningproductie.

Ik houd vast aan de beleidslijn dat gemeenten zelf een gedegen afweging moeten maken tussen een risicodragende en een risicoarme rol bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. In het verleden hebben gemeenten vaak gekozen voor een actief risicodragende rol, of zijn zij op deze basis een langjarige samenwerking aangegaan met marktpartijen. In een aantal gevallen heeft deze actieve risicodragende rol gemeenten opgebroken ten tijde van de kredietcrisis. Het is daarom belangrijk dat gemeenten een gedegen afweging maken over de wijze waarop zij hun grondbeleid en de samenwerking met marktpartijen vormgeven. Vanuit de verantwoordelijkheid van het Rijk werken wij, onder meer, gezamenlijk mee aan een vernieuwing van de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling. Hiermee kan deze afweging bij concrete bouwlocaties en samenwerkingsvormen ondersteund worden. De uiteindelijke keuze is een verantwoordelijkheid van gemeenten zelf.

### **Kwalitatieve opgave**

In uw investeringsstrategie gaat u tevens in op de kwaliteit van de woningbouw en verstedelijking. Woningbouw moet geschikt zijn voor huidige en toekomstige generaties, duurzame kwaliteit hebben en leiden tot duurzame verstedelijking. Nieuwe woningontwikkelingen moeten plaatsvinden op de meest geschikte plekken en moeten afgestemd worden op de infrastructuur. U geeft aan dat voor deze opgave de rijksbijdragen omhoog zullen moeten gaan.

U maakt terecht onderscheid naar kwalitatieve kenmerken van de woningbouw en de verstedelijking. De aanzienlijke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en daarmee gepaard gaande vraag naar appartementen, betekent niet dat we kunnen afzien van het bouwen van eengezinswoningen. Wel betekent dit dat een verschuiving van het type woningen nodig kan zijn. Het is daarbij nodig om per regio onderscheid te maken in het type woningen waar behoefte aan is, ook op de langere termijn. Ik vind het van belang dat bouwplannen op toekomstbestendige wijze aansluiten bij de behoefte. Met de NEPROM ben ik van mening dat er daarbij lokaal en regionaal nog steeds behoefte zal zijn aan eengezinswoningen. Om die reden komt er, ondanks intensivering van de (her)ontwikkeling in binnenstedelijk gebied, ook nog geen einde aan uitbreidingslocaties. In gesprekken met de regio's vraag ik ook aandacht voor de kwalitatieve opgave, zodat de bouwopgave meer gericht kan worden op kwalitatieve wensen.

Tevens zal nog een verbeteringslag plaatsvinden voor wat betreft de duurzaamheid. Voor nieuwbouw gelden op dit gebied reeds voorschriften, maar met name in de bestaande bouw ligt er nog een forse opgave. Ik onderschrijf de duurzame verstedelijking die u voorstaat door het ontwikkelen van complete buurten, wijken en steden waarin werken en voorzieningen in de nabijheid van wonen te vinden zijn.

De gedachte om woningbouw te koppelen aan infrastructuur sluit aan bij het reeds vele jaren gevoerde ruimtelijk ordeningsbeleid. Ik zie uw wens tot koppeling dan ook vooral als een ondersteuning van dit langjarig beleid. In mijn gesprekken

over het MIRT met mijn collega van Infrastructuur en Waterstaat is deze koppeling voortdurend onderwerp van overleg. De transformatiefaciliteit kan bij dit ruimtelijk ordeningsbeleid tevens een rol spelen.

**Kenmerk**  
2018-0000941066

Tot slot wil ik u nogmaals bedanken voor uw rapport en de daarin geschetste inzet die ontwikkelaars en beleggers willen plegen bij de realisatie van het ruimtelijke- en woningbouwbeleid. Uw pleidooi over de urgentie van de woningbouwopgave en voor samenwerking onderschrijf ik. Om die reden bent u ook betrokken bij de Nationale Woonagenda. Ik verwacht ook in de toekomst met uw inzet uitvoering te geven aan de ruimtelijke- en de woningbouwopgaven in dit land.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren