

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000607963

Uw kenmerk
2022Z20171

Bijlage(n)
0

Datum 16 november 2022
Betreft beantwoording kamervragen Peter de Groot straatje erbij in
elk dorp

Hierbij zend ik u de antwoorden op de Kamervragen van het lid Peter de Groot
(VVD) van 21 oktober jl. over het bericht 'Straatje erbij in elk dorp oplossing
woningcrisis'.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

1. Bent u bekend met het bericht 'Straatje erbij in elk dorp oplossing woningcrisis'? ¹

Ja, ik ben hiermee bekend.

2. Kunt u uiteenzetten of u de conclusie van de directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), "Als elk dorp er een straatje bijbouwt, kunnen we in Nederland in een paar jaar tijd 300.000 woningen bouwen", wel of niet onderschrijft?

EIB doet voorstellen om ook te kijken naar bouw mogelijkheden aan de randen van gemeenten. Om twee redenen vind ik het van belang om te kijken naar deze locaties. Allereerst om overal kansrijke locaties te ontwikkelen om de bouwambitie van 900.000 woningen tot en met 2030 te halen: binnenstedelijk én buitenstedelijk. Ook bouwen aan de randen van gemeenten hoort daar dus bij. Ten tweede is bouwen aan de randen van gemeenten belangrijk vanuit het oogpunt van leefbaarheid, vooral in kleine kernen met weinig mogelijkheden om in het bestaand bebouwd gebied te bouwen.

3. Kunt u toelichten hoeveel van de woningen aan de randen van gemeenten, genoemd in het artikel, zijn opgenomen in de afspraken die met de provincies zijn gemaakt op 13 oktober jongstleden?

Onderdeel van de provinciale afspraken is onder meer het aantal te bouwen woningen per provincie, en de daarvoor benodigde plancapaciteit. De doorvertaling naar locaties vindt plaats in de regionale woondeals. Daarom is op basis van de provinciale afspraken geen doorrekening te maken van het aantal woningen aan randen van gemeenten. Ik zet er bij de woondeals op in dat meer focus komt te liggen op kansrijke locaties, zowel door binnenstedelijk als door buitenstedelijk te bouwen.

ABF raamt dat 35 à 40% van de huidige woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied ligt. Daarnaast zie ik dat de door EIB aangedragen locaties voor Noord-Holland Noord naar schatting al voor 75% onderdeel zijn van de plancapaciteit. ²

4. Kunt u toelichten hoe u aankijkt tegen het voorstel van de EIB in relatie tot het creëren van meer zekerheid voor het bouwen van grote aantallen woningen, mede gelet op het feit dat de afgelopen jaren tot 40 procent van de binnenstedelijke bouwplannen is afgevallen door complexiteit?

Ik zie dit voorstel als een ondersteuning van mijn beleid. Om de grote woningnood het hoofd te kunnen bieden zullen we vol moeten inzetten op de realisatie van alle kansrijke woningbouwlocaties. Om te zorgen voor voldoende zekerheid voor wat betreft bouwlocaties, is onderdeel van mijn bestuurlijke

¹ De Telegraaf, 'Straatje erbij in elk dorp oplossing woningcrisis', 18 oktober 2022, <https://www.telegraaf.nl/financieel/1331767959/straatje-erbij-in-elk-dorp-oplossing-woningcrisis>

² Bron planmonitor Noord-Holland. <https://plancapaciteit.nl/kaart>

afspraken met provincies en gemeenten dat zij zorgen voor ruim voldoende bouwlocaties in de plannen. Afgesproken is 130% plancapaciteit ten opzichte van de netto woningbouwopgave. Die 130% plancapaciteit moet ook op peil blijven, zodat er voldoende plannen beschikbaar blijven als plannen vertragen of vervallen. Ik wil dat in de woondeals marktpartijen en corporaties daar een bijdrage aan kunnen leveren door te signaleren wanneer plannen vertragen, of door reservelocaties aan te dragen, voor het geval dat er locaties vertragen of afvallen.

5. Hoe kijkt u aan tegen de verwachting dat binnenstedelijk bouwen alleen maar moeilijker wordt door de complexiteit, stijgende bouwkosten en ambtenarentekorten in combinatie met de wensen voor betaalbare woningen en bereikbaarheid?

Ik zie dat woningbouw inderdaad ingewikkelder wordt vanwege deze omstandigheden maar ook stikstof, gebrek aan menskracht in de bouw en veranderende marktomstandigheden. Ik verwacht dat dit niet alleen het geval zal zijn bij binnenstedelijke locaties. Zo kan er bij buitenstedelijke ontwikkelingen ook sprake zijn complexiteit vanwege een samenhang van ruimtelijke opgaven zoals het water- en bodemsysteem, de ligging in de nabijheid van natuurgebieden, of de nabijheid van windparken. Daarom is mijn inzet gericht op versnelling van de woningbouw, op locaties die snel te realiseren zijn: grote en kleinere locaties, in de stad én aan de randen van gemeenten.

6. Klopt de daling van 67 procent naar 34 procent van het aantal 'harde' plannen uit het onderzoek van het EIB? Zo ja, welke verklaring heeft u voor deze daling? Zo nee, kunt u uiteenzetten waarom dit percentage niet klopt?

Dit klopt niet. Zowel de harde als zachte plancapaciteit is gestegen, alleen de zachte sneller dan de harde capaciteit. Uit de inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2022 (meetperiode 2022-2030), blijkt dat in vergelijking met de vorige meting in voorjaar 2021 (meetperiode 2021-2029) de totale plancapaciteit is gestegen van 961.000 naar 1.033.900. Doordat de totale plancapaciteit harder is gegroeid dan de harde plancapaciteit, is het *percentage* harde plancapaciteit gedaald van 35% naar 33%.³ Er is dus geen daling van 67% naar 34%. In absolute aantallen is de harde plancapaciteit toegenomen, van 335.100 naar 344.900.

Plannen worden vaak pas in het laatste stadium van het voorbereidingstraject hard gemaakt. Daarom is vooral de harde plancapaciteit voor de korte termijn belangrijk. Voor de periode tot en met 2025 is het aantal harde plannen 89% van het totaal aantal benodigde plannen voor die periode. Daarnaast is het van belang om te zorgen voor 130% plancapaciteit, zoals hiervoor uiteengezet (zie vraag 4).

3

- Inventarisatie plancapaciteit ABF mei 2021, Kamerstukken II, vergaderjaar 2020-2021, 32 847, nr. 754
- Inventarisatie plancapaciteit ABF juni 2022, Kamerstukken II, vergaderjaar 2021-2022, 32 847, nr. 921

7. Kunt u toelichten wat de stand van zaken is met betrekking tot de bouw en de locaties van de 85.000 flexwoningen? Klopt het dat voor deze woningen naar locaties wordt gekeken waar de bouw van woonwijken gepland staat, zoals het artikel stelt? Zo ja, kunnen deze locaties tijdig beschikbaar komen voor permanente bouw?

Vanwege de toestroom van ontheemden uit Oekraïne en de nodige huisvesting van statushouders is de ambitie om 37.500 flex- en transformatiewoningen eind 2024 gerealiseerd te hebben. Ik werk er, samen met gemeenten, corporaties en de bouw, hard aan om dit waar te maken. Ik merk bij hen veel enthousiasme, dat ook uitmondt in de vele plannen die zijn ingediend. De grote uitdaging waar wij met elkaar voor staan is om nu snel te komen tot realisatie van deze plannen. Voor deze 37.500 wordt nu versneld gekeken naar locaties, onder andere met behulp van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting en met de maatregelen zoals benoemd in de kamerbrief van de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid over de voortgang van de afspraken over de aanpak van de opvangcrisis.⁴ Begin volgend jaar zal ik u informeren over de realisatie van het aantal flexwoningen in 2022.

De locaties waarnaar wordt gekeken, kunnen locaties zijn die nu geen bestemming wonen hebben, maar tijdelijk kunnen worden benut. Dat kunnen toekomstige woningbouwlocaties zijn. Met de bouw van flexwoningen kan al gestart worden met de gebiedsontwikkeling met het oog op placemaking of in het kader van adaptieve/geleidelijke gebiedsontwikkeling. Het is dus niet zo dat door de bouw van flexwoningen, de bouw van permanente woningen vertraagd of tegengegaan. Een mooi voorbeeld is de ontwikkeling van de Noordoosthoek in de Grootte Wielen in Den Bosch.⁵ Een groot deel van de woningen blijft hier maximaal 15 jaar staan. Bewoners krijgen in die gevallen een huurcontract tot de einddatum van de tijdelijke omgevingsvergunning. Binnen 7 tot 15 jaar verhuist een deel van de woonerven naar andere plekken in de Noordoosthoek of elders in de stad. Bewoners kunnen meeverhuizen als ze willen. Met deze nieuwe manier van gebiedsontwikkeling verandert het woongebied geleidelijk en is er geen harde scheiding meer tussen tijdelijke en permanente bebouwing. Ook kan een gemeente er voor kiezen dat de flexwoningen uiteindelijk wel permanent blijven staan, mits dat volgens de geldende regelgeving ook kan. Vele flexwoningen voldoen aan het bouwbesluit permanente bouw en hebben daarmee ook de kwaliteit die nodig is om ze permanent te maken.

8. Deelt u de mening dat er kansen liggen om snel op te schalen met buitenstedelijk bouwen, met name aan de randen van gemeenten, omdat daar de ruimte is en de infrastructuur en voorzieningen al aanwezig zijn?

Ik ben van mening dat er zowel kansen liggen aan de randen van gemeenten als op binnenstedelijke locaties. Het verschilt van locatie tot locatie of de benodigde infrastructuur en voorzieningen aan de randen van gemeenten al aanwezig zijn.

⁴ Brief van 14 oktober 2022, vergaderjaar 2021-2022, 19 637 nr.2993

⁵ <https://www.denbosch.nl/nl/projecten/flexwoningenoordoosthoek>

Ik vind het van belang dat we alle kansrijke locaties benutten. Ik wil dus ook buitenstedelijke locaties benutten zonder daarbij afbreuk te doen aan de uitgangspunten rondom zuinig ruimtegebruik en de bescherming van belangen zoals landschap en natuur.

9. Heeft u een compleet overzicht van alle gemeenten die graag aan de randen van de gemeenten willen bouwen?

Nee, over een dergelijk overzicht beschik ik niet. Bij de totstandkoming en uitvoering van de woondeals wil ik graag dat kansrijke locaties in beeld komen, ook om te zorgen voor voldoende locaties als andere locaties vertragen of afvallen. Dat kunnen dus ook locaties aan de randen van gemeenten zijn.

10. Wilt u, in aanvulling op vraag 9, onderzoeken hoeveel woningen aan de randen van de gemeenten zouden kunnen worden gebouwd, maar die nu niet naar boven zijn gekomen in de afspraken met de provincies van 13 oktober jongstleden, vanwege het toepassen van de ladder van duurzame verstedelijking?

Bij brief van 26 oktober heb ik uw Kamer gemeld dat ik de ladder voor duurzame verstedelijking momenteel laat evalueren.⁶ In het kader van de evaluatie worden gesprekken met gemeenten, provincies, bouwondernemingen, projectontwikkelaars en hun marktorganisaties gevoerd om zo een beter en vollediger beeld te krijgen van de knelpunten die zij bij toepassing van de ladder ervaren en welke oplossingen daarvoor kunnen worden gevonden. In dat kader zal met de betrokken partijen worden bezien in hoeverre de ladder het bouwen aan de rand van een gemeente/kern bemoeilijkt. Deze evaluatie verwacht ik in het eerste kwartaal 2023. Daarnaast wil ik dat belemmeringen voor de realisatie van kansrijke locaties aan de randen van gemeenten worden besproken bij de uitvoering van woondeals.

11. Kunt u de vragen één voor één beantwoorden?
Ja, zie bovenstaande beantwoording van de vragen.

⁶ Kamerstuk 34 682, nr. 104