Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2022–2023

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 993

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 januari 2023

Het woningtekort in Nederland is groot, te groot. Met het programma Woningbouw wordt daarom ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. De ontwikkelingen in de Oekraïne en de stijging van het migratiesaldo hebben de noodzaak voor meer woningbouw alleen maar urgenter gemaakt. Tegelijkertijd zijn de omstandigheden lastiger geworden. We hebben te maken met aanhoudend hoge bouwprijzen, met beperkte beschikbaarheid van materiaal, met onzekerheid over onder ander het stikstofvraagstuk, de rentestijging en de krapte op de arbeidsmarkt.

Samen met alle partners in de woningbouw doen we alles wat in ons vermogen ligt om de woningbouw te versnellen. Daarvoor is het cruciaal dat we gezamenlijk aan de slag gaan met het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures bij woningbouwontwikkeling. Op dit moment duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject gemiddeld tien jaar. Dat is te lang voor mensen die met smart zitten te wachten op een woning. Het moet en kan korter. We zien in de praktijk ook woningbouwprojecten die binnen drie jaar ontwikkeld worden. Met het «Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw» willen we daar een voorbeeld aan nemen. We streven daarbij naar het fors verkorten van de ontwikkeltijd van een woningbouwproject.

Uit onderzoek blijkt dat momenteel vooral veel vertraging ontstaat bij de planvorming, maar ook in de fase van bezwaar en beroep is versnelling mogelijk. Met een andere, meer op samenwerking gerichte werkwijze tussen betrokken partijen is hierin veel tijdswinst te behalen. Daarom moeten werkwijzen worden veranderd, moet meer prioriteit komen voor snelheid in projecten en moet meer rekening worden gehouden met het belang van woningzoekenden. Het Rijk neemt hiervoor de regie door het maken van versnellingsafspraken in de woondeals en met pilotprojecten versnelling te realiseren. Om knelpunten snel en adequaat te kunnen

kst-32847-993
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2023

beslechten, wordt een escalatiestructuur opgezet met versnellingstafels. Met dit plan van aanpak zet het Rijk in op een structureel snellere ontwikkeling van woningbouwprojecten, zonder in te boeten op kwaliteit. Hierdoor kan sneller worden ingespeeld op de vraag van woningzoekenden. Dit moet er op termijn toe leiden dat woningzoekenden makkelijker een woning kunnen vinden dan nu het geval is.

Het versnellen van processen en procedures kan het Rijk niet alleen. Dit vraagt om een structurele verandering in de werkwijze van alle partijen die betrokken zijn bij het ontwikkelproces: de decentrale overheden, woningcorporaties, marktpartijen, het Rijk en rechtelijke instanties. Dit plan van aanpak is daarom in nauwe afstemming met deze stakeholders opgesteld. Voor de uitvoering van de acties uit dit plan doen we nadrukkelijk een beroep op de inzet van alle partijen. Overheden, woningcorporaties en marktpartijen hebben gezamenlijk de sleutel in handen om de woningbouw ook echt te versnellen.

Met het plan van aanpak en de daarin voorgestelde aanpassingen in wet- en regelgeving geven we tevens invulling aan de motie van de leden Minhas en Boulakjar[1], die verzoekt om samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen te onderzoeken hoe het verkorten van de doorlooptijd bij woningbouw in te passen is in het beleid om de besluitvorming en procedures binnen ruimtelijke ordening te versnellen en te versimpelen. Ook geven we hiermee invulling aan de motie van het lid Geurts[2], waarin de regering wordt verzocht proactief met gemeenten aan de slag te gaan om het huidige juridische instrumentarium, zoals de Crisis- en herstelwet, te benutten en nieuw juridisch instrumentarium te verkennen ter versnelling van procedures om tijdelijke woningen te plaatsen. Verder geven we met dit plan van aanpak invulling aan de motie van het lid Kops, die verzoekt de vergunningverlening voor nieuwbouw te versnellen[3].

Inhoud plan van aanpak

Het plan van aanpak betreft een verdere uitwerking van actielijn 2 uit het programma Woningbouw «Sneller van initiatief naar realisatie». Hierbij richten we ons op vier thema's, die we samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen willen oppakken:
1. Efficiëntere werkwijze en versterking capaciteit
2. Meer regie, samenwerking en YIMBY
3. Stimuleren innovatie en industrieel bouwen
4. Aanpassen van wet- en regelgeving

De belangrijkste acties binnen deze thema's betreffen de volgende:
1. Stappen tegelijkertijd zetten in plaats van na elkaar. Door in snelkookpansessies rekenen, tekenen, onderzoeken, participatietrajecten en het juridisch vastleggen van afspraken meer gelijktijdig en in samenhang uit te voeren, kan de ontwikkeltijd jaren korter duren. Dit vraagt een andere werkwijze. We gaan dit bij 5 woningbouwprojecten toepassen en evalueren.
2. Versterken van capaciteit. Gebrek aan capaciteit is een van de oorzaken voor de lange tijd die nodig is voor woningbouwontwikkeling. Daarom maken we extra geld beschikbaar voor gemeenten en provincies om extra personeel in te huren en regionale samenwerkingen op te zetten.
3. Participatie waarbij we woningzoekenden een stem en gezicht geven. In besluitvorming over projecten worden vooral de tegenstanders

[1] Kamerstuk 29 383, nr. 379.
[2] Kamerstuk 35 914, nr. 11.
[3] Kamerstuk 36 200 VII, nr. 81.

gehoord. Door ook woningzoekenden hier een rol in te geven komt er meer focus op het snel realiseren van woningen.
4. Bouweisen zoveel mogelijk standaardiseren. Voor elk project gelden andere eisen en verplichtingen. Dit kost tijd en geld. De standaardisatie gaan we vastleggen in landelijke regelgeving. Ten aanzien van duurzaamheidseisen worden de mogelijkheden voor maatwerkegels geschrapt. Dit scheelt tijd en draagt bij aan het opschroeven van de (industriële) bouwproductie.
5. Aanpassen van wet- en regelgeving. Om een snelle realisatie mogelijk te maken, zetten we ook in op versnelling in de fase van bezwaar en beroep. Zo zullen we in het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting opnemen om voor woningbouw toe te gaan naar beroep in één instantie voor omgevingsvergunningen, in plaats van beroep en hoger beroep. Ook continueren we de termijn van zes maanden om uitspraak te doen in beroepsprocedures.

Naast deze belangrijkste acties zijn er in het plan van aanpak meer acties uitgewerkt die bijdragen aan het versnellen van de ontwikkeling van woningen. Ook vanuit het programma Woningbouw wordt gewerkt aan acties die bijdragen aan versnelling. Zo streven we ernaar om in samenspraak met medeoverheden knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk weg te nemen, zoals op het gebied van stikstof. Ontwikkelingen op deze terreinen worden buiten dit plan van aanpak om nauwlettend gevolgd. Daarnaast komen we in de eerste helft van 2023 met voorstellen voor een verbetering van het grondbeleid om daarmee bij te dragen aan onder andere de realisatie van twee derde betaalbare woningbouw.

Achterliggende onderzoeken

Dit plan van aanpak volgt op de uitvoering van een aantal onderzoeken naar vertragingsfactoren en versnellingsmogelijkheden bij woningbouwontwikkeling. Daarbij is onderzoek gedaan naar zowel de planvormingsfase als de besluitvormingsfase en de fase van bezwaar en beroep. Het betreft de volgende onderzoeken die ik u hierbij ook aanbied:
- Rode dradenrapport «Versnellen proces woningbouwontwikkeling», opgesteld door Rebel. Dit betreft een rapport met aanbevelingen voor het versnellen van de planvormingsfase van woningbouw. Voor de samenstelling van dit rapport is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeken:
  - SITE: Versnellen voorfase gebiedsontwikkeling;
  - Stec: Onderzoek naar versnellen juridische bestemmingsplanprocedures;
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties: Voorjaarsrapportage 2022.
- Parallelle planning Woningbouwversnelling – Prototype voor een nieuwe manier van werken, opgesteld door Fakton en Annius Hoornstra. Dit betreft een onderzoek naar een andere manier van werken, waarbij processen gelijktijdig en integraal worden uitgevoerd, in plaats van volgordelijk zoals momenteel veelal gebeurt.
- Versnelling van rechtsbescherming in het omgevingsrecht: de procedures in bezwaar en beroep, opgesteld door de Rijksuniversiteit van Groningen. Dit betreffen onderzoeken naar versnellingsmogelijkheden in de fase van bezwaar en beroep. Deze rapporten zijn u reeds eerder toegezonden.[4]

[4] Kamerstuk 33 118, nr. 237.

Daarnaast heeft de NEPROM een onderzoek uitgevoerd naar versnellingsmogelijkheden voor juridische procedures bij woningbouw.[5] Ik wil de NEPROM hierbij nogmaals bedanken voor haar bijdrage die ze hiermee heeft geleverd. Ook dit rapport is betrokken bij de totstandkoming van bijgevoegd plan van aanpak. Een afschrift van de volledige reactie van mijzelf en van de Minister voor Rechtsbescherming op dit rapport, is tevens bijgevoegd.

Tot slot

Met het voorliggende plan van aanpak geef ik richting aan een versnelling in het proces van woningbouwontwikkeling. Graag wil ik met de medeoverheden, woningcorporaties, marktpartijen en rechtelijke instanties hiermee aan de slag gaan en gezamenlijk de versnellingsopties uitwerken. Alleen samen kunnen we zorgen dat we de grote maatschappelijke woningbouwopgave kunnen realiseren.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

[5] NEPROM, Terugdringen onnodige vertraging woningbouw door bezwaar- en beroepsprocedures.