



WOONTOP 2024: NAAR 100.000 WONINGEN PER JAAR

Volgens de Nationale Woon- en Bouwagenda is het woningtekort in Nederland in 2024 opgelopen tot ruim 300.000 woningen. Het wordt voor veel mensen daardoor steeds moeilijker – zo niet onmogelijk – om een passende woning te vinden. In navolging van het beleid van het vorige kabinet zet minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) daarom in op de bouw van 900.000 woningen tot 2030. Om dit te bereiken zijn er door het Rijk en talrijke brancheorganisaties twintig bindende afspraken gemaakt over hoe het woningbouwtempo naar 100.000 nieuwe woningen per jaar op te schroeven.

TEKST HAJÉ VAN EGMOND

Als gevolg van bevolkingsgroei en veranderende gezinssamenstellingen is het aantal huishoudens de afgelopen vijftien jaar met meer dan een miljoen toegenomen tot 8,4 miljoen. Om al deze mensen te huisvesten is een groot aantal extra woningen nodig. De beschikbare grond voor woningbouw is echter beperkt en hoge bouwkosten, lange procedures en de stikstofcrisis maken dat het aantal nieuwe woningen de afgelopen jaren op circa 80.000 per jaar is blijven steken.

Om het woningbouwtempo naar 100.000 nieuwe woningen per jaar op te schroeven, hebben Aedes, Bouwend Nederland, IPO, IVBN, NEPROM, NVM, Stichting Professioneel Platform Vastgoed, Techniek Nederland, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG, VNO-NCW/MKB-Nederland, WoningbouwersNL en het Rijk gezamenlijk twintig bindende afspraken gemaakt. Met de twintig afspraken (zie kader op pagina 14) van de Woontop committeren de ondertekenaars zich aan het gezamenlijk werken aan het oplossen van de problemen om

zodoende het woningtekort zo snel mogelijk terug te dringen. In het kader van de bouwregelgeving zijn met name de afspraken 8, 11, 12 en 15 relevant.

BESTAANDE GEBOUWEN BETER BENUTTEN (8)

Om het potentieel van de bestaande gebouwenvoorraad beter te benutten wordt een landelijk toepasbare aanpak ontwikkeld. In dat kader wordt voor verschillende gebieden integraal de potentie in beeld gebracht om via transformatie (onder andere winkels, kantoren, garageboxen), optoppen en splitsen nieuwe woningen te creëren. Door dit proces in een aantal gebieden, waaronder Zoetermeer, Den Haag en Rotterdam, te doorlopen

kan een standaardaanpak ontwikkeld worden die in de rest van Nederland kan worden uitgerold. De lessen zullen tevens worden meegenomen om waar nodig de landelijke regelgeving te vereenvoudigen.

SCHRAPPEN TEGENSTRIJDIGE EN OVERBODIGE EISEN EN REGELGEVING (11)

Het onderdeel van de Woontopafspraken dat het meeste stof heeft doen opwaaien de laatste tijd is waarschijnlijk STOER, vanwege het niet invoeren van regels voor 'vogelhuisjes' in nieuwbouw. Volgens minister Keijzer is deze regel overbodig en een van de voorbeelden van de almaar toenemende regeldruk.

Woontop 2024: twintig bindende afspraken

1. We werken samen aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar om aan de vraag te kunnen voldoen.
2. We zetten de woningzoekenden centraal.
3. We committeren ons aan het aanvragen en afgeven van voldoende vergunningen die de realisatie van 100.000 woningen per jaar mogelijk maken.
4. We zorgen voor doorbraken bij locatieontwikkelingen.
5. De negentien gemeenten van de twintig NPLV-gebieden (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid) spannen zich in om in deze gebieden, samen met corporaties en marktpartijen, tot en met 2029 sneller meer woningen te realiseren.
6. Conform de Nationale prestatieafspraken hebben corporaties, VNG en Rijk de ambitie uitgesproken om van 18.000 sociale huurwoningen per jaar nu, naar structureel 30.000 sociale huurwoningen per jaar vanaf 2029 te gaan.
7. Er moeten voldoende middenhuurwoningen zijn voor starters en voor mensen die willen doorstromen naar een huis dat past bij een volgende levensfase, zoals gezinnen en senioren.
8. Elke woning is er één, daarom moeten we bestaande gebouwen beter benutten.
9. Naast reguliere woningbouw bestaat de woningvoorraad ook uit verplaatsbare woningen.
10. We nemen op korte termijn maatregelen waardoor woningbouw wordt gerealiseerd in verband met uitdagingen op het gebied van netcongestie, vraagstukken over water en bodem en geluid in de nabijheid van Schiphol.
11. Om sneller, goedkoper en meer te bouwen gaan we via het programma STOER (schrappen tegenstrijdige en overbodige regelgeving) regels en eisen aanpassen, schrappen en uniformeren, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de gezondheid.
12. Binnen de afspraak over STOER, de basisafpraak, is de volgende afspraak over uniformering en standaardisering een eerste belangrijke invulling daarvan: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) regelt landelijk uniform dat bouwwerken veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn.
13. Uiterlijk voor het zomerreces van 2025 neemt het kabinet een besluit over de voorstellen, onder andere gedaan naar aanleiding van de Woontop 2024, over de aanpassing van wet- en regelgeving waardoor bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot woningbouw aanmerkelijk worden versneld.
14. Mantelzorgwoningen op het erf worden, binnen uit te werken voorwaarden, vergunningsvrij.
15. Met innovatieve werkwijzen gaan we woningen sneller realiseren.
16. De betrokken partijen werken een aanpak uit voor schaalvergroting en versnelling in de realisatie van circa 288.000 woningen geschikt voor ouderen tot en met 2030 in alle prijssegmenten in zowel koop als huur.
17. De corporaties en marktpartijen streven ernaar versneld 25.000 studentenkamers te realiseren om het target van 60.000 studentenkamers in 2030 te behalen.
18. De Woontopafspraken vragen veel van de uitvoering. Om de uitvoerbaarheid zo goed mogelijk te garanderen, ondanks de nu al hoge arbeidstekorten bij de decentrale overheden, organiseren het ministerie van VRO, IPO en VNG voldoende 'meedoekracht' in de woningbouwregio's.
19. Het Rijk ondersteunt de realisatie van nieuwe woningen met de inzet van circa 20 miljard euro, waarvan 7,5 miljard euro door dit kabinet.
20. Jaarlijks zal bij de Woontop de voortgang op de Woontopafspraken van december 2024 worden besproken en indien nodig worden bijgesteld.



Goede afspraken zijn geen garantie voor resultaat. Friso de Zeeuw illustreert dit passend door bij een LinkedIn-post de rapporten van de eerdere pogingen te laten zien.

De afgelopen jaren is stukje bij beetje de regelgeving waar initiatiefnemers van woningbouw mee te maken krijgen, toegenomen. Zowel aan de kant van de onderzoeksverplichtingen met betrekking tot natuur, milieu en ruimtelijke kwaliteit, als aan de kant van de technische regelgeving zijn er meer en complexere regels bijgekomen. Gevolgen daarvan zijn een langere doorlooptijd van projecten en hogere kosten.

Het doel van STOER is om als het ware met een stofkam door de regels te gaan om zo regels die tegenstrijdig of overbodig zijn te elimineren. Via een centrale postbus (postbusstoer@minbzk.nl) zijn voorstellen opgehaald die vervolgens in een aantal sessies met stakeholders worden beoordeeld en van een motivatie worden voorzien waarom schrappen wel of niet bijdraagt aan een snellere en goedkopere woningbouw. De coördinatie van STOER ligt bij het Bouwberaad. De voorstellen zullen uiteindelijk begin tweede kwartaal 2025 door een adviesgroep onder voorzitterschap van Friso de Zeeuw, voormalig praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en projectontwikkelaar, aan de minister worden aangeboden.

GEEN LOKALE KOPPEN OP BBL (12)

Misschien wel de meeste 'winst' qua kosten in de nieuwbouw valt te halen door het strikter naleven van de regels rondom lokale koppen op de regels van het Bbl. De voorbeelden die ter voorbereiding van de WoonTop zijn aangeleverd tonen extra eisen die door provincies en gemeenten gesteld worden, die 30.000 tot 50.000 euro meerkosten per woning kunnen opleveren. Het gaat dan om regels rondom energiezuinigheid, toepassing van bio-based materialen en dergelijke.

Afspraak 12 moet aan dergelijke extra regels een einde maken. Bijzonder, omdat het hier gaat om het bevestigen van een wettelijke bepaling die al jaren bestaat. Lokale regels mogen ten eerste niet gaan over domeinen of oogmerken die de landelijke overheid 'geclaimed' heeft. Het Bbl stelt regels aan bouwwerken vanuit veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid. Dit maakt dat gemeenten dus niet zelf nieuwe of aanvullende regels mogen stellen binnen deze oogmerken. Zo is dus niet toegestaan om bijvoorbeeld in een omgevingsplan, ook al zouden de landelijke regels niet doorgaan, eisen te stellen aan nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen in bouwwerken. In aanvulling hierop is het ook niet toegestaan om via een privaatrechtelijke overeenkomst dit soort zaken 'af te dwingen'; artikel 23.7 Omgevingswet verbiedt dit. Dit verbod maakt dat extra eisen voor gebouwen gekoppeld aan gronduitgifte, erfpacht en dergelijke niet zijn toe-

gestaan. Alleen als sprake is van een vrijwillige overeenkomst zijn dergelijke afspraken toegestaan. De jurisprudentie hierover is strikt: bij afspraken tussen overheid en bouwers is zelden sprake van daadwerkelijke vrijwilligheid. Ook convenanten en regels in aanbestedingen zijn dus in de meeste gevallen niet toegestaan.

Nu is het oogmerk duurzaamheid breed en mogen gemeenten wel eisen stellen aan de omgeving vanuit andere oogmerken dan die van het Bbl. Denk aan het ontkoppelen van hemelwaterafvoer en groenvoorzieningen in de woonomgeving. Onderdeel van afspraak 12 is dan ook dat voor de zomer meer duidelijkheid wordt gegeven over de reikwijdte van artikel 23.7 en de Gemeentewet als het gaat over eventuele lokale duurzaamheidsregels.

WONINGBOUW VERSNELLEN MET INNOVATIEVE WERKWIJZEN (15)

Gemiddeld duurt de realisatie van een woning in Nederland momenteel ongeveer tien jaar. Door de acties onder afspraak 15 moet deze periode aanzienlijk worden verkort.

- Door de verschillende fases in het planontwikkelingsproces gelijktijdig te doorlopen (parallel plannen) kan de doorlooptijd worden verkort naar twee jaar.
- Typegoedkeuring van woningen en het gebruik van erkende kwaliteitsverklaringen worden gestimuleerd. Vergunningverlening en controles onder kwaliteitsborging kunnen hiermee sneller.
- Snellere bouw van woningen door industrialisatie en digitalisering. Door dit op te schalen via bouwstromen en deze te koppelen aan regionale woondeals wordt gezorgd dat bouwers kunnen opschalen.

RESULTAAT VERZEKERD?

Goede afspraken zijn geen garantie voor resultaat. Friso de Zeeuw illustreert dit passend door bij een LinkedIn-post de rapporten van de eerdere pogingen te laten zien. De resultaten van die pogingen waren matig. Maar, zoals De Zeeuw aangeeft: "We gaan het zien, maar de breed gevoelde urgentie is groter dan in de afgelopen dertig jaar." ■

OVER DE AUTEUR

IR. HAJÉ VAN EGMOND IS WERKZAAM BIJ DE AFDELING BOUWREGELGEVING EN BOUWKWALITEIT VAN DE DIRECTIE BOUW EN ENERGIE VAN HET MINISTERIE VAN VRO.

- 1 Zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/bouwberaad/schrappen-tegenstrijdige-en-overbodige-eisen-en-regelgeving-stoer>.
- 2 Zie artikel 121 en 122 van de Gemeentewet.
- 3 Zie ook het artikel 'De mogelijkheden van gemeentelijke sturing op duurzaamheid en klimaatadaptatie op grond van de Omgevingswet' van prof. dr. ir. A.G. Bregman in het *Tijdschrift voor Bouwrecht* nr. 8, augustus 2024.
- 4 Zie <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-woningbouw/pilot-parallel-plannen>.