

## **Versnellen woningbouw: Wat is nodig voor nieuwe minister om woningbouwproductie te versnellen? Hoe kunnen we de uitvoeringskracht verbeteren?**

De Minister moet regie kunnen voeren op de realisatie van woningbouw en versnelling van de woningbouw, met inachtneming van de bestuurlijke en politieke verantwoordelijkheden van provincies en gemeenten. Naast investeringen en subsidieregelingen kan dit door 1) invoering van de Omgevingswet, 2) wederzijds bindende afspraken en daarbij gebruik te maken van de instrumenten uit de Omgevingswet, de Woningwet, de Huisvestingswet en zo nodig ook het interbestuurlijk toezicht, en 3) het creëren van de juiste randvoorwaarden.

Voor al deze onderwerpen geldt dat er nog een uitvoeringstoets noodzakelijk/gewenst is in samenspraak met de bestuurlijke partners.

1. Omgevingswet: De Omgevingswet draagt bij aan het versnellen van de woningbouw (o.a. vereenvoudiging, versnellen procedures) en verduidelijkt de mogelijkheden om te bouwen. Er is beleidsruimte om binnen de Omgevingswet meer sturend op te treden, daarnaast kan worden versterkt door een grotere rol als Rijk te nemen in sturing op snelle realisatie zoals in het IBO 'van woorden naar daden' wordt voorgesteld.
2. Wederzijds bindende afspraken: Concrete en kwantificeerbare afspraken over aantal te realiseren woningen, locaties en fasering, het aandeel betaalbare woningen, bereikbaarheid en benodigde infrastructuur, woningen voor doelgroepen zoals ouderen en kwetsbaren, en tijdelijke woningen. De Omgevingswet is voldoende geëquipeerd om met effectieve doorzettingsmacht afspraken vast te leggen met alle provincies (en gemeenten en waterschappen). Ook afspraken over de monitoring en een interventieladder. De Woningwet en Huisvestingswet behoeven aanpassing.
3. Juiste randvoorwaarden voor versnellen van de woningbouwproductie: Dit betekent meer regie van het Rijk bij het vaststellen van locaties, versterken van de capaciteit bij gemeenten en andere publieke organisaties, bevorderen van innovatief bouwen, ondersteuning op kennis en capaciteit om woningbouw vlot te trekken, versnellen procedures en grondbeleid en rekening houden met de benodigde infrastructuur en nutsvoorzieningen. Hiervoor zijn ook extra mensen en middelen bij de verschillende overheden nodig, zie daarvoor ook fiche 1.1 over de bouwopgave<sup>1</sup>. Een randvoorwaarde is de beschikbaarheid van voldoende capaciteit in de bouwsector, waar ook vanuit de opgaven als klimaatadaptatie en energietransitie al een stevig beroep op wordt gedaan. Bezwaar- en beroepsprocedures hebben aanzienlijke invloed op de gehele doorlooptijd van een woningbouwproject, dat is ook een randvoorwaarde. Bij een deel van de beroepszaken over woningbouwprojecten, zijn de doorlooptijden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit moment langer dan wenselijk is. Het is nodig hiervoor structureel middelen te reserveren. In de beantwoording van de vraag van de zijtafel over de bouwambitie richting 100.000 woningen is ingegaan op de randvoorwaarden.

### *Ad 1. Omgevingswet.*

- Het is belangrijk dat de Omgevingswet per 1 juli 2022 in werking treedt. De Omgevingswet versnelt. De termijn voor vergunningverlening - voor zover Europees toegestaan - wordt verkort van 26 weken naar 8 weken, met verdagingsmogelijkheid van 6 weken. Die termijn is alleen haalbaar met het digitale stelsel van de Omgevingswet (DSO). Daarnaast biedt het DSO gebruikers - gemeenten, bedrijven, burgers - sneller duidelijkheid over de toegestane mogelijkheden per perceel.
- De Omgevingswet verruimt de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen en van gefaseerd onderzoek (pas bij aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen gedetailleerder). Het eerste betekent sneller bouwen, het tweede sneller duidelijkheid over de bouw mogelijkheden.
- De digitale tweeling van Nederland (GEO) helpt planvorming te versnellen. Met behulp van 3D-visualisering gecombineerd met actuele dynamische informatie zoals verkeersstromen,

---

<sup>1</sup> De inschatting van BZK is dat cumulatief circa 800 mln. nodig is tijdens de Kabinetsperiode. Het ministerie van Financiën heeft vragen bij kosten efficiëntie.

luchtkwaliteit en bodemverontreiniging ondersteunt de besluitvorming en de (burger)participatie.

x mln. €	2022	2023	2024	2025	2026	Struc.
Invoering Omgevingswet*	25	25	25	25	25	
Digitale tweeling: Geo-informatie	38	60	75	70	35	35

\* Er is sprake van kosten voor de Omgevingswet. Dekking hoeft niet vanuit het Rijk te komen, tegelijkertijd is er op dit moment geen sprake van dekking vanuit medeoverheden. Tot en met 2026 is extra ondersteuning nodig voor de implementatie bij de bevoegde gezagen. Er zijn toezeggingen gedaan in de Kamers, en bevoegde gezagen vragen daar ook om.

## Ad 2. Wederzijds bindende afspraken

- Voor het maken van wederzijds bindende afspraken waarmee het Rijk kan sturen zijn de Omgevingswet, Woningwet en Huisvestingswet nodig. De Omgevingswet is hiervoor voldoende geëquipeerd. De Woningwet en Huisvestingswet behoeven aanpassing. Regie vanuit het Rijk betekent ook het effectief inzetten van deze instrumenten, dit proces vraagt nog om nadere uitwerking.
- Er zijn diverse juridische instrumenten op grond van de Omgevingswet om op het gebruik van de fysieke leefomgeving (het waar) doorzettingsmacht te realiseren.
- De Woningwet en Huisvestingswet kennen een decentraal kader. Om vanuit het Rijk goed te kunnen sturen op aantallen te bouwen woningen, specifieke contingenten, locaties of doelgroepen, is het noodzakelijk om in deze wetten ruimte te creëren voor het maken van bindende afspraken tussen Rijk, woningcorporaties, provincies en gemeenten en daarbij te voorzien in de benodigde sturingsinstrumenten, zodat de afspraken ook juridisch afdwingbaar zijn. Naast voldoende financiële ruimte, moet er tegelijk oog zijn voor de additionaliteit van woningbouw in afrekenbare afspraken met corporaties en medeoverheden.
- Cruciaal voor doorzettingskracht is dat de afspraken zijn gebaseerd op doelen uit omgevingsvisies, een juridische status hebben en voldoende concreet en kwantificeerbaar zijn. Hiervoor kunnen programma's onder de Omgevingswet worden gebruikt om gebiedsgerichte beleidsdoelen te bepalen. Deze beleidsdoelen leggen we gezamenlijk (Rijk, provincies en gemeenten) vast. Deze gezamenlijke programma's zijn de basis voor de aanpassingen in provinciale verordeningen en omgevingsplannen, die daardoor sneller tot stand kunnen komen.
- Een gezamenlijke (interbestuurlijk) omgevingsvisie of programma met gezamenlijke beleidskeuzen en doelen, waaraan alle betrokken bestuurslagen zijn gebonden, bevordert ook snellere en betere procedures voor individuele projecten die passen binnen deze omgevingsvisie of programma.
- Gebiedsgerichte, afrekenbare afspraken kunnen zijn het aantal te realiseren woningen, locaties en fasering, het aandeel betaalbare woningen, bereikbaarheid en benodigde infrastructuur, woningen voor doelgroepen zoals ouderen en kwetsbaren, en tijdelijke woningen. Aanvullend kunnen centraal normen worden benoemd om de lokale besluitvormingsprocedures te versnellen. Zo doen de gemeenteraden lang over besluitvorming. Dit komt omdat bijvoorbeeld de normen op het gebied van duurzaamheid keer op keer veranderen per gemeente. Als in het programma harde afspraken staan over duurzaamheid hoeven gemeenten dit niet keer op keer met ontwikkelaars uit te onderhandelen. De Omgevingswet biedt die mogelijkheden.
- Wordt het afgesproken programma niet uitgevoerd, dan kan de Minister een instructiebesluit opleggen ('aanwijzing') waarbij zij de gemeente opdraagt een omgevingsplan vast te stellen dat voorziet in de plancapaciteit zoals afgesproken. De Minister kan ook de provincie vragen om dit te doen.
- Ook kan de provincie – al dan niet zonder tussenstap van een instructiebesluit van het Rijk – een projectbesluit vaststellen. Afhankelijk van de situatie kan ook het Rijk dezelfde instrumenten inzetten.
- In regionale verstedelijkingsstrategieën en woondeals worden de regionale samenhang en de samenhang van volkshuisvesting met andere vraagstukken zoals klimaat, infrastructuur en

verduurzaming uitgewerkt. Ook aandachtspunten en best-practices voor de voortgang worden in deze regionale context besproken.

### *Ad 3. Randvoorwaarden op orde*

*Dit onderdeel is ook in fiche 1.1 behandeld, hier een beknopte weergave. In fiche 1.1 is aangegeven dat hiervoor ook extra mensen en middelen bij de verschillende overheden nodig zijn<sup>2</sup>.*

In de woningbouw zijn er diverse knelpunten die voor vertraging zorgen, terwijl juist snelheid geboden is. De volgende knelpunten worden gedeeld en ervaren door zowel investeerders, bouwsector, woningcorporaties en medeoverheden. Om de woningbouwproductie te versnellen is het van belang om deze randvoorwaarden op orde te krijgen.

- A. Versnellen woningbouw door tijdelijke woningen, transformatie, stimuleren innovatie, conceptueel bouwen en industrialisatie (uniformering en standaardisering kan de bouw versnellen), mede met het oog op de capaciteit in de bouwsector
- B. Regie en sturing door afspraken
- C. Regie op beschikbaarheid grond
- D. Voldoende capaciteit bij gemeenten en provincies met flexpools
- E. Snellere en voorspelbare besluitvorming en procedures
- F. Capaciteit rechterlijke macht (Raad van State)
- G. Regie op tijdige beschikbaarheid nutsvoorzieningen (zie separaat fiche).

---

<sup>2</sup> De inschatting van BZK is dat cumulatief circa 800 mln. euro nodig is tijdens de Kabinetsperiode. Het ministerie van Financiën heeft vragen bij kosten efficiëntie. Zie ook beantwoording vraag over woningbouw en middelen van woensdag 27 oktober 2021.