

**AH 715**  
**2020Z19243**

**Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 9 november 2020)**

1. Kent u het artikel 'Deurnese twintigers willen bouwen in villawijk: 'Maar de buurt wil ons er niet bij hebben'? 1)

Ja.

2. Wat is de rol van de provincie in gevallen als deze, waar een gemeenteraad terugkomt op zijn eigen voornemens en zo nieuwbouw voor starters in de weg staat?

De rol van de provincie is om erop te sturen dat op regionaal niveau tijdig voldoende bouwplannen zijn om voldoende volume en tempo in de woningbouw te realiseren. Hiermee wordt rekening gehouden met risico op vertraging en planuitval. Ook moet rekening worden gehouden met betaalbaarheid en de behoefte van de mensen die een woning nodig hebben, zodat de beschikbaarheid van locaties aansluit bij de bouw van het juiste type woningen. Ook is het de verantwoordelijkheid van de provincie dat er een goede afweging wordt gemaakt tussen verschillende ruimtelijke belangen.

De voortgang van specifieke locaties kan in het geding komen door verschillende factoren zoals weerstand van bewoners tegen plannen. In deze situatie heeft de provincie niet direct een rol, tenzij deze locatie cruciaal is om te voorzien in de woningbehoefte. In de Kamerbrief over de versnelde aanpak van het woningtekort<sup>1</sup> bent u geïnformeerd over hoe ik generiek met alle provincies inzet op voldoende plancapaciteit, waarbij ook voldoende alternatieven beschikbaar zijn wanneer vertraging en planuitval optreedt.

3. Deelt u de mening dat het van belang is om tot gemengde wijken te komen en dat dergelijke initiatieven als ontplooid in het artikel daarbij kunnen helpen?

Het is wenselijk om op lokaal niveau de menging van wijken te bevorderen waar een te eenzijdige woningvoorraad negatieve effecten heeft op de leefbaarheid en kansen van bewoners. Dat betekent niet dat menging van de woningvoorraad een doel op zichzelf voor elke wijk is. Een wijk met een woningvoorraad van relatief hoge kwaliteit met een zeer goede leefbaarheid kan wel kansen bieden voor

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/02/18/kamerbrief-over-versnellen-aanpak-woningtekort>

aangrenzende wijken waar sprake is van een woningvoorraad van slechte kwaliteit en waar leefbaarheid een probleem is. Daarnaast kan de ruimtelijke voorkeur om mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied te benutten in combinatie met en vraag naar betaalbare woningen ertoe leiden dat het wenselijk is om in een ruim opgezette woonwijk bij te bouwen.

Deze afweging is lokaal van aard. Wel ben ik betrokken bij de versnelde realisatie van een aantal woningbouwlocaties in de woondealgebieden die de belangrijke bijdrage leveren aan de regionale opgave, waarbij ik ook oog heb voor het type woningen dat wordt gerealiseerd. Bovendien zet ik me in voor 16 stedelijke vernieuwingsgebieden waar de leefbaarheid in het geding is. Waar relevant zal ik zorgen dat daar kansen worden meegenomen die er liggen in aangrenzende wijken en ontwikkelgebieden voor nieuwbouw.

4. In hoeverre klopt de veronderstelling dat er in de doelstelling om tot gemengde wijken te komen vaker sprake is van het mengen van wijken met relatief veel sociale woningbouw, terwijl menging van wijken met relatief hoge huizenprijzen moeilijker totstandkomt?

Helaas beschik ik niet over feitelijke informatie over de mate waarin weerstand van bewoners een vertragende rol speelt in woningbouwprojecten gerelateerd aan hoe het type woningen dat gebouwd wordt zich verhoudt tot de bestaande wijk. Voor mij staan de kwaliteit van de woningvoorraad, de leefbaarheid van wijken en de kansen voor de mensen die daar wonen voorop. Het kan dan wenselijk zijn om ten behoeve van de omstandigheden in de ene wijk ook de voorraad in een wijk met hoge woningprijzen en navenant goede kwaliteit en leefbaarheid te mengen. Zoals gezegd is het wat mij betreft geen doel op zichzelf voor elke wijk. Betrokkenheid van omwonenden is een belangrijke factor in de ontwikkeling van elke woningbouwlocatie, en kan vaak veel zorgen van omwonenden verminderen, ook wanneer woningen gebouwd worden voor een andere groep dan de huidige bewoners van de wijk. Het is daarom vooral van belang dat de gemeente de burgerparticipatie vanaf het begin goed organiseert.

5. Indien deze veronderstelling klopt, kunt u reflecteren op de redenen waarom dit zo is en op welke wijze ook in buurten met relatief duurdere woningen gemengd wonen gestimuleerd wordt?

Zoals ik onder vraag 3 heb gesteld kan een wijk met een woningvoorraad van relatief hoge kwaliteit met een zeer goede leefbaarheid kansen bieden voor aangrenzende wijken waar sprake is van een woningvoorraad van slechte kwaliteit en waar leefbaarheid een probleem is. Bij mijn gebiedsspecifieke inzet voor 16 stedelijke vernieuwingsgebieden waar de leefbaarheid in het geding is zal ik er daar

waar relevant op inzetten dat kansen in aangrenzende wijken en ontwikkelgebieden voor nieuwbouw worden meegenomen.

6. Op welke manier spant u zich met gemeenten in om ook de bouw van kleinere en dus goedkopere woningen te stimuleren, zodat ook starters makkelijker betaalbare woonruimte kunnen vinden?

Hoewel de grootte van de woning een factor van invloed is op de prijs, zijn er veel meer factoren die de prijs van een woning bepalen. Denk daarbij aan de regio waarin een woning ligt, de bereikbaarheid en locatie ten opzichte van voorzieningen, de duurzaamheid en de kwaliteit. Ook is de groep starters divers en heeft de ene starter behoefte aan een kleine woning nabij OV en voorzieningen, terwijl de ander een eengezinswoning met een tuin zoekt.

Het vinden van een goede woning die past bij de behoefte en het budget is voor elk van deze starters van belang. Gemeenten spelen hierin een belangrijke rol. Platform 31 heeft daarom in mijn opdracht 34 maatregelen in kaart gebracht waarmee gemeenten starters op de woningmarkt kunnen helpen. Hier wordt kleiner bouwen als één van de maatregelen genoemd. De bouw van meer betaalbare woningen stimuleer ik daarnaast door de voorwaarden die ik heb gekoppeld aan de woningbouwimpuls. Om in aanmerking te komen voor een impulsbijdrage dient een project een substantieel aandeel betaalbare woningen te bevatten.

7. Welke inspanningen pleegt u om starters te stimuleren zelf (via CPO) met plannen voor de realisatie van nieuwbouw te komen? Verhoudt de in dit artikel beschreven situatie zich met deze inspanningen?

Op dit moment stimuleer ik starters niet gericht om via Collectief particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een woning te realiseren. In hoeverre CPO een geschikt model is, is van vele factoren afhankelijk zowel wat het project en de locatie betreft als de woningzoekenden. Dit betreft een lokale afweging die gemeenten het beste kunnen maken. Wel moedig ik deze vorm van projectontwikkeling aan. Voor specifieke kennis om CPO toe te passen kunnen gemeenten zich daarom wenden tot het Expertteam woningbouw. Het expertteam kan bekijken welke vorm van CPO het meeste kans maakt per specifiek geval of bekijken hoe een vastgelopen CPO vlot getrokken kan worden. Daarnaast zet ik zoals hierboven omschreven gericht in op meer woningbouw voor starters.

8. In hoeverre onderschrijft u de conclusie van het CPB 2) dat gemeenten geen prikkel kennen om grond toe te kennen aan nieuwbouw vanwege het feit dat zittende bewoners er geen belang bij hebben en er weinig financieel profijt is voor gemeenten en hoe stimuleert u gemeenten voldoende grond beschikbaar te stellen voor nieuwbouw?

De constatering van het CPB is gebaseerd op de aannames dat gemeenten in hun besluiten over woningbouw meer belang hechten aan de positie van huidige bewoners dan aan die van potentiële toekomstige bewoners, en dat huidige bewoners over het algemeen tegenstander zijn van nieuwe ontwikkelingen. De specifieke casus in Deurne laat zien dat het vaak ook huidige bewoners zijn die hechten aan de ontwikkeling van woningbouw, bijvoorbeeld omdat jongeren in de gemeente willen blijven wonen. Ook wanneer huidige bewoners zelf niet de beoogde doelgroep zijn, kunnen bewoners belang hebben bij nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld omdat deze bijdraagt aan de vitaliteit en kwaliteit van de eigen leefomgeving.

De gemeente zal geen financieel nadeel ondervinden van de bouw van woningen bij woningbouwprojecten zoals het project waar het artikel betrekking op heeft. De kosten voor het aanpassen van straten, aanleg van groenvoorzieningen en dergelijke kunnen via de regeling voor het kostenverhaal in rekening worden gebracht. Ook kan de gemeente meer inkomsten uit de onroerendzaakbelasting ontvangen. De mogelijkheden om kosten te verhalen zijn beperkter bij grootschalige woningbouwlocaties waar sprake is van hoge bovenplanse kosten zoals grote investeringen in infrastructuur.

Met provincies zet ik generiek in op beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit, zoals ik heb omschreven onder vraag 2. Daarnaast draag ik middels de woningbouwimpuls bij aan woningbouwlocaties met een publieke onrendabele top. Met de eerste tranche draag ik zo bij aan de realisatie of versnelling van circa 51.000 woningen, waarvan 65% in het betaalbare segment. Ook de korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouw draagt bij aan de financiële mogelijkheden om met name meer sociale huurwoningen te realiseren.

9. Wat kunt u – in overleg met gemeenten en provincies – doen om te voorkomen dat op grotere schaal eigen plannen voor de realisatie van nieuwbouw in een late fase van het traject alsnog geen doorgang kunnen vinden?

In algemene zin heb ik geen aanwijzingen dat op grotere schaal bouwplannen van particulieren geen doorgang vinden. Wel is het voor particulieren soms lastig een planvormingsproces te doorlopen. Om het planvormingsproces voor particulieren toegankelijker te maken zet ik in op de Omgevingswet. Met de Omgevingswet kunnen initiatiefnemers ervoor kiezen om eerst vergunningen voor het meest kritieke onderdeel van de planvorming aan te vragen. Hierdoor wordt sneller inzichtelijk of een plan kans van slagen heeft. Voorafgaand aan de vergunningverlening blijft het van belang de participatie van omwonenden goed vorm te geven. Indien er bezwaren van omwonenden zijn kunnen die eventueel vertaald worden in de planontwikkeling. Wanneer gemeenten behoefte hebben aan ondersteuning om ruimte te bieden aan particuliere initiatieven, dan is

daarvoor het Expertteam Woningbouw beschikbaar.

10. Kunt u deze vragen een voor een beantwoorden?

Ja.

1) Eindhovens Dagblad, 13 oktober 2020, 'Deurnese twintigers willen bouwen in villawijk: 'Maar de buurt wil ons er niet bij hebben' <https://www.ed.nl/de-peel/deurnese-twintigers-willen-bouwen-in-villawijk-maar-de-buurt-wil-ons-er-niet-bij-hebben~a00e30c6/>

2) CPB, maart 2019, 'Het bouwproces van nieuwe woningen'; <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb%20boek%20woningmarkt%20-%20boek%2033.pdf> P. 52