

Het woningtekort voorbij

redactie

prof. dr. ir. A.G. Bregman

prof. mr. A.G.A. Nijmeijer

Radboud Universiteit



Nijmegen / 's-Gravenhage, 2022

ISBN 978-94-6315-073-6
NUR 822-823

© 2022, Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Voorwoord van de redactie

Nederland heeft een nijpend tekort aan voldoende woningen in het algemeen én aan betaalbare woningen in het bijzonder. Voor dit urgente maatschappelijke probleem bestaat (nog) geen pasklaar antwoord, hoewel het nadenken over mogelijke oplossingsrichtingen inmiddels in volle gang is. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het Programma Woningbouw, dat op 11 maart 2022 is gepresenteerd. In het programma kondigt het Rijk uiteenlopende (onderzoeks)acties aan, die onder meer betrekking hebben op een landelijke uitrol van zogenoemde 'woondeals', een uitbreiding van de inzet van de Woonimpuls om onrendabele woonlocaties in productie te kunnen nemen en op de aanwijzing van locaties voor grootschalige woningbouw.¹ Kort voor het ter perse gaan van deze bundel, presenteerde de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) bovendien zijn advies *Onderdak bieden. Sturen op prestaties van woningcorporaties*.² Dit belangrijke advies, dat naar ons idee zijn schaduw vooruit heeft geworpen op de inhoud van het Programma Woningbouw, kon door de auteurs van deze bundel niet meer in hun bijdragen worden verwerkt. Des te interessanter is het om te zien dat menig aandachtspunt dat door de Rli in zijn advies wordt geadresseerd, in één of meer bundelbijdragen aan bod komt. Dat geldt in de eerste plaats voor de bijdrage van Van de Kuijlen en Den Bieman, die zich net als het Rli-advies, concentreert op de woningcorporatie. Maar ook andere bijdragen hebben raakvlakken. Enkele voorbeelden.

In zijn advies bespreekt de Rli verschillende sturingslijnen en sturingsinstrumenten. Het belang van (regionale) bestuurlijke samenwerking, komt in dat verband ter sprake. Verdaas c.s. breken in hun bijdrage *Regionale richting als randvoorwaarde voor resultaat* evenzeer een lans voor regionale samenwerking, in het bijzonder door het hanteren van een hybride sturingsmodel. Ten aanzien van de provincie, doet de Rli de aanbeveling dat provincies meer durf tonen om te sturen. Een vergelijkbare oproep doet Frins in zijn bijdrage *Provinciale handen aan het stuur en gas erop!*, waarin hij onder meer een frequentere inzet van het provinciale planologische instrumentarium bepleit om bouwlocaties aan te wijzen.

Een oplossing van het woningtekort vergt hoe dan ook de nieuwbouw van veel woningen. Het Programma Woningbouw zet in op 900.000 nieuwe woningen tot 2030.³ Op veel plaatsen in ons land zal die bouwopgave leiden tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Maar niet iedere locatie leent zich voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor het planologisch afwegen van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kent de Wet ruimtelijke ordening al vele jaren de ladder voor duurzame verstedelijking. In hoeverre de ladder bijdraagt (of juist niet) aan een oplossing van het woningtekort, bespreken Lam en Hillegers in hun bijdrage *Van woningbehoefte naar woningnood, wat is de rol van de Ladder voor duurzame verstedelijking?* Ook de bijdrage van Timmen (*Woon-*

1 Programma Woningbouw, resp. p. 19, p. 26 en p. 32.

2 Zie het persbericht <www.rli.nl/pers/2022/oplossen-wooncrisis-vereist-meer-actie-van-woningcorporaties-en-gemeenten>.

3 Programma Woningbouw, p. 5.

programming met gouden driehoek) heeft betrekking op het doelmatig programmeren van woningbouwprojecten.

Terecht vraagt de Rli in zijn advies aandacht voor een verstandige aanpak van de woningbouwopgave in het perspectief van klimaat, duurzaamheid en energietransitie. Aandacht voor het streven naar een circulaire economie staat daarbij voorop. In hun bijdrage *De woningopgave: zet in op circulariteit!*, focussen Boeve en De Waal op de circulariteit van de bouwsector, waarbij zij onder meer een pleidooi houden voor het materialenpaspoort. In hoeverre een bouwbedrijf zélf door middel van slimme productiemethoden (en certificering) kan bijdragen aan duurzaamheid en versnelling van het bouwproces, bespreekt Groenendaal in haar bijdrage *De woningbouwopgave vanuit het perspectief van de bouwer*.

Het bredere perspectief van duurzaamheid en energietransitie, bespreekt Van Vulpen in zijn bijdrage *Oplossingen voor het woningtekort moeten wel leefbaar zijn*. Duurzaam bouwen betekent ook dat het bouwen van woningen in gebieden die zich door een hoog (grond)waterpeil niet van nature lenen voor woningbouw, wordt voorkomen. En als dergelijke gebieden al worden bebouwd, dan is het waterhuishoudkundige aspect extra van belang. Daarover gaat de bijdrage van Groothuijse (*Juridische borging van een hydrologische realisering van de woningbouwopgave*).

Linksom of rechtsom, zonder beschikbare bouwgrond wordt er geen woning gebouwd. Bijdragen waarin het grondbeleid (in ruime zin) centraal staat, ontbreken in deze bundel uiteraard niet. Zo bespreekt De Groot de (on)mogelijkheden van stedelijke kavelruil (*Stedelijke kavelruil in de woningbouwopgave*). Hoewel er een hechte institutionele band bestaat tussen woningcorporaties en gemeenten, kunnen gemeenten aan corporaties niet - althans niet zonder meer - een voorkeurspositie geven bij de verkoop van bouwgrond. De haken en ogen die recente rechtspraak van de Hoge Raad op dat punt heeft gebracht, worden geanalyseerd door Bregman in zijn bijdrage *Voorkomen van vertraging van woningbouw na Didam*. Van Wassenaer en Hobma spitsen hun bijdrage toe op de contractuele fase in het vroege stadium van het bouwproces. Van Wassenaer zet in op de gebiedsalliantie (*Pleidooi voor de Gebiedsalliantie 2.0. Sneller en Beter*). Hobma stelt onder meer voor om een experiment te starten waarbij onafhankelijke experts een oordeel geven over de financiële haalbaarheid bij vastgelopen onderhandelingen over anterieure overeenkomsten (*Snellere woningbouw door het doorbreken van impasses in de totstandkoming van anterieure overeenkomsten*).

In het voorgaande zijn niet alle bundelbijdragen genoemd. Dat zegt niets over de waardevolle inhoud van die bijdragen. De inhoudsopgave biedt een compleet overzicht van de brede scope die de auteurs hebben gehanteerd. De oplettende lezer vraagt zich misschien af waarom een bijdrage over de 'stikstofproblematiek' ontbreekt. Dat is een bewuste keuze geweest van de redactie, omdat aan dat onderwerp betrekkelijk kort voor het verschijnen van deze bundel een uitgebreid preadvies van de Vereniging voor Bouwrecht is gewijd.⁴

4 J.C. Verdaas, M.M. Kaajan & W.J. Bosma, *Gebiedsontwikkeling tijdens de stikstofcrisis* (VBR preadvies nr. 49), Den Haag: Instituut voor Bouwrecht 2021.

In het Programma Woningbouw wordt gesteld dat *dé* oplossing voor het woningtekort niet is te geven, zeker niet op korte termijn.⁵ Het komt aan op het construeren van een coherent samenstel van (sturings)maatregelen. Wij hopen dat deze bundel daartoe nuttige bouwstenen levert.

Arjan Bregman
Tonny Nijmeijer

5 Programma Woningbouw, p. 5 en p. 45.

Inhoudsopgave

| | |
|--|------------|
| Voorwoord | v |
| 1 De woningbouwopgave: zet in op circulariteit! | 1 |
| <i>Mr. dr. M.N. Boeve & mr. I.M. de Waal</i> | |
| 2 Voorkomen van vertraging van woningbouw na Didam | 15 |
| <i>Prof. dr. ir. A.G. Bregman</i> | |
| 3 Grondwaarden en de betaalbaarheid van woningen. Naar een andere behandeling van grond en opstal? | 27 |
| <i>Prof. dr. E. Buitelaar en R. Meijer MSc</i> | |
| 4 De (mogelijke) invloed van de huurmarkt op het woningtekort | 41 |
| <i>Mr. dr. J.J. Dammingh</i> | |
| 5 Provinciale handen aan het stuur en gas erop! | 49 |
| <i>Mr. dr. R.H.W. Frins</i> | |
| 6 De woningbouwopgave vanuit het perspectief van de bouwer | 59 |
| <i>Mr. K. Groenendaal</i> | |
| 7 Stedelijke kavelruil in de woningbouwopgave | 71 |
| <i>Mr. J.F. de Groot MRICS</i> | |
| 8 Juridische borging van een hydrologische realisering van de woningbouwopgave | 85 |
| <i>Mr. dr. F.A.G. Groothuijse</i> | |
| 9 Snellere woningbouw door het doorbreken van impasses in de totstandkoming van anterieure overeenkomsten. Een blik over de grens | 99 |
| <i>Mr. F.A.M. Hobma</i> | |
| 10 De rol van de woningcorporatie | 111 |
| <i>Mr. E.A. van de Kuilen en mr. I.C. den Bieman</i> | |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 11 | Het woningtekort in Europees aanbestedingsperspectief | 121 |
| | <i>Prof. mr. P.H.L.M. Kuypers</i> | |
| 12 | Van woningbehoefte naar woningnood, wat is de rol van de Ladder voor duurzame verstedelijking? | 131 |
| | <i>Mr. T.E.P.A. Lam en mr. S. Hillegers</i> | |
| 13 | Versnelde woningbouw en de bestuursrechter | 143 |
| | <i>Prof. mr. A.G.A. Nijmeijer</i> | |
| 14 | Het functioneren van vastgoedmarkten en woningbouw. Beleggers kunnen consumenten in de weg staan | 153 |
| | <i>Prof. dr. J. Rouwendal</i> | |
| 15 | Onteigening in relatie tot woningbouw | 167 |
| | <i>Prof. mr. J.A.M.A. Sluysmans en mr. D. Krijvenaar</i> | |
| 16 | Woonprogrammering met gouden driehoek | 179 |
| | <i>B.M.M. Timmen MSc</i> | |
| 17 | Regionale richting als randvoorwaarde voor resultaat | 191 |
| | <i>Prof. dr. J.C. Verdaas, dr. ir. T.A. Daamen & prof. dr. E. van der Krabben</i> | |
| 18 | Oplossingen voor het woningtekort moeten wel leefbaar zijn | 203 |
| | <i>Mr. J. van Vulpen</i> | |
| 19 | Pleidooi voor de Gebiedsalliantie 2.0. Sneller en Beter | 211 |
| | <i>Mr. A.G.J. van Wassenaer</i> | |