



Datum

7 juni 2023

Kenmerk

BBPZ/WdVr/RBos/23-040

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de leden van de Kamercommissie BiZa

Onderwerp

CD Bouwregelgeving

Geachte leden van de commissie Binnenlandse Zaken,

Op 8 juni debatteert u in uw Commissie over de bouwregelgeving. Aedes wil hiervoor enkele punten onder uw aandacht brengen. Woningcorporaties staan voor een aanzienlijk deel van de grote bouwopgave in dit land. Daarbij zoeken zij altijd zorgvuldig een balans tussen de kwaliteit en de kosten van de woningen. Strengere of meer regels zijn soms begrijpelijk, maar hogere kosten voor bouw, verbouw of onderhoud betekenen ook hogere huren of minder nieuwbouw.

Obstakels bij optoppen en verdichten

Woningcorporaties betreuren de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Zij willen dan ook graag snel meer woningen toevoegen. Een van de mogelijkheden is het zogenaamde optoppen/uitbuiken/aandikken, oftewel woningen toevoegen bij al bestaand bezit. Een voordeel is dat voorzieningen, zoals nutsaansluitingen er al liggen. Bovendien zijn in de loop van de jaren door minder mensen per huishouden voorzieningen onder druk komen te staan. Verdichten op een verstandige manier kan helpen om draagvlak voor winkels of OV-verbindingen in stand te houden. Het kan ook een mogelijkheid bieden voor mensen om in eigen buurt te blijven wonen, bijvoorbeeld door het toevoegen van duurdere woningen of seniorenwoningen.

Er zijn echter nog wel obstakels. Zo zien corporaties weerstand in de buurt bij bouwplannen, soms door onbekendheid met het fenomeen verdichten of tegen verandering in algemeen. Maar ook de gemeentelijke parkeernormen kunnen een fors obstakel vormen. Deze zijn vaak onnodig hoog, waardoor er meer plekken worden geëist dan nodig. Hier is niet altijd ruimte voor en bovendien zijn extra parkeerplaatsen duur. Het is zonde als parkeerplekken ongebruikt blijven, vooral als ze ten koste gaan van groen.

De provincie Zuid-Holland heeft gemeenten aangespoord om nog eens kritisch te kijken naar eigen parkeernormen. Aedes ziet iets dergelijks graag in heel het land navolging krijgen. Wij zouden het waarderen als u de minister kan verzoeken hiermee aan de slag te gaan.

Creëer uniforme eisen voor conceptueel bouwen

Een andere manier om de woningbouw te versnellen is om meer woningen op een industriële, fabrieksmatige wijze te laten bouwen. Voor deze conceptuele woningen geldt dat een goed uitgedacht en uitontwikkeld concept kan zorgen voor snellere bouw en lagere prijzen ([link](#)). Maar om hiermee echt massa te maken is het nodig dat niet iedere gemeente zijn eigen normen hanteert op het gebied van energiezuinigheid en milieu-eisen. De minister werkt gelukkig aan dergelijke uniforme eisen. We hopen dat u hem daarin steunt en aanmoedigt.

Conceptuele woningen echt snel en betaalbaar inzetten stuit ook nog vaak op andere lokale eisen, namelijk die van welstand en stedenbouw. Hoewel woningen natuurlijk in hun omgeving moeten passen en conceptuele woningen ook veel variatiemogelijkheden bieden, zien we door conservatieve stellingnames nog wel eens onmogelijke of onnodig dure aanpassingen die worden geëist. Dan gaat het bijvoorbeeld om de buitenmuren die van baksteen voorzien moeten worden in plaats van hout. Of beukmaten die weer net afwijkend zijn van wat er geleverd kan worden. Ook op dit punt vragen wij u de minister aan te moedigen om hier een oplossing voor te vinden.

Geen nieuwe eisen bij verplaatsbare woningen

Verplaatsbare woningen zijn een subgroep van conceptuele woningen. Bovenstaande zaken zouden daarom de snellere plaatsing van verplaatsbare woningen erg helpen. Maar een extra obstakel bij verplaatsbare woningen vormen mogelijk nieuwe bouwkundige eisen bij verplaatsing. Er is veel onzekerheid of een bestaande woning na verplaatsing op de nieuwe plek wordt beschouwd als een nieuwe woning. Deze zou dan moeten voldoen aan de nieuwe, dan geldende bouwkundige eisen. Dit is uiteraard niet altijd mogelijk of betaalbaar. Dit geeft veel onzekerheid en in de bouw leidt onzekerheid tot uit- of zelfs afstel. Het zou ons helpen als de minister hierover duidelijkheid en zekerheid kan geven, ook voor de langere termijn.

Resumerend

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij het terugdringen van het woningtekort. Het is belangrijk dat zij hier voldoende ruimte voor krijgen. En dat scherp gekeken wordt naar te strenge en/of overbodige eisen die nieuwbouw belemmeren. Daarom vragen wij:

- Ga aan de slag met lagere, realistische parkeernormen, zoals de provincie Zuid-Holland;
- Zo veel mogelijk uniforme eisen voor elke gemeente om industrieel bouwen te versnellen;
- Een oplossing voor onnodige lokale eisen op het gebied van stedenbouw en welstand;
- Geen nieuwe eisen aan verplaatsbare woningen na verplaatsing.

Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Willem de Vreeze
Directeur