

# WERK AAN DE WONING!

De inzet van de SGP in de  
aanpak van de woningnood



**SGP**

**Werk aan de woning!** De inzet van de SGP in de aanpak van de woningnood.

**| Den Haag | SGP | januari 2025 |**

Afbeeldingen van Pixabay, Pexels, Unsplash.





## Inleiding

‘We leggen de raad weleens voor: we hebben een alleenstaande bijstandsmoeder met twee kinderen, een 60+’er die nu in zijn auto slaapt, een ex-gedetineerde, en een slachtoffer van huiselijk geweld. We hebben slechts één sociale huurwoning beschikbaar. Aan wie moeten we de woning toewijzen?’

Deze anekdote van een wethouder is illustrerend voor het huidige huisvestingsprobleem in Nederland. De woningmarkt is overspannen en vastgelopen. In de maatschappij neemt de onrust en onvrede naar aanleiding van deze problematiek toe. Starters zitten met de handen in het haar. We worden overspoeld met allerlei analyses, nieuwsberichten, onderzoeken en rapporten over zowel oorzaken als oplossingen. Nederland staat voor belangrijke keuzes. *Werk aan de woning!* biedt een helder SGP-geluid met vernieuwende inzichten en concrete actiepunten.

## Leeswijzer

*Werk aan de woning!* start met een probleemstelling om de problemen helder te krijgen. Vervolgens wordt er kort ingegaan op een aantal van de oorzaken die aan de huidige situatie ten grondslag liggen. Om te laten zien dat het woondomein een relevant, maar ook een complex en een met veel terreinen samenhangend vraagstuk is, wordt ook de samenhang met die andere domeinen kort uitgewerkt. Geen enkel politiek stuk kan zonder visie. Daarom treft u in dit stuk de visie van de SGP op de woningmarkt aan en de manier waarop deze idealiter zou moeten werken. Na het uitwerken van deze noodzakelijke onderdelen worden er tien punten uitgewerkt, met daarbij een aantal concrete actiepunten. Deze punten zijn niet alomvattend, en richten zich op bepaalde onderdelen van de woningmarkt en -nood. Samen vormen ze een mooi geheel. Tot slot is een korte conclusie opgenomen.

## Inhoud

Inleiding.....	5
Leeswijzer.....	5
Probleemstelling .....	7
Oorzaken .....	8
Samenhang wonen met andere domeinen .....	10
SGP-visie wonen .....	12
Overzicht SGP-bouwblokken .....	14
1. Voer verstandig en stabiel financieel beleid .....	16
2. Zet in op het versterken van relaties .....	19
3. Voer richtgetallenbeleid op migratie.....	21
4. Zet meer in op geïndustrialiseerd bouwen .....	23
5. Benut kansen op het gebied van mantelzorg .....	26
6. Benut kansen voor binnenstedelijk bouwen en transformeren .....	28
7. Zet in op passende nieuwbouw.....	30
8. Verbeter regelgeving en bezwaarprocedures.....	32
9. Werk als één overheid.....	35
10. Versterk capaciteit van gemeenten.....	36
Conclusie .....	38



## Probleemstelling

Allereerst is een breed gedeelte, maar tegelijkertijd specifieke, probleemstelling belangrijk. Zonder eenduidige probleemstelling is het niet mogelijk om met goede oplossingen te komen, of een goede discussie te voeren. We hebben te maken met *een overspannen markt*:

- *Te weinig woningen*: allereerst is er een tekort aan woningen. De wachtlijsten voor (sociale) huur zijn lang, starters hebben veel moeite om een huis te vinden en ouderen kunnen niet doorstromen. Momenteel is er een statistisch tekort van zo'n 400.000 woningen. Dat betekent concreet dat het aantal zelfstandige woningen in Nederland lager is dan het aantal huishoudens en het aantal starters dat zoekt naar een woning. In principe is er een zeker tekort nodig voor een gezonde woningmarkt. Bij een percentage van rond de 2% is er sprake van acceptabele spanning. Momenteel ligt het tekort op 4,9%.<sup>1</sup>
- *Te dure woningen*: de woningprijzen zijn gestegen tot een historisch hoogtepunt, en lijken nog altijd te stijgen.<sup>2</sup> Betaalbare huisvesting is met name voor starters erg moeilijk te vinden.<sup>3</sup> Ook voor ouderen is doorstromen vaak financieel erg nadelig.<sup>4</sup> Daarmee is de woningmarkt voor een aantal groepen bijna niet toegankelijk.

Er is dus sprake van een stapeling van problemen. Er zijn te weinig huizen, en de markt is voor bepaalde groepen bijna ontoegankelijk door de hoge prijzen. De woningzoekende en de starter wordt hierdoor eigenlijk dubbel geraakt, en zit met een fors probleem.

---

<sup>1</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>2</sup> <https://nos.nl/artikel/2527358-nog-nooit-waren-huizen-zo-duur-gemiddelde-verkoopprijs-468-000-euro> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>3</sup> <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/achtergrond-2024/starten-op-de-woningmarkt-waarom-het-zo-moeilijk-is-om-een-huis-te-krijgen/> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>4</sup> Stec group, Whitepaper- Doorstroming van ouderen op de woningmarkt, p. 4. In gesprekken met experts komt hetzelfde beeld duidelijk naar voren.

## Oorzaken

Deze problemen hebben een aantal oorzaken:

### Migratie en relatie:

- *Bevolkingsgroei* (met name door migratie): te lage prognoses zorgden voor te weinig nieuwbouwplannen. Naast de te lage prognoses is het überhaupt moeilijk om op te bouwen tegen de bevolkingsgroei gezien de hoge groei. Momenteel groeit de bevolking alleen door migratie, en niet door natuurlijke aanwas.<sup>5</sup>
- *Verdunning, groei en vergrijzing van huishoudens*: het aantal huishoudens neemt toe.<sup>6</sup> Doordat huishoudens verdunnen zijn er meer woningen nodig. Ook scheidingsproblematiek speelt hierin een belangrijke rol (24.000 scheidingen per jaar). Bovendien blijft de vergrijzende groep steeds langer thuis wonen, waardoor de druk op de woningmarkt toeneemt.<sup>7</sup>



### Regels:

- *Belemmerende en/of vertragende regelgeving*: vanuit de markt is te horen dat er veel gestapelde regelgeving is. Te denken valt aan extra duurzaamheidseisen vanuit gemeenten en de Europese Unie (EU), flora- en faunaonderzoeken, etc., waardoor nieuwbouw wordt belemmerd en vertraagd.<sup>8</sup>
- *Fiscale voordelen met een prijsopdrijvend effect*: de afgelopen jaren zijn er verschillende (fiscale) maatregelen genomen om eigenhuizenbezit te stimuleren, en starters de mogelijkheid te bieden om een huis te kopen. Het kapitaal dat gestopt wordt, en kan worden, in de huizenmarkt neemt steeds toe. Dat heeft een prijsopdrijvend



---

<sup>5</sup> <https://www.parool.nl/nederland/woningtekort-stijgt-vooral-door-hogere-migratie~b128e0bb/> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>6</sup> <https://www.clo.nl/indicatoren/nl000124-bevolkingsomvang-en-aantal-huishoudens-1980-2023#:~:text=Groei%20aantal%20huishoudens%20sterker%20dan,miljoen%20op%201%20januari%202023.> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>7</sup> <https://www.wyzer.nl/kennisartikel/vergrijzing-en-de-krappe-woningmarkt-meer-integraal-denken-en-betere-samenwerking-vereist/> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>8</sup> <https://vastgoedinsider.nl/web-van-regels-grootste-belemmering-voor-snelle-realisatie-nieuwe-woningen/> [geraadpleegd op 30-10-2024]. Gesprekken met experts bevestigen het beeld.



effect als gevolg.<sup>9</sup> Naast fiscale maatregelen gaat het hier bijvoorbeeld ook om verruimde leennormen en dergelijke.

### Randvoorwaarden:

- *Capaciteitsproblemen*: het tekort aan woningen is onder meer ontstaan door te weinig nieuwbouw. Dit is logischerwijze het gevolg van de oorzaken die hier worden genoemd. Heel belangrijk zijn ook de randvoorwaarden die niet in orde zijn. Problemen die hierbij spelen zijn netcongestie, druk op de ruimte en gebrek aan locaties, infrastructurele ontsluiting, personeelstekort, etc.<sup>10</sup>
- *Crisis 2008*: de snel teruglopende woningbouw en uitstroom van werknemers in de bouw onder meer veroorzaakt door de crisis van 2008.<sup>11</sup> Hierdoor is een bouwachterstand opgelopen.



Ongetwijfeld zijn er meer en/of andere oorzaken te benoemen. De genoemde oorzaken zijn, wat de SGP betreft, belangrijk voor de huidige problematiek.

---

<sup>9</sup> <https://www.instituut-pe.nl/highlights/woningmarktbeleid> [geraadpleegd op 30-10-2024]. Gesprekken met experts bevestigen het beeld.

<sup>10</sup> <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/netcongestie-struikelblok-nieuwbouw-en-verduurzaming-actie-is-nodig/> [geraadpleegd op 30-10-2024]. Gesprekken met experts bevestigen het beeld.

<sup>11</sup> <https://www.nemokennislink.nl/publicaties/zo-kwam-nederland-aan-dat-tekort-van-390-000-huizen/> [geraadpleegd op 30-10-2024].

## Samenhang wonen met andere domeinen

De Bijbelse opdracht tot ‘bouwen en bewaren’ is op veel terreinen een belangrijk uitgangspunt voor de SGP. Vanzelfsprekend geldt dat ook op het thema ‘wonen’: zorgvuldig met schaarse ruimte omgaan is een belangrijke taak. Dat betekent dat goede woonvoorzieningen samen op moeten gaan met ruimte voor natuur, landbouw, industrie, defensie, recreatie, enzovoort. Wonen is daarmee allereerst een *ruimtelijk vraagstuk*.

Het ruimtelijke vraagstuk is bij lange na niet het enige met samenhang met huisvesting. Er zijn nog tal van andere domeinen, zoals zorg, migratie, economie, infrastructuur en mobiliteit die van invloed zijn op de woningmarkt, en de woningmarkt op hen. Een visie op huisvesting kan daarom niet zonder een integrale benadering met deze sectoren. Er volgt een korte schets van een aantal sectoren en hun (mogelijke) samenhang met huisvesting. Hieruit blijkt tevens de relevantie van het woondomein.

*Asiel en migratie:* in 2022 was er een migratiesaldo van zo’n 223.000 personen.<sup>12</sup> Asiel en migratie hebben daarmee hun weerslag op de woningmarkt en zorgen voor een grote vraag naar extra huisvesting.

*Zorg en (volks)gezondheid:* goede, passende zorghuisvesting voor personen die niet zelfstandig kunnen wonen speelt in deze sector mee. Bovendien is huisvesting van grote invloed op de volksgezondheid. Kwalitatief goede huizen in gezonde wijken met ruimte voor ontspanning, recreatie en natuur (leefbaarheid) zijn bevorderlijk voor de gezondheid, zowel fysiek als mentaal.<sup>13</sup>

*Klimaat en energie:* het klimaat verandert. Hierdoor zullen de weersomstandigheden in de toekomst waarschijnlijk extremer worden. Ook de stijgende zeespiegel vraagt om maatregelen. Er zijn toekomstbestendige woningen nodig. In een groot deel van Nederland zal het veranderende klimaat daarom gevolgen hebben voor woningbouw en huisvesting. De aandacht en noodzaak voor duurzame, toekomstbestendige bouw zal alleen maar toenemen.<sup>14</sup> Hierbij speelt ook energiebehoefte en -voorziening een rol.

*Veiligheid:* de overheid heeft als doel gesteld om tot en met 2030 zo’n 900.000 woningen te realiseren.<sup>15</sup> Hierdoor ontstaan nieuwe wijken, wellicht zelfs kernen. Dit roept allerlei veiligheidsvraagstukken op. Praktische vraagstukken zoals ambulance-, politie- en brandweerdekking (aanrijtijden, bluswatervoorziening, enzovoort), maar ook sociaal-

---

<sup>12</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-asiel-migratie-en-integratie/hoeveel-immigranten-komen-naar-nederland> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>13</sup> <https://www.rivm.nl/nieuws/effecten-van-groen-op-fysieke-en-mentale-gezondheid> [geraadpleegd op 31-10-2024].

<sup>14</sup> Bouwstenendocument- Het effect van klimaatverandering op de woningbouwopgave. Sweco, Ecorys, Deltares, Defacto stedenbouw.

<https://www.deltaprogramma.nl/documenten/publicaties/2021/12/03/bouwstenendocument-het-effect-van-klimaatverandering-op-de-woningbouwopgave>

<sup>15</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/themas/aanpak-woningtekort> [geraadpleegd op 30-10-2024].

economische vraagstukken die verband houden met veiligheid. Te denken valt aan het voorkomen van nieuwe ‘probleemwijken’.

*Economie:* wonen en woningbouw hebben vanzelfsprekend samenhang met de economie. De economische stand van de klok is bepalend voor de arbeidsmarkt, het vermogen van huishoudens, enzovoort.

*Infrastructuur en mobiliteit:* woningen moeten bereikbaar en bewoonbaar zijn. De staat van de infrastructuur en de mate van mobiliteit hebben hierop grote invloed.<sup>16</sup> Fileproblemen, ontoereikend openbaar vervoer (ov) en netcongestie<sup>17</sup> zijn grote thema’s op dit gebied. Maar denk ook aan voldoende drinkwater. Dit domein bevat met name de randvoorwaarden voor huisvesting en woningbouw.

*Onderwijs:* op tal van manieren hangt huisvesting samen met het domein onderwijs. Zo moeten scholen bereikbaar zijn. Scholen zijn tegelijkertijd vaak een afspiegeling van een wijk, wat in kwetsbare wijken kan leiden tot extra druk op het onderwijs. Maar passende huisvesting is ook van belang voor de schoolresultaten van scholieren en studenten.



<sup>16</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen-bereikbaar-maken> [geraadpleegd op 31-10-2024].

<sup>17</sup> <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/netcongestie-struikelblok-nieuwbouw-en-verduurzaming-actie-is-nodig/> [geraadpleegd op 31-10-2024].

## SGP-visie wonen

Voor de SGP zijn een aantal uitgangspunten belangrijk. ‘Bouwen en bewaren’ is al genoemd en betreft met name zorgvuldigheid in het ruimtelijke domein. Een ander belangrijk uitgangspunt is het motto: ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Concreet betekent dat een stimulerende en faciliterende overheid, zonder te veel sturing. De overheid heeft vanuit de grondwet wel een belangrijke verantwoordelijkheid in het woonbeleid.

We vinden het belangrijk dat er een goede balans is tussen de verschillende segmenten (betreffende zowel huur als koop) waarbij passend en betaalbaar aanbod, ook voor de toekomst, centraal staat (beschikbaar en betaalbaar). Eigenhuisbezit wordt positief gewaardeerd. Het principe van doorstroming werkt, zodat mensen passend naar hun situatie, en vooral prettig wonen.

Daarnaast zijn de woningen duurzaam en van hoge kwaliteit. De woonwijken hebben voldoende maatschappelijke voorzieningen, zoals buurthuizen, speelveldjes, etc., en vormen vitale kernen. Bovendien bevatten ze veel groen. Het gezin, de hoeksteen van de samenleving, wordt binnen de wijk gefaciliteerd. Bovendien wordt ov gerealiseerd waar gebouwd wordt, zodat het ov een goed alternatief is voor de auto. Regelgeving is eenvoudig, overzichtelijk en niet onnodig belemmerend. Daarnaast legt de SGP nadruk op de kracht van de samenleving, en het belang van zorg voor elkaar. Initiatieven voor mantelzorg en coöperaties worden daarom volop gesteund (zorgzaam).





## Overzicht SGP-bouwblokken

Na het uitdiepen van het woningnoodprobleem, de oorzaken daarvan, de samenhang met andere domeinen, en het opstellen van de SGP-visie op wonen, is het nu tijd voor het mooiste onderdeel: oplossingen en antwoorden die kunnen helpen in het verminderen van de woningnood.

Dat heeft geresulteerd in het SGP-tienpuntenplan voor de woningmarkt. Hieronder is een overzicht opgenomen van de tien punten, met daarbij een aantal voorstellen waarop winst behaald kan worden. Vervolgens worden deze verder uitgewerkt.

### **1. Voer verstandig en stabiel financieel beleid.**

- Herzien de hypotheekrentaftrek, en maak werk van een 40-jarige hypotheek voor jonge starters;
- Betrek een breder perspectief in de vaststelling van de leennormen;
- Onderzoek de maatschappelijke kosten en baten van de kostendelersnorm, en stel aanpassingen daarvan voor;
- Stel een zorgplicht in voor makelaars om risicovol koopgedrag tegen te gaan, en hanteer een bedenktijd van veertien dagen.

### **2. Zet in op het versterken van relaties.**

- Open relatieloketten in gemeenten voor hulp bij relatieproblemen;
- Laat bij scheidingen in gezinnen de gezinswoning voor het gezin blijven. Vader en moeder wisselen af met een éénpersoons/kleine woning. Dit wordt opgenomen in het ouderschapsplan.

### **3. Voer richtgetallenbeleid op migratie.**

- Maak werk van richtgetallenbeleid op migratiegebied;
- Verruim de mogelijkheden voor, en de verantwoordelijkheid van de werkgever voor kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten, bijvoorbeeld door een huisvestingsconvenant.

### **4. Zet meer in op geïndustrialiseerd bouwen.**

- Laat keuring volgens de WKB vervallen door te werken met een landelijk keurmerk per type woning;
- Betrek de traditionele bouw in de omslag naar industrialisering en optimalisatie door in projecten industriële bouw en traditionele bouw te combineren.

### **5. Benut kansen op het gebied van mantelzorg.**

- Maak mantelzorgunits voor ouderen vergunningsvrij;
- Zorg ervoor dat mantelzorgunits geplaatst kunnen worden voordat er sprake is van mantelzorg, wanneer die binnen redelijke termijn verwacht kan worden.

## **6. Benut kansen voor binnenstedelijk bouwen en transformeren.**

- Ondersteun projecten door het invoeren van een transformatieregeling, vergelijkbaar met de Impulsaanpak winkelgebieden, wanneer er aantoonbaar binnenstedelijk wordt gebouwd en vergroening wordt toegepast;
- Verbeter de (lokale) duurzaamheidsregels die gelden voor transformatieprojecten door deze meer toe te spitsten op de praktijk en betaalbaarheid, in samenspraak met de sector.

## **7. Zet in op passende nieuwbouw.**

- Regel mogelijkheden tot afwijking van programma-eisen van nieuwbouw;
- Verbeter de doorstroming door passende nieuwbouw, zodat de starter een goede kans krijgt, en de oudere naar wens kan wonen;
- Zet in op actiever beleid van de woningcorporatie op aanpak van scheefwonen.

## **8. Verbeter regelgeving en bezwaarprocedures.**

- Zet in op versnelling, innovatie en uniformiteit van de vereiste natuuronderzoeken;
- Maak werk van praktische en werkbare duurzaamheidseisen die daadwerkelijk positieve impact hebben door meer samenwerking met de sector;
- Regel makkelijker ontheffingen op natuurregels. Help gemeenten hierin door een landelijk handelingsperspectief voor toepassing van de wet Natuurbescherming;
- Zet in op het gelijktrekken van werkwijzen en procedures in gemeenten, minder ruimte voor extra lokale eisen;
- Verminder het aantal bezwaarprocedures door de voorwaarde te stellen dat een bezwaarmaker een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend;
- Stimuleer gemeenten om bij bezwaarprocedures bij de Raad van State in gesprek te gaan met de bezwaarmaker over het bezwaar en de maatschappelijke consequenties daarvan.

## **9. Werk als één overheid.**

- Verbeter de positie van regio's in de aanpak van de woningnood;
- Geef regio's, na de minister, duidelijk de regie in de aanpak van de woningnood.

## **10. Versterk capaciteit van gemeenten.**

- Implementeer de Woonbalans voor een vlotte doorloop in processen;
- Bevorder het vormen van ambtenarenpools in de woningbouwregio;
- Ondersteun het toepassen van copy paste werk in vergelijkbare projecten.

## 1. Voer verstandig en stabiel financieel beleid

De huizenprijzen zijn ontzettend hoog. Uit onderzoek van De Nederlandsche Bank blijkt dat met name de financieringsruimte een belangrijke drijfveer van de huizenprijs is.<sup>18</sup> De huizenprijs volgt de financieringsruimte: wat kan een koper betalen voor zijn huis? Deze ruimte is de afgelopen jaren opgerekt zodat mensen meer konden lenen voor het kopen van een huis. Dit geldt echter voor een steeds beperkter groep die daadwerkelijk in staat is om meer te lenen. De woningmarkt wordt daarmee steeds ontoegankelijker en een grote groep mensen valt buiten de boot.

### Financieringsruimte

Een oplossing voor deze kant van de woningmarkt ligt vanzelfsprekend ook in financiële sferen. Aangezien er een aanzienlijk verband is tussen financieringsruimte en huizenprijzen moet daar wat mee gebeuren. Tegelijkertijd moet er wel genoeg ruimte zijn voor mensen die dat nodig hebben, bijvoorbeeld starters, jongeren en huishoudens met een lager inkomen. Voldoende woningproductie blijft hoe dan ook van groot belang.

Het is nodig om hierin een goede balans te vinden. Allereerst moet de hypotheekrenteaftrek worden herzien. De hypotheekrenteaftrek is al in 1892 ingevoerd. Met deze regeling kan de rente die betaald wordt over een hypotheek gedeeltelijk wordt afgetrokken van het inkomen, en hoeft er dus minder belasting betaald te worden. Het doel van deze regeling was het stimuleren van het eigenwoningbezit. De vraag is in hoeverre de hypotheekrenteaftrek nog bijdraagt aan het beoogde doel, en in hoeverre er nog sprake is van een doelmatige en doeltreffende regeling. De hypotheekrenteaftrek zorgt ervoor dat mensen meer kunnen lenen, en daardoor worden de prijzen opgedreven. In 2021 waren de kosten van deze regel zo'n negen miljard euro. Zoals gezegd moet iedere aanpassing van deze belangrijke aftrekpost zorgvuldig gebeuren. Hierbij verdient het aanbeveling om te kijken of de hypotheekrenteaftrek niet meer specifiek zou kunnen worden ingezet. Bijvoorbeeld voor bepaalde inkomensgroepen of voor bepaalde woningsegmenten. De opbrengsten van een herziening van deze maatregel kunnen worden besteed aan het afschaffen van het eigenwoningforfait, het realiseren van extra woningen, de introductie van bouwsparen, en zelfs voor het verlagen van de loonbelasting. Het is van belang om de hypotheekrenteaftrek op een verantwoorde manier te herzien.

**‘Het is van belang om de hypotheekrenteaftrek op een verantwoorde manier te herzien.’**

### Leennormen

Daarnaast is het mogelijk om de leennormen in te perken. Het Nibud geeft ieder jaar een advies aan de minister over de leennormen. Het advies wordt over het algemeen overgenomen. De leennormen zijn de laatste jaren opgerekt, waardoor de

---

<sup>18</sup> <https://www.dnb.nl/media/vcooj1t5/analyse-financieringsruimte-en-huizenprijzen.pdf>, H.2 [geraadpleegd op 31-10-2024].



financieringsruimte is toegenomen. De financieringsruimte is een belangrijke drijfveer van de huizenprijs. De berekening van de leennormen vindt nu uitsluitend plaats op basis van het huishoudboekje van huishoudens. Het neemt geen breder perspectief mee, zoals de langetermijngevolgen van leennormaanpassingen en de effecten op de huizenprijzen.

De leennormen bepalen de maximale hoogte van de hypotheek. Door deze terug te brengen verkleint de financieringsruimte voor huishoudens, en daalt (in theorie) op termijn de huizenprijs. Door in de berekening van de leennorm een breder perspectief te verwerken, worden deze effecten meegenomen en zal de leennorm beter aansluiten op de werkelijkheid.

‘Door in de berekening van de leennorm een breder perspectief te verwerken, worden deze effecten meegenomen en zal de leennorm beter aansluiten op de werkelijkheid.’

Tegelijkertijd moet er gerealiseerd worden dat een krappere leennorm potentiële kopers de huurmarkt op kan duwen. De vraag op de huurmarkt neemt dan toe, en daarmee ook de prijs. Dit heeft ook weer z'n effect op de koopmarkt.<sup>19</sup> Ook speelt de rente een zeer grote rol. Bij een hoge rente is het voor een belegger minder rendabel om het huis te kopen voor verhuur, bij een lage rente juist wel. Dat maakt het lastig om hierin gerichte maatregelen te treffen. Het meenemen van een breder perspectief in de berekening van de leennormen kan ervoor zorgen dat deze beter aansluiten op de werkelijkheid.

### Individuele pijn (verzachten)

Het is wel belangrijk om te realiseren dat financiële maatregelen, met name op de korte termijn, voor individuele pijn (kunnen) gaan zorgen. Het financieren van een woning kan bijvoorbeeld net niet meer lukken. Daarnaast is het ook erg moeilijk om goed in kaart te brengen wat de precieze effecten gaan zijn van deze maatregelen. Het bouwsparen kan in theorie bijvoorbeeld zorgen voor een grotere kloof tussen starters met een laag inkomen en die met een hoog inkomen. Het onderscheid in effect tussen hoge en lage inkomens speelt waarschijnlijk bij veel van deze fiscale maatregelen.

De genoemde maatregelen hebben invloed op alle huishoudens. Tegelijkertijd zijn er bepaalde groepen huishoudens die nu al buitengewoon hard worden geraakt, zoals de starter. Voor die groep moet er juist veel worden gedaan om de woningmarkt toegankelijk te maken. Wat hierbij kan helpen is bijvoorbeeld een veertigjarige hypotheek voor starters, die gekoppeld is aan leeftijd waardoor de leenruimte van de starter wat ruimer blijft. Dat kan op de volgende manier:

- 18 t/m 25: 40-jarige hypotheek.
- Vanaf 26 met een jaar afbouwen: 39-jarige hypotheek.

---

<sup>19</sup> <https://esb.nu/bij-lage-rente-duwt-streng-leennorm-starter-naar-huur/> [geraadpleegd op 19-12-2024].

## **Kostendelersnorm**

Bij samenwonen worden verschillende toeslagen en uitkeringen verminderd, de kostendelersnorm. Dat maakt het niet aantrekkelijk voor de ontvangers van die gelden om samen te gaan wonen, terwijl ze dat soms wel wensen. Woningdelen kan een stukje helpen bij het oplossen van scheefwonen en de woningnood. Het is waarschijnlijk dat de kostendelersnorm invloed heeft op de mate waarin mensen aan woningdelen doen. De kostendelersnorm wordt nu puur financieel berekend. De bredere maatschappelijke baten en kosten van deze norm worden niet meegenomen. Het is ook onduidelijk welke invloed de kostendelersnorm heeft. De SGP stelt voor om dit inzichtelijk te maken door middel van een onderzoek naar de verschillende manieren waarop een kostendelersnorm kan worden vormgegeven. Aan de hand daarvan kunnen we bijvoorbeeld kijken welke effecten het aanpassen van de norm heeft op woningdelen.

## **Risicovol koopgedrag**

In de markt is soms ook sprake van risicovol koopgedrag bij het bieden op een woning, soms aangemoedigd door makelaars. Er moet gekeken worden naar een zorgplicht van makelaars voor hun klanten, zoals ook hypotheekadviseurs dit hebben. Daarnaast moet de bedenktijd bij aanschaf van een huis worden opgeschroefd naar veertien dagen. Hierdoor wordt risicovol koopgedrag, met mogelijk vervelende gevolgen, voorkomen. De koper krijgt namelijk meer tijd om de gevolgen van de koop te overzien. Een makelaar moet hierin een faciliterende rol hebben.

### **De SGP stelt voor:**

- Herzien de hypotheekrentaftrek, en maak werk van een 40-jarige hypotheek voor jonge starters;
- Betrek een breder perspectief in de vaststelling van de leennormen;
- Onderzoek de maatschappelijke kosten en baten van de kostendelersnorm, en stel aanpassingen daarvan voor;
- Stel een zorgplicht in voor makelaars om risicovol koopgedrag tegen te gaan, en hanteer een bedenktijd van veertien dagen.

## 2. Zet in op het versterken van relaties

Per jaar stranden er zo'n 24.000 huwelijken, en gaan zo'n 3.500 geregistreerde partnerschappen stuk. Dat is veel. Daarbij zijn ook veel kinderen betrokken. In 2023 scheidde de gehuwde ouders van 22.796 kinderen, en waren er ruim 20.000 kinderen van wie de ongehuwde ouders uit elkaar gingen. Zo'n 600.000 kinderen onder de 16 jaar wonen niet bij beide ouders.<sup>20</sup> Het aantal scheidingen neemt bovendien nog altijd niet af. Er is volgens de SGP sprake van een relatiecrisis, waar dringend aandacht voor nodig is.

Een scheiding is een heftige gebeurtenis, en kan een ontwrichtende werking hebben op een gezin.<sup>21</sup> Kinderen, maar ook ouders ondervinden vaak problemen naar aanleiding van een scheiding. Dit heeft vanzelfsprekend ook een doorwerking in de samenleving.

Naast deze ontwrichtende effecten zorgt de relatiecrisis ook voor extra druk op de woningmarkt. Zowel vader als moeder heeft in veel gevallen weer een (gezins)woning nodig om ook de kinderen te kunnen huisvesten. Wanneer er zo'n 24.000 echtparen scheiden, zijn er dus zo'n 24.000 extra(!) huishoudens. Deze huishoudens hebben allen weer een eigen woning nodig.

**‘De relatiecrisis zorgt ook voor extra druk op de woningmarkt.’**

De scheidingsproblematiek is slechts een deel van de relatiecrisis. Het komt ook voor dat mensen die een relatie aangaan hun eigen woning behouden. Mocht de relatie geen stand houden, dan is er in ieder geval geen probleem met het vinden van woonruimte. Wat de SGP betreft is dit een onwenselijke ontwikkeling.

Er moet daarom allereerst veel meer worden gedaan om relaties te bestendigen, en om hulp te bieden als het tegenzit of misloopt. De gescheiden groep is een kwetsbare doelgroep die vaak moeite heeft met het vinden van geschikte woonruimte. De negatieve gevolgen van de scheiding nemen daardoor alleen maar toe. Het is belangrijk dat er veel meer aandacht komt voor het versterken en behouden van relaties. Daar zit namelijk een groot probleem. De overheid moet initiatieven vanuit de samenleving om hiermee aan de slag te gaan aanmoedigen en faciliteren. Een concreet voorbeeld is het ondersteunen van het openen van relatieloketten bij gemeenten, en het opnemen van relatietherapie in het basispakket van de zorgverzekering. Ook een verbod op het propageren van huwelijksontrouw helpt daarbij.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is een goed voorbeeld wat het relatieloket betreft. Deze gemeente opende, op initiatief van de SGP-CU fractie, het loket in oktober 2023. De cijfers laten zien dat er onder de bevolking behoefte bestaat voor deze initiatieven. Het zorgt ervoor dat paren bij relatieproblematiek daadwerkelijk om hulp vragen, de drempel

---

<sup>20</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/levensloop/scheiden> [geraadpleegd op 30-10-2024].

<sup>21</sup> <https://www.nji.nl/scheiding/wat-doet-een-scheiding-met-een-kind> [geraadpleegd op 24-12-2024].

is lager. Het is mooi dat de gemeente zo kan bijdragen aan het versterken van relaties, en het taboe op relatietherapie wegneemt. Ook gemeente Middelburg is hierin een voorbeeld. Deze gemeente opende een relatieloket op initiatief van de lokale SGP. Zo werkt deze gemeente mee aan stabiele gezinnen door hulp te bieden bij relatieproblemen.

Daarnaast is het belangrijk om de unieke status van het huwelijk veel meer tot uitdrukking te laten komen in beleid en regelgeving. Ook het belang en de waarde van trouw in relaties moet hierin terugkomen. Het verkiezingsprogramma van de SGP biedt nog veel meer concrete aanknopingspunten en oplossingen voor dit vraagstuk, zoals het weren van reclames voor vreemdgaan, en door in wetgeving niet voor te sorteren op echtscheiding.<sup>22</sup>

Tegelijkertijd is het nú nodig om de huidige druk die de relatiecrisis op de woningmarkt legt te verlagen. Het aantal extra woningen dat nodig is door echtscheidingen is hoog. Daarom stelt de SGP voor om kinderen van gescheiden ouders in het oorspronkelijke huis te laten wonen, tegelijk met één van de ouders. De ouders kunnen dan onderling wisselen met een éénpersoonswoning. Hierdoor is er voor het huishouden slechts een gezinswoning en een kleine eenpersoonswoning nodig, en wordt ‘leegstand van slaapkamers’ voorkomen. Dit is vorm te geven en op te nemen in een ouderschapsplan.

**‘Het is nú nodig om de huidige druk die de relatiecrisis op de woningmarkt legt te verlagen.’**

Deze oplossing is gericht op het verlagen van druk op de woningmarkt, en het verminderen van de negatieve gevolgen van een scheiding op het gezin. Natuurlijk is dit níet gericht op het vergemakkelijken en/of normaliseren van een scheiding. Door de kinderen in het huis te laten wonen, hoeven deze niet voortdurend te ‘verhuizen’ van moeder naar vader, en weer terug. Dit brengt meer rust en stabiliteit in het leven van het kind bij een scheiding. Met het oog op het welzijn van het kind is dit ook zeer aan te raden.

#### **De SGP stelt voor:**

- Open relatieloketten in gemeenten voor hulp bij relatieproblemen;
- Laat bij scheidingen in gezinnen de gezinswoning voor het gezin blijven. Vader en moeder wisselen af met een éénpersoonswoning/kleine woning. Dit wordt opgenomen in het ouderschapsplan.

---

<sup>22</sup> Bijlage bij verkiezingsprogramma SGP, zie: <https://sgp.nl/actueel/publicaties/bijlage-bij-verkiezingsprogramma>.

### 3. Voer richtgetallenbeleid op migratie

Migratie heeft een grote weerslag op de woningmarkt. In 2021 bedroeg het migratiesaldo zo'n 107.000 personen. In 2022 bedroeg het migratiesaldo zelfs zo'n 223.000 personen. Het grootste deel hiervan betreft studie- en arbeidsmigratie. Een ander deel betreft asielzoekers. De Nederlandse bevolking groeit momenteel per saldo uitsluitend door de aanwas van buitenaf. Enerzijds is deze migratie nodig voor de economie, anderzijds legt ze ook een enorme druk op de Nederlandse samenleving. De woningbouw kan deze groei niet bijbenen. Het kabinet is het erover eens dat de migratie ingeperkt dient te worden.

Er zijn verschillende typen migratiestromen. Asielmigratie is een klein deel van het totaal aan migratiestromen naar Nederland. Tegelijkertijd is dit wel de groep die het langste blijft, en daarmee op lange termijn druk legt op de woningmarkt. Ook speelt in deze groep de gezinshereniging, nareizigers, etc. Het sturen van asielmigratiestromen is erg complex. Deze komt namelijk voort uit wereldgebeurtenissen, waar weinig invloed op uit te oefenen is.

Een andere grote migratiestroom betreft de arbeidsmigratie. De arbeidsmigranten werken veelal in laagbetaalde sectoren waar Nederlandse werknemers moeilijk te krijgen zijn. Daarnaast werken ze ook veel in de technologische branches, en bij bedrijven zoals ASML. De totaalaantallen van de migratiestromen leggen, zoals al gezegd, een grote druk op de woningmarkt. De huisvesting van arbeidsmigranten, met name de lage lonen groep, is vaak slecht geregeld.

Na het rapport Roemer werd de koppeling tussen voor arbeidsmigranten van werk en huisvesting losgelaten, het arbeidscontract en het huurcontract mochten niet gekoppeld zijn.<sup>23</sup> Dit naar aanleiding van misstanden met uitzendbureaus. De huisvesting van arbeidsmigranten blijft echter een probleem. De werkgever mag dit niet maar zo op eigen terrein doen.

Wat de SGP betreft gaan we de koppeling werk/huisvesting juist weer positief inzetten. We geven de werkgever weer de mogelijkheid om op eigen terrein kleinschalig woongelegenheden te faciliteren. Hiermee hoeven arbeidsmigranten niet in woonwijken te worden gehuisvest. Daarbij is het van belang om de werknemer voldoende tegen dakloosheid te beschermen wanneer het werk ophoudt. Een goed voorbeeld van een manier waarop dat kan vinden we in Regio Rivierenland. In regionaal verband hebben gemeenten en werkgevers een convenant gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de huisvesting van arbeidsmigranten.

---

<sup>23</sup> Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten. (2020). *Geen tweederangsburgers: Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan*. <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-404846f9-9f80-400f-90c3-0c9a8b0fd036/pdf> (p.6).

Nederland moet grip krijgen op migratie. In de visienota demografie heeft de SGP haar visie op de demografische ontwikkelingen in Nederland uiteengezet. Hierin betoogt de SGP een rem op migratie. Het voorstel met de meeste impact op de woningmarkt is het werken met richtgetallenbeleid voor migratie. Hiermee moet de migratie ingeperkt worden, en daarmee neemt de druk op de woningmarkt af.

Naast asiel- en arbeidsmigratie bestaat ook nog studiemigratie. Internationale studenten die tijdelijk in Nederland studeren huisvesten zich veelal in studentenwoningen. De vraag naar studentenwoningen is daardoor sterk gestegen, en de druk is hoog. De SGP vindt dat er meer geïnvesteerd moet worden in bij- en omscholing van de eigen bevolking. Daarnaast moet er kritisch gekeken worden naar het aantal opleidingen dat in een andere taal wordt aangeboden.

#### **De SGP stelt voor:**

- Maak werk van richtgetallenbeleid op migratiegebied;
- Verruim de mogelijkheden voor, en de verantwoordelijkheid van, de werkgever voor kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten, bijvoorbeeld door een huisvestingsconvenant.



## 4. Zet meer in op geïndustrialiseerd bouwen

Door inzet op geïndustrialiseerd (fabrieksmatig) bouwen kunnen nieuwe woningen veel sneller worden gerealiseerd, soms zelfs binnen één dag. Bovendien is het goedkoper, zo'n 8%, waardoor de onrendabele top grotendeels weggenomen wordt.<sup>24</sup> Daarbij is industriële bouw duurzamer en is er minder capaciteit in de bouwsector nodig voor een gelijk resultaat. Met name bij grootschalige woningbouwprojecten is hierop winst te behalen. Naast een snellere bouwtijd is er namelijk ook versnelling in de planfase te bereiken, doordat niet iedere woning op zichzelf ontworpen hoeft te worden.

Momenteel lopen industriële bouwers tegen een aantal problemen aan waaronder bepaalde eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de werkwijze van de welstandscommissie. Daarnaast is het voor industrieel bouwen van belang dat er duidelijkheid is over aantallen en soorten. Huizen die worden gefabriceerd, moeten ook kunnen worden geplaatst. Dat vraagt om goede afstemming tussen gemeente, ontwikkelaar en fabriek. Voor industriële bouwers is het belangrijk dat zij kunnen bouwen op een betrouwbare planning en een constante uitstroom van producten. Ook het beschikbaar stellen van voldoende grootschalige woningbouwlocaties is hiervoor hard nodig. Dit vraagt overigens ook om een grondige aanpak van het hardnekkige regelweb.<sup>25</sup>

**‘Huizen die worden gefabriceerd, moeten ook kunnen worden geplaatst.’**

Een belangrijke vraag is in hoeverre er ruimte is om passend te bouwen. De SGP wil namelijk vraaggericht bouwen. Die vraag is breed. Er zijn verschillende typen woningen nodig. Daarbij komt dat we niet willen dat alle nieuwbouwwijken straks eenzelfde uitstraling hebben. Het is daarom belangrijk dat er binnen het geïndustrialiseerde concept voldoende ruimte is om een variatie aan te brengen in uitstraling en architectuur. Woningfabrieken hebben hier voldoende mogelijkheden in. Tegelijkertijd zit het voordeel, de kracht en het idee van industrialisatie met name in standaardisatie. Aanpassingen op detailniveau zijn dan nu eenmaal minder makkelijk door te voeren. Dat vraagt om een bepaalde omslag in denken over woningbouw.

Om het fabrieksmatige bouwen te stimuleren moet er een keurmerk ontwikkeld worden voor deze woningen. Bedrijven kunnen zich door een onafhankelijke certificeringsinstantie laten certificeren, om aan te tonen dat de woningen voldoen aan de eisen van het Bbl. Na ontvangst van het certificaat is het niet nodig om de welstandscommissie in de gemeente per woning goedkeuring te laten verschaffen. De woningen zijn namelijk allemaal hetzelfde. Dit keurmerk kan ontwikkeld worden door het ministerie van

---

<sup>24</sup> Economisch Instituut voor de Bouw [EIB], (2023), *Industrieel bouwen en de bouwmarkt. Het potentieel en de gevolgen van industriële woningbouw*. [https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2023/05/Industrieel\\_bouwen\\_en\\_de\\_bouwmarkt\\_web.pdf](https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2023/05/Industrieel_bouwen_en_de_bouwmarkt_web.pdf)

<sup>25</sup> Waaraan verderop in dit document nog aandacht wordt besteed.

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, gemeente, provincie en de marktaanbieders. Dit vergt een landelijke aanpak, zodat er geen regionale en/of lokale verschillen ontstaan in certificering, en de waardering daarvan. Certificeringsbureau Kiwa heeft hier in samenwerking met Fijn wonen al een start gemaakt met BRL 2840. Hierdoor wordt tijd gewonnen met de controle zoals gevraagd in de WKB. Dit moet verder uitgerold en toegepast worden.



Net als in de ‘normale’ nieuwbouw is ook bij de industriële bouw de beschikbaarheid van locaties een groot vraagstuk. Het is belangrijk om te beseffen dat met versnelling in de bouw veel behaald kan worden, maar dat er dan ook meer gedaan moet worden om sneller bouwlocaties ter beschikking te hebben.

Een reden voor bouwbedrijven om terughoudend te zijn met industrialiseren zijn de hogere vaste kosten die het met zich meebrengt. Er moet namelijk veel in dure machines worden geïnvesteerd. Bedrijven zijn zo minder wendbaar, wat gewoonweg nadelig is in een vrijemarkteconomie. Het is daarom belangrijk dat de overheid betrouwbaar blijft, en verstandig beleid (dat wil zeggen anticyclisch) voert zodat het voor bedrijven aantrekkelijk blijft om te investeren in industrialisatie.<sup>26</sup> Stabiliteit in beleid is een vereiste.

### **Gevolgen voor traditionele bouw(ers)**

Nederland heeft een grote MKB-sector, met veel kleine en middelgrote bouwbedrijven. Het is goed om de vraag te stellen hoe de inzet op meer industrialisatie zich vertaalt in deze sector. De bouwsector kampt met een groot personeelstekort. De komende jaren zal de uitstroom van werknemers in deze sector alleen maar toenemen. Daarbij komt dat de vraag naar woningen de komende jaren juist zal groeien. Er moet met minder mensen dus meer gebouwd worden.

De traditionele bouw zal in de nabije toekomst in ieder geval niet verdwijnen. Lang niet alle projecten zijn namelijk geschikt voor industriële bouw. Met name de kleinere projecten zijn meer geschikt voor traditionele bouw dan voor industriële bouw. Daarnaast zijn ook maatwerkprojecten, zoals ziekenhuizen, bibliotheken, etc., niet geschikt voor industrialisatie. Ook in projecten met veel aandacht voor architectuur is industrialisatie niet aantrekkelijk. De kleine en middelgrote traditionele bouwbedrijven zullen dus altijd nodig blijven.

---

<sup>26</sup> <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/industrialisatie-in-de-bouw> [geraadpleegd op 4-11-2024].



Wel is het zo dat het voor, met name, de kleine traditionele bouwer met een klein aantal personeelsleden het in de toekomst moeilijker wordt om zich te handhaven op de markt. De complexe en veeleisende regelgeving vraagt veel capaciteit van de kleine bouwer. Deze bedrijven zullen het met name moeten hebben van de renovaties, verbouwingen, en kleine projecten. We moeten het de traditionele bouwer zeker niet moeilijker maken, aangezien deze voor de lokale economie ontzettend belangrijk is.



De meerwaarde van de MKB-sector in de bouw is volgens de SGP groot. Deze moet dan ook behouden blijven. Tegelijkertijd is er door de woningvraag en het personeelstekort noodzaak tot versnelling en industrialisatie. De SGP wil deze sector dan ook actief betrekken in het optimaliseren en standaardiseren van het bouwproces, zodat de MKB-sector de meerwaarde kan blijven leveren.

#### **De SGP stelt voor:**

- Laat keuring volgens de WKB vervallen door te werken met een landelijk keurmerk per type woning;
- Betrek de traditionele bouw in de omslag naar industrialisering en optimalisatie door in projecten industriële bouw en traditionele bouw te combineren.

## 5. Benut kansen op het gebied van mantelzorg

De SGP maakt zich binnen het woonthema specifiek hard voor mantelzorgwoningen voor ouderen. In het uitdagende zorglandschap zal in de toekomst steeds meer een beroep worden gedaan op familie, vrienden en bekenden van de zorgbehoevende persoon. Vanwege die uitdagingen in het zorgstelsel is de noodzaak tot mantelzorg ook sterker aanwezig. Met andere woorden, mantelzorg wordt steeds belangrijker.

Wat de SGP betreft is de aandacht voor mantelzorg een goede ontwikkeling. De zorg voor elkaar is ontzettend belangrijk. Het is goed als mensen zich vrijwillig en belangeloos inzetten voor andere mensen. De overheid moet daarom op allerlei manieren en domeinen ruimte bieden aan deze vorm van zorg en zich inzetten om mantelzorg te bevorderen.

Mantelzorg kan plaatsvinden in de eigen woning van de zorgbehoevende. De mantelzorger komt dan langs bij de zorgbehoevende. Dat is echter niet altijd mogelijk en wenselijk. Bijvoorbeeld als er een grote afstand is tussen de woonplaatsen, of wanneer het huis niet meer geschikt is voor de zorgvrager. Verplaatsbare mantelzorgwoningen op het eigen erf/tuin zijn hier een mooie oplossing voor. Deze units kunnen worden geplaatst op het terrein van de mantelzorgontvanger. De mantelzorgverlener kan dan in de woning trekken, en de ontvanger woont in de aangepaste unit. De woning kan ook op het terrein van de mantelzorgverlener worden geplaatst. Wanneer er geen zorgvraag meer is, kan de unit weer verkocht worden.

Eén op de tien 55+'ers ontvangt mantelzorg, en van de 75+'ers zelfs een kwart.<sup>27</sup> Volgens onderzoek van MantelzorgNL en Achmea kunnen er in Nederland zo'n 100.000 mantelzorgunits in achtertuinten worden geplaatst.<sup>28</sup> Hiermee kunnen dus aanzienlijke stappen worden gezet in het bevorderen van doorstroming, en in de zorg voor elkaar.

Een heel aantal gemeenten werkt aan vooruitstrevend mantelzorgwoningbeleid, waarin mantelzorg positief wordt gewaardeerd.<sup>29</sup> Tegelijkertijd is er nog veel ruimte voor verbetering. Vaak stellen gemeenten bijvoorbeeld nog allerlei extra eisen, of wordt het op andere manier, soms onbedoeld, moeilijk gemaakt om met mantelzorgwoningen aan de slag te gaan.



<sup>27</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2020/55-plussers-over-mantelzorg-krijgen?onepage=true#:~:text=Mantelzorg%20is%20onbetaalde%20en%20onverplichte,is%20dat%20bijn a%20een%20kwart>. [geraadpleegd op 19-12-2024].

<sup>28</sup> <https://nieuws.achmea.nl/versnelling-bouwopgave-kabinet-mogelijk-door-ruim-baan-te-geven-aan-mantelzorgwoningen/> [geraadpleegd op 19-12-2024].

<sup>29</sup> <https://www.mantelzorg.nl/nieuws/ruim-baan-voor-mantelzorgwoning-goed-voor-de-zorg-en-woningen-voor-ouderen> [geraadpleegd op 19-12-2024].

Wat de SGP betreft wordt het plaatsen van mobiele mantelzorgwoningen voor ouderen snel veel gemakkelijker gemaakt. Het gaat namelijk om de zorg voor elkaar. Dat verdient alle steun! Daarnaast betreft het altijd een tijdelijke situatie, en is de impact van plaatsing daardoor klein. De SGP stelt voor om een landelijke richtlijn op te stellen voor het plaatsen van deze woningen. Hierin moet worden verwerkt dat mantelzorgunits vergunningsvrij geplaatst mogen worden, onder de voorwaarde dat het voor familie in eerste of tweede graad is.

**‘Wat de SGP betreft wordt het plaatsen van mobiele mantelzorgwoningen voor ouderen snel veel gemakkelijker gemaakt.’**

Daarnaast wordt in deze richtlijn verwerkt dat er nog geen directe zorgbehoefte nodig is voor een mantelzorgwoning. De verplaatsbare mantelzorgwoning kan geplaatst worden als binnen een redelijke termijn verwacht mag worden dat mantelzorg geleverd moet gaan worden. Bijvoorbeeld wanneer iemand slecht ter been wordt, of steeds meer moeite heeft met de wekelijkse boodschappen. Op deze manier kan een oudere, indien gewenst, al eerder intrek nemen in een mantelzorgwoning bij de familie. Enkele gemeenten voeren hierop al beleid, daar kan van geleerd worden. Eventueel kan er in de richtlijn ook nog een bepaalde maximale afmeting van de unit worden opgenomen.

Uiteraard moet de gemeente goede handhavingsmogelijkheden hebben als blijkt dat er misbruik gemaakt wordt van de vrijheid. Onmiddellijke verwijdering van de unit, een boete, een dwangsom. De mogelijkheden zijn hierin groot, en goed uitvoerbaar. Uiteraard blijft het beoordelen van de vraag of er al dan niet sprake is van misbruik een ingewikkelde. Hierin is van de gemeente een zekere ontspanning, en vertrouwen in de burger nodig.

Door het plaatsen van mantelzorgunits te vereenvoudigen en te vermeerderen, kunnen we ervoor zorgen dat ouderen meer mogelijkheid hebben om door te stromen. Hierdoor komt er voor de starter weer meer ruimte op de woningmarkt, en kan de oudere genieten van de oude dag. Bovendien versterken en vergemakkelijken we de zorg voor elkaar.

#### **De SGP stelt voor:**

- Maak mantelzorgunits voor ouderen vergunningsvrij;
- Zorg ervoor dat mantelzorgunits geplaatst kunnen worden voordat er sprake is van mantelzorg, wanneer die binnen redelijke termijn verwacht kan worden.

## 6. Benut kansen voor binnenstedelijk bouwen en transformeren

Verscheidende rapporten wijzen erop dat er in binnenstedelijk gebied veel mogelijkheden zijn voor kosteneffectieve woningbouw, zonder afbreuk te doen aan een wijk.<sup>30</sup> Sterker nog, het biedt mogelijkheden om wijken aanzienlijk te verbeteren. Gemeenten en ontwikkelaars moeten hiermee actief aan de slag, en genoeg financiële middelen krijgen om dit uit te voeren zoals in de Impulsaanpak winkelgebieden. Het is nodig dat er meer focus komt te liggen op de bestaande stad, om de ruimte daar maximaal te benutten. Tegelijk met deze verdichting kan er werk worden gemaakt van vergroening. Naast het aanpakken van wijken, is er ook veel winst te halen op de transformatie van leegstaande kantoorpanden. Zo'n zeven procent van de kantoorpanden staat leeg. Het gaat hiermee dus om twee zaken in het binnenstedelijk gebied: enerzijds het verdichten van wijken, anderzijds het transformeren van (kantoor)panden naar woonruimten.

Er zijn veel voordelen verbonden aan deze inzet op binnenstedelijk bouwen en transformeren. Door gebruik te maken van bestaande bebouwing is er minder sprake van problematiek omtrent bodem en water sturend beleid, flora/faunawetgeving, etc. Er hoeven geen groene gebieden worden gebruikt voor woningbouw. Daarnaast biedt het mogelijkheden om zogenaamde 'probleem-wijken' te verbeteren en aantrekkelijker te maken. Bovendien blijkt onder andere uit een casestudie door KAW dat verdichtingsprojecten financieel haalbaar zijn.<sup>31</sup>



Vanzelfsprekend zitten er ook nadelen verbonden aan binnenstedelijk bouwen en transformeren. Zo kunnen er beperkingen optreden wat betreft bouwtechnische mogelijkheden. Daarnaast bestaat de kans dat bestaande infrastructuur en voorzieningen onvoldoende kunnen worden aangepast aan de extra bewoning. Het belang van huidige bewoners weegt bij binnenstedelijke projecten ook zwaar (overigens spelen deze problemen ook bij buitenstedelijke nieuwbouwprojecten waar zelfs compleet nieuwe infrastructuur moet worden aangelegd, etc.). Overige belemmeringen voor binnenstedelijk bouwen en transformeren zijn voornamelijk te herleiden naar lokale wet- en regelgeving, zoals ontoereikende bestemmingsplannen en parkeernormen.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Onder andere: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/onderzoek-binnenstedelijk-bouwen-positiever-dan-buitenstedelijk/> [geraadpleegd op 31-10-2024], en: KAW. (2020). *Ruimte zat in de stad: Onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben*. [https://www.kaw.nl/wp-content/uploads/2020/06/KAW\\_RUIMTE\\_ZAT20200623.pdf](https://www.kaw.nl/wp-content/uploads/2020/06/KAW_RUIMTE_ZAT20200623.pdf)

<sup>31</sup> <https://www.kaw.nl/projecten/onderzoek-naar-mobiliteit-en-verdichten/> [geraadpleegd op 31-10-2024].

<sup>32</sup> Economisch Instituut voor de Bouw [EIB]. (2024). *Meer woningen door verbouw: Potentie en belemmeringen bij optoppen, splitsen en transformeren*. <https://www.eib.nl/wp-content/uploads/2024/07/EIB-Meer-woning-door-verbouw-def.pdf>

Gemeenten moeten hier soepeler mee kunnen omgaan, en binnenstedelijke projecten stimuleren.

Daarbij komt dat voornamelijk bij transformatie van bijvoorbeeld oude kantoorpanden naar woningen het kostenplaatje voor ontwikkelaars/beleggers niet altijd geheel sluitend is door bepaalde eisen, denk aan parkeernormen of isolatiewaarden. Het is nu eenmaal niet altijd mogelijk om meer parkeerplaatsen te creëren, of nodig om alle kozijnen te vervangen. Er moet meer ruimte komen voor lokaal maatwerk bij gemeenten om af te wijken van belemmerende eisen. Bovendien wordt ook leegstand door transformatie aangepakt, waarmee ruimte goed wordt benut.

Een antwoord op de woningnood bevindt zich dus gedeeltelijk in het binnenstedelijk gebied. Daar liggen veel kansen. Die moeten goed worden benut.

**De SGP stelt voor:**

- Ondersteun projecten door het invoeren van een transformatieregeling, vergelijkbaar met de Impulsaanpak winkelgebieden, wanneer er aantoonbaar binnenstedelijk wordt gebouwd en vergroening wordt toegepast;
- Verbeter de (lokale) duurzaamheidsregels die gelden voor transformatieprojecten door deze meer toe te spitsten op de praktijk en betaalbaarheid, in samenspraak met de sector.

## 7. Zet in op passende nieuwbouw

### Doorstroming ouderen

Doorstroming van ouderen is wat de SGP betreft de meest onderschatte oplossing in de woningnood, en echt nodig om de woningmarkt uit het slop te trekken. Uit onderzoek van Stec groep blijkt dat de bouw van een ouderenwoning tot wel vijf verhuizingen kan leiden.<sup>33</sup> Helaas stopt die doorstroming doordat het aanbod niet op orde is. Het is daarom belangrijk om tot een gevarieerd aanbod van seniorenwoningen te komen. Ook mantelzorgwoningen moeten hierin een goede plek krijgen. Als de doorstroming op gang is, zal de bestaande woningvoorraad veel beter worden benut. Starters krijgen dan meer mogelijkheden om in bestaande wijken een woning te kopen.

### Wet regie volkshuisvesting

In de woningbouwprogramma's en de Wet regie volkshuisvesting verplicht het Rijk tot het bouwen van tweederde betaalbaar, waarvan 30% sociale huur.<sup>34</sup>

*Ter illustratie: een nieuwbouwproject bestaat uit 100 woningen.  
Hiervan moeten er 30 sociale huur zijn (30%),  
en nog 36 betaalbaar (totaal tweederde, betaalbaar is tot €405.000).  
Er blijven dan nog 34 woningen over zonder prijsvoorwaarden.*

Het idee achter deze voorwaarden is dat er betaalbaar gebouwd wordt voor de starter. De vraag is echter wat de woningzoekende uiteindelijk daadwerkelijk aan deze eisen heeft. Het klinkt mooi, maar de eisen zijn vaak niet rendabel voor een ontwikkelaar, en daardoor lastig te realiseren. Het leidt er uiteindelijk toe dat aan deze eisen wordt voldaan, maar dat er onder aan de streep minder wordt gebouwd.<sup>35</sup>

Daarnaast wordt er door deze eisen niet altijd naar behoefte gebouwd, en zijn de woningen bijvoorbeeld te klein voor het stichten van een gezin, of voldoen ze niet aan de wensen van de oudere. Dat is problematisch, mede omdat daardoor ook het idee van doorstroming wordt tegengewerkt, en er onvoldoende rekening gehouden wordt met behoeften van de toekomst.

**‘Er wordt onvoldoende rekening gehouden met behoeften van de toekomst.’**

De SGP wil dat deze eisen worden gehanteerd als richtlijn voor gemeenten. Wanneer gemeenten van de richtlijn wensen af te wijken, moet dat met een gedegen motivering kunnen.

Uiteraard werpt zich de vraag op wat, en wanneer iets ‘passend’ is. Het ligt namelijk maar net aan het perspectief waarmee gekeken wordt naar het vraagstuk, wat verstaan wordt onder passendheid. Zo kan passendheid vanuit een regionaal of landelijk perspectief heel

<sup>33</sup> Stec group, Whitepaper- Doorstroming van ouderen op de woningmarkt.

<sup>34</sup> Kabinet Schoof I vervangt de plicht per project door een landelijke vereiste.

<sup>35</sup> Aldus verschillende geraadpleegde experts.

anders zijn dan vanuit een lokaal perspectief. De SGP legt de nadruk op de lokale en regionale behoefte. Gezien de belangrijke rol van gemeenten en woningbouwregio's in het woonbeleid is dat wat de SGP betreft de meest logische keuze. Zij weten wat de lokale samenleving aan kan, en waar de behoeften liggen.

### **Sociale huur**

Het kabinet staat een percentage voor van 30% sociale huur. Dat is opvallend hoog. Nederland heeft internationaal gezien al relatief veel sociale huurwoningen.<sup>36</sup> Het nog verder verhogen van dit percentage in de woningvoorraad is niet nodig, wanneer het makkelijker wordt om een goedkoper huis aan te schaffen, of te huren. De SGP stelt voor om de 30% eis los te laten. De focus moet gaan liggen op de juiste inzet in de sociale huur. Corporaties moeten meer gaan doen aan het oplossen van scheefwonen, door hier actief op te sturen bij hun huurders. Uiteraard moeten corporaties niet beperkt worden als ze willen en kunnen bouwen.

#### **De SGP stelt voor:**

- Regel mogelijkheden tot afwijking van programma-eisen van nieuwbouw;
- Verbeter de doorstroming door passende nieuwbouw, zodat de starter een goede kans krijgt, en de oudere naar wens kan wonen;
- Zet in op actiever beleid van de woningcorporatie op aanpak van scheefwonen.

---

<sup>36</sup> Sociaal Economische Raad [SER], (2022), *Hoe wonen werkt. Een sociaal-economische verkenning*. <https://www.ser.nl/-/media/ser/downloads/adviezen/2022/hoe-wonen-werkt.pdf> p.24

## 8. Verbeter regelgeving en bezwaarprocedures

Regels zijn nodig voor een eerlijke, en voorspelbare samenleving. Regels zijn ook nodig in de ruimtelijke ordening, en op het gebied van bouwen en wonen. Wet- en regelgeving lijkt nu echter regelmatig (onnodige) stevige belemmeringen op te werpen voor woningbouw.<sup>37</sup> De hoeveelheid regelgeving en de mate van overlapping daarin zijn dan ook een terechte zorg van de bouwsector.

De huidige regelgeving belemmert op verschillende manieren de woningbouw in Nederland. Allereerst is de aandacht voor duurzaamheid, waaronder bijvoorbeeld energieneutraal bouwen, enorm toegenomen. Aandacht voor duurzaamheid is goed, het sluit aan op het rentmeesterschap van de mens als Bijbelse boodschap. Het betekent wel dat bouwen duurder is geworden. Ook zijn de duurzaamheidseisen niet altijd logisch, of spreken ze elkaar tegen.<sup>38</sup> Daarnaast schieten de duurzaamheidseisen soms hun doel voorbij. Een voorbeeld uit de praktijk is dat bij de transformatie van een kantoorpand naar woonruimte, alle kozijnen moesten worden vervangen vanwege de isolatiewaarden. Terwijl de kozijnen nog van goede kwaliteit waren. Dat is niet duurzaam. De regels op gebied van duurzaamheid moeten sterker verweven worden met de praktijk, en meer worden vormgegeven in samenspraak met de sector.

Naast de aandacht voor duurzaam bouwen, is er ook veel aandacht voor de leefomgeving en de natuur. Voordat een bouwproject kan starten moeten er allerlei natuuronderzoeken worden gedaan. Deze toegenomen aandacht is goed, en past ook bij het rentmeesterschap. Tegelijkertijd moeten er ook keuzes gemaakt worden wat prioritering betreft. Vaak nemen deze onderzoeken zeer veel tijd in beslag waardoor projecten gefrustreerd worden. Deze regels voor duurzaamheid en natuurinclusiviteit worden met name vormgegeven in Europa, waarin lidstaten enige vrijheid hebben in invulling van de regels. Nederland moet volgen qua ambities, maar zeker geen extra eisen stellen bovenop de door Brussel gevraagde eisen. Ook is het belangrijk om zoveel mogelijk in te zetten op versnelling, innovatie en uniformiteit van de vereiste natuuronderzoeken. Tegelijkertijd moet er meer ruimte komen voor lokaal maatwerk met bijvoorbeeld lokale ontheffingen om de woningbouw te versnellen. Dat kan bijvoorbeeld door een landelijk handelings-perspectief met een afwegingskader voor het verlenen van ontheffingen, of door werk te maken van een SoortenManagementPlan (SMP).<sup>39</sup> Een SMP

**‘Ook is het belangrijk om zoveel mogelijk in te zetten op versnelling, innovatie en uniformiteit van de vereiste natuuronderzoeken.’**

<sup>37</sup> <https://vastgoedinsider.nl/web-van-regels-grootste-belemmering-voor-snelle-realisatie-nieuwe-woningen/> [geraadpleegd op 24-12-2024].

<sup>38</sup> Volgens onderzoek van Witteveen & Bos in opdracht van Bouwend Nederland.

<sup>39</sup> <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/hoe-gaan-bouwwerkzaamheden-en-flora-en-fauna-samen/#:~:text=Flora%2D%20en%20Faunaonderzoek%20is%20verplicht,vertraging%20in%20de%20werkzaamheden%20opleveren.> [geraadpleegd op 19-12-2024].



houdt in dat gemeenten in één keer voor een gebied of de gehele gemeente ecologisch onderzoek doen. Hierbij nemen ze maatregelen ter bescherming van aanwezige diersoorten. Hierdoor is individueel ecologisch onderzoek per woning of project niet meer nodig.

Een andere manier waarop regelgeving de woningbouw belemmert is de mogelijkheid van gemeenten om lokaal allerlei extra eisen aan woningbouw te stellen. En de vrijheid van gemeenten om regels op een eigen manier vorm te geven. Zo verschillen de regels die van toepassing zijn op bijvoorbeeld transformatie sterk per gemeente. Maar ook aanvullende eisen bij nieuwbouwprojecten, die soms goed te begrijpen zijn, frustreren soms de woningbouw. Anderzijds worden gemeenten soms ook beperkt door landelijke regels die niet altijd voldoende aansluiten op de lokale situatie. Dat maakt het een complexe kwestie.

De SGP vindt het geen goed idee om lokale overheden te verbieden om extra eisen te stellen aan projecten. Dat grijpt namelijk te veel in op de vrijheid van lokale overheden. Gemeenten zijn natuurlijk vrij om regels te stellen. Dit verbieden kan averechts werken wat de bouwopgave aangaat. Wat de SGP betreft gaan we meer ‘synchroniseren’ zodat er meer duidelijkheid is over eisen. Het moet bijvoorbeeld niet zo zijn dat er grote verschillen zitten tussen werkwijzen van gemeenten, terwijl hetzelfde doel beoogd wordt. Regels en procedures die een gelijk doel beogen, moeten in alle gemeenten op dezelfde wijze worden afgehandeld. En er moet meer uniformiteit komen in regelgeving. Dit kan worden vormgegeven door strakkere kaders te stellen waarbinnen gemeenten vrijheid hebben voor het stellen van eigen regels. Om dat te bereiken moeten de nodige regels zoveel mogelijk op het niveau van het Rijk worden gesteld. Wanneer regels niet voldoende op dat niveau kunnen worden gesteld, wordt het bij de woningbouwregio neergelegd zodat er alsnog over een brede linie sprake is van eenduidige regelgeving. Wanneer zowel rijk, als regio, niet geschikt zijn kunnen regels op gemeenteniveau worden gesteld.

‘Wat de SGP betreft gaan we meer ‘synchroniseren’ zodat er meer duidelijkheid is over eisen.’

### **Bezwaarprocedures**

Naast de regelgeving is er nog een andere factor, verbonden aan regelgeving, die veel vertraging oplevert bij bouwprojecten. Een grote vertragende factor in de woningbouw zijn de vele bezwaarprocedures van omwonenden en belangenclubs, maar ook van publieke organisatie tegen elkaar. In combinatie met een capaciteitstekort bij de Raad van State (RvS) ondervinden projectontwikkelaars en gemeenten hierdoor veel hinder. De zaken duren lang, brengen veel onzekerheid met zich mee, en hebben financiële gevolgen voor zowel ontwikkelaars als kopers.

De gang naar de rechter moet vanzelfsprekend blijven bestaan. Individuele belangen moeten worden beschermd. Tegelijkertijd moet er ook een soort nuchterheid ontstaan

over wanneer een rechtsgang ‘geoorloofd’ is. Daarnaast is het ook slecht dat de gang naar de rechter door omwonenden soms alleen wordt gebruikt voor eigen financieel gewin, dit doet tekort aan het rechtssysteem. Die is namelijk niet bedoeld voor puur individueel gewin, zonder oog voor anderen. Een quickscan op relevantie en juridische steekhoudbaarheid van het bezwaar kan bijdragen aan versnelling. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting neemt dit ook mee. Ook bij de RvS is er met name sprake van een capaciteitsprobleem. Momenteel probeert de RvS te versnellen door projecten van meer dan 12 woningen voorrang te geven in de behandeling.<sup>40</sup>

Het aantal bezwaarprocedures kan worden verminderd door als voorwaarde voor een RvS-proces te stellen dat er een zienswijze op het plan moet zijn ingediend. Hiervoor is wel een aanpassing van het Verdrag van Aarhus vereist. Daarnaast kan het helpen als de lokale overheid normerend optreedt. Wanneer een bezwaarprocedure wordt aangespannen kan de gemeente in gesprek gaan met de bezwaarmaker. Is het bezwaar gegrond, of slechts tot eigen financieel gewin? Spelen er andere zaken een rol waardoor een bezwaar wordt gemaakt? Deze persoonlijke benadering kan leiden tot minder doorgezette bezwaren. De SGP is daarnaast van mening dat mensen mogen worden aangesproken op het maatschappelijk belang van woningbouw. Daarnaast moet de stem van de woningzoekende sterker vertegenwoordigd worden, door deze als belanghebbende bij de rechtszaak te betrekken en inspraak te verlenen tijdens de zitting. Een andere maatregel om bezwaarprocedures te verminderen kan zijn dat de verliezende partij de proceskosten moet vergoeden.

### **De SGP stelt voor:**

- Zet in op versnelling, innovatie en uniformiteit van de vereiste natuuronderzoeken;
- Maak werk van praktische en werkbare duurzaamheidseisen die daadwerkelijk positieve impact hebben door meer samenwerking met de sector;
- Regel makkelijker ontheffingen op natuurregels. Help gemeenten hierin door een landelijk handelingsperspectief voor toepassing van de wet Natuurbescherming;
- Zet in op het gelijktrekken van werkwijzen en procedures in gemeenten, minder ruimte voor extra lokale eisen;
- Verminder het aantal bezwaarprocedures door de voorwaarde te stellen dat een bezwaarmaker een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend;
- Stimuleer gemeenten om bij bezwaarprocedures bij de Raad van State in gesprek te gaan met de bezwaarmaker over het bezwaar en de maatschappelijke consequenties daarvan.

---

<sup>40</sup> <https://www.rtl.nl/nieuws/economie/artikel/5478264/voorrang-tienduizenden-woningen-bij-raad-van-state> [geraadpleegd op 19-12-2024].

## 9. Werk als één overheid

In de wereld van de huisvesting is het Rijk systeem- en procesverantwoordelijk, de provincie is voor de bovenregionale afwegingen op ruimtelijke ordening verantwoordelijk en de gemeente is resultaatverantwoordelijk.<sup>41</sup> Deze verschillende overheidslagen werken nu niet altijd goed met elkaar samen, en werken elkaar soms zelfs tegen. De provincie staat vanuit haar toezichthoudende rol bijvoorbeeld plannen van de gemeente niet altijd toe.<sup>42</sup> Met de wet Versterking regie volkshuisvesting worden hierin stappen gezet door het Rijk wat meer regie te geven. De vraag is in hoeverre deze wet het Rijk daadwerkelijk instrumenten in handen geeft waarmee regie hernomen kan worden.

Gemeenten ervaren bovendien dat zij voor het Rijk een te kleine gesprekspartner zijn. Mede daarom verenigen ze zich in regio's. Vanuit het Rijk wordt dit gestimuleerd. De Rijksoverheid maakt dan ook voornamelijk afspraken met regionale samenwerkingsverbanden om woningbouw te sturen, wat deze regio's ontzettend belangrijk maakt. Binnen deze regio's werken gemeenten samen om de bouwopgave aan te pakken. Deze samenwerking tussen Rijk, provincie, regio en gemeenten vergt veel afstemming, wat de woningbouw niet vaak ten goede komt en de effectiviteit van het beleid schade toebrengt. Daarbij komt dat regionale verbanden niet altijd binnen provinciegrenzen vallen, waardoor ook daar weer afstemming met een extra partij vereist is.

De SGP ziet de meerwaarde van regionale samenwerking, en wil de kracht van deze regio's dan ook blijven inzetten voor de huisvestingsopgave. De regio moet een luchtig, maar krachtig instrument zijn en blijven voor gemeenten waarin deze hun krachten en vraagstukken bundelen. De SGP wil dat de regie voor de aanpak van de woningnood door de regio genomen wordt. Binnen de regio is namelijk een beter beeld van de lokale behoeften. De provincie acteert in dit geheel als een soort marktmeester die erop toeziet dat de regio's hun taken uitvoeren. In zowel de regio als in de provincie wordt een 'ja, tenzij' aanpak gehanteerd, en is de attitude gericht op mogelijkheden. Het doel hiervan is om de overheid sterker als één overheid aan de slag te laten gaan met de woningnood, en bouw te versnellen.

**'De regio moet een luchtig, maar krachtig instrument zijn en blijven voor gemeenten waarin deze hun krachten en vraagstukken bundelen.'**

### De SGP stelt voor:

- Verbeter de positie van regio's in de aanpak van de woningnood;
- Geef regio's, na de minister, duidelijk de regie in de aanpak van de woningnood.

---

<sup>41</sup> I&O research. (2020). *Verkenning rollen op de woningmarkt: Rolverdeling tussen Rijk, provincies, regio's en gemeenten*. <https://www.ioresearch.nl/wp-content/uploads/2020/04/Verkenning-Rollen-van-de-overheid-op-de-woningmarkt.pdf> (p. 8).

<sup>42</sup> <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10438304/gemeenten-en-provincies-ruzien-om-woningbouw>. [geraadpleegd op 19-12-2024].

## 10. Versterk capaciteit van gemeenten

Woningbouw kan niet zonder gemeentelijke ambtenaren. De gemeente is namelijk de instantie waar plannen worden beoordeeld, vergunningen uitgegeven, etc. Uit onderzoek blijkt dat ook bij de gemeenten een vertragende factor zit in het bouwproces.<sup>43</sup> De capaciteit van gemeenten is helaas ontoereikend voor de grote bouwopgave waar zij voor staan. Het beoordelen van plannen is ingewikkeld, mede door de hoge regeldruk. Bovendien zijn er te weinig deskundige ambtenaren, en is dat tekort voorlopig nog niet aangevuld. Het hard maken van woningbouwplannen loopt hierdoor grote vertraging op. Voor gemeenten zelf is dit uiteraard ook erg frustrerend, zij lopen simpelweg tegen hun eigen grenzen aan.

Het capaciteitsprobleem oplossen door meer ambtenaren te werven is een illusie. De opleidingen voorzien simpelweg niet in voldoende afgestudeerden. In combinatie met de krappe arbeidsmarkt, waarin veel concurrentie bestaat om werknemers, zullen gemeenten blijven kampen met een personeelstekort. Ook de vergrijzing speelt hierin een niet te onderschatten rol. De komende jaren zullen veel ambtenaren met pensioen gaan en de gemeente gaan verlaten.<sup>44</sup> Hiermee gaat ook nog eens veel waardevolle kennis en jarenlange ervaring verloren. Het capaciteitsvraagstuk bij gemeenten vraagt daarmee om een unieke aanpak door en voor gemeenten waarin het Rijk de taak heeft om de gemeenten te ondersteunen.

**‘Het capaciteitsvraagstuk bij gemeenten vraagt daarmee om een unieke aanpak.’**

Allereerst moet het beoordelen van plannen makkelijker worden gemaakt. Vaak gaat er veel tijd zitten in allerlei beoordelingszaken, mede door de hoge regeldruk. Een ambtenaar moet en wil natuurlijk een zorgvuldig besluit nemen. Zorgvuldige beoordeling neemt nou eenmaal veel tijd in beslag. Echter, door op voorhand al zoveel mogelijk duidelijk te hebben richting een projectontwikkelaar kan het beoordelen versneld worden.

Een voorbeeld hiervan is de gemeente Hoeksche Waard. Deze gemeente heeft een Woonbalans opgesteld. Hierin zijn de ambities, wensen en eisen van de gemeente met betrekking tot woonbeleid opgenomen. Wanneer er een plan wordt ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) wordt de indiener gevraagd om de woonbalans in te vullen. Hiermee komen gemeente en indiener/ontwikkelaar sneller op een lijn wat betreft de ideeën over een bepaald gebied, en wordt het proces versneld.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> <https://www.binnenlandsbestuur.nl/carriere/vooral-tekort-aan-ambtenaren-remt-woningbouw> [geraadpleegd op 31-10-2024].

<sup>44</sup> <https://www.bngbank.nl/magazine/Overig/Risico-op-personeelstekort-gemeenten-onvoldoende-onderkend-in-begroting> [geraadpleegd op 1-11-2024].

<sup>45</sup> <https://www.gemeentehw.nl/actueel/gemeente-lanceert-woonbalans-nieuw-instrument-voor-woningbouwplannen/> [geraadpleegd op 23-12-2024].

**H/W**

## Bouwen voor de toekomst

Kijk goed naar het overzicht van de ambities en uitgangspunten per onderwerp. Begin daarna met het invullen van onderstaande tabel. Aan welke ambities of uitgangspunten voldoet uw initiatief? Noteer dit in de corresponderende kolom. Geef daarna ook een korte toelichting over hoe uw initiatief invulling geeft aan de genoemde ambities of uitgangspunten.

onderwerp	ambities	uitgangspunten	achtergrond	ambities	uitgangspunten	toelichting
<p>Aanpasbare woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen worden volgens de richtlijn van Woonkeur ontwikkeld (met uitzondering van goedkope woningen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonvisie</li> <li>• Wonen Welzijn Zorg visie</li> <li>• Handboek aanpasbaar bouwen</li> </ul>			
<p>Mobiliteit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt een mobiliteitsoplossing op basis van deelmobiliteit toegepast.</li> <li>• 25% van het aantal parkeerplaatsen is voorbereid om in de toekomst een elektrisch oplaadpunt te krijgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bereikbaarheid van locatie en omgeving zijn en blijven geborgd door de inzet van (duurzame) mobiliteitsoplossingen.</li> <li>• (Fiets)parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens CROW-richtlijnen.</li> <li>• Vanaf 10 woningen is minimaal 10% van het aantal parkeerplaatsen - conform het gebruikersdeel van de parkeernorm - ingericht met een elektrisch oplaadpunt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeermota</li> </ul>			

Afbeelding 1 Deel tabel van de Woonbalans Gemeente Hoeksche Waard. (bron: Gemeente Hoeksche Waard)

Gemeenten kunnen bovendien onderzoeken in hoeverre het ambtelijk apparaat meer efficiënt kan worden ingezet. Dit kan gekoppeld worden aan het werken met ambtenarenpools die flexibel inzetbaar zijn. Capaciteit zal niet altijd overal volop worden benut. Hier kan gebruik van gemaakt worden doordat gemeenten binnen woningbouwregio's onderling ambtenaren uitwisselen om capaciteit optimaal te benutten. Ook hierbij is het aan de slag gaan met (het uniformeren van) regelgeving weer van groot belang. Hoe meer verschillende lokale regels worden opgesteld, hoe moeilijker het is om werkkraft gezamenlijk in te zetten.

Veel woningbouwplannen hebben op veel punten overeenkomsten en raakvlakken. Nieuwe plannen lijken regelmatig op oudere plannen, of gelijktijdige plannen lijken op elkaar. Dat betekent dat er in de beoordeling een zekere vorm van 'copy-paste' kan worden toegepast. Hierdoor kunnen plannen sneller worden beoordeeld. Met name in de geïndustrialiseerde woningbouw kan er dan aanzienlijke winst worden behaald op de doorlooptijd van een project. Gemeenten moeten worden ondersteunt in het toepassen van copy-paste-werk. Opgedane ervaringen kunnen andere gemeenten helpen in het verder toepassen.

### De SGP stelt voor:

- Implementeer de Woonbalans voor een vlotte doorloop in processen;
- Bevorder het vormen van ambtenarenpools in de woningbouwregio;
- Ondersteun het toepassen van copy paste werk in vergelijkbare projecten.

## Conclusie

*Werk aan de woning!* biedt een tiental actiepunten waarmee de situatie op de woningmarkt kan worden aangepakt. Het stuk blijft enerzijds niet hangen in deprimerende probleemanalyses, maar is anderzijds ook geen onrealistische quick-fix voor de problemen. Wel biedt het zeer concrete aanknopingspunten om de situatie te verbeteren, en op de lange termijn te veranderen. Het helpt woningzoekenden, en zorgt voor een helder SGP-geluid in het woondebat.

Het stuk koppelt verschillende maatschappelijke vraagstukken, zoals echtscheidingen, mantelzorg en migratie, aan het vraagstuk van de huisvesting. Ook geeft het aandacht aan de samenhang van dit vraagstuk met andere terreinen van de samenleving, zoals volksgezondheid en veiligheid.

Dit SGP-tienpuntenplan is geen alomvattend palet van oplossingen. Het neemt echter wel zeer veel verschillende perspectieven en belangen mee, en dat maakt het een realistisch geheel. We moeten aan de slag, is er echt werk aan de woning!

# SGP



**SGP**