

Amersfoort, 28 oktober 2020

Geachte leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,

Op 29 oktober organiseert uw commissie een hoorzitting over binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen. Gezien het historisch grote woningtekort en de gigantische opgave om voldoende woningen te bouwen, koop én huur, voor een groeiende groep mensen, is het een uiterst relevant onderwerp. De woningbouwopgave is de afgelopen jaren steeds hoger op de politieke agenda gekomen. Vooral jongeren en mensen met een middeninkomen hebben de grootst mogelijke moeite een woning te vinden en daarmee toe te treden tot de woningmarkt. Ook is er een groeiend tekort aan geschikte woningen voor senioren, waardoor zij niet kunnen doorstromen en daarmee (grotere) woningen bezet houden die meer passend zijn voor andere groepen.

### **Uitdagingen bij binnenstedelijk herontwikkelen**

Gezien de grootte van de opgave dringt direct de vraag zich op waar deze woningen gebouwd moeten worden. Veel gemeenten en provincies geven de voorkeur aan locaties binnen bestaand bebouwd gebied. Dit biedt kansen voor verouderde (bedrijven)terreinen en transformatie van kantoren en winkels binnen de stad en geeft zo een zeer gewenste impuls aan de stedelijke dynamiek. Het is geen makkelijke klus, want binnenstedelijke herontwikkeling kost veel geld en tijd. Vaak is het eigendom versnipperd, wat uitkopen en herplaatsen lastiger maakt. Daarnaast moet grond gesaneerd worden en zijn er veel partijen en omwonenden wier belangen meespelen. Bovendien wijst onderzoek uit dat er simpelweg te weinig plek is om alle benodigde woningen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren<sup>1</sup>.

### **En-en, niet of-of**

Dat doet niets af aan het feit dat binnen de stad herontwikkeling van locaties hard nodig is. Maar de tegenstelling die in het debat over binnen- versus buitenstedelijk bouwen naar voren komt, belemmert de snelheid waarmee het woningtekort opgelost kan worden. Wij vragen uw commissie nadrukkelijk om, redenerend vanuit de opgave die er ligt, evenveel belang te hechten aan zowel binnen- als buitenstedelijk bouwen en buitenstedelijk bouwen niet te zien als *second best*.

### **Belang van groen**

Bouwen buiten bestaande steden en dorpen mag en hoeft niet ten koste te gaan van hoogwaardige natuur. Vaak gaat het om rommelige terreinen aan de rand van een stad, of graslanden aan de andere kant van de stadsgrens. Een ruim opgezette groene en gemengde woonwijk kan op die plekken niet alleen direct woningen en toegankelijk groen toevoegen, maar ook een verbinding vormen tussen het groen buiten de stad en de bestaande wijken. Bovendien moet het belang van groen binnen de stad niet onderschat worden. Groen in de woonomgeving draagt positief bij aan de gezondheid, klimaatbestendigheid en het wooncomfort van wijken. Verdichting leidt tot afname van groene gebieden en heeft het risico dat bestaande functies alsnog moeten uitwijken naar de open ruimte. Met woningbouw aan de rand van de stad wordt het bebouwd oppervlak weliswaar groter, maar door natuurinclusief te bouwen wordt de stad als geheel groener en leefbaarder.

---

<sup>1</sup> Brink (2017), De reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied.

### Opgave vraagt om een integrale aanpak

Door tegelijkertijd na te denken over binnen- en buitenstedelijk bouwen kan de bouwopgave voor een stad of dorp meer integraal worden aangepakt en gebouwd worden naar de kwalitatieve vraag die er is. Daarmee wordt ook voorkomen dat bouwen in nieuwe wijken net buiten de stad een haastklus wordt als uiteindelijk blijkt dat er onvoldoende plek is in de bestaande stad. Het gevaar van ongecontroleerde verstedelijking wat daarin schuilt, kan voorkomen worden door tijdig bij te sturen.

Met vriendelijke groeten,




Desirée Uitzetter  
 voorzitter NEPROM



Vereniging voor  
 ontwikkelaars & bouwondernemers



Coen van Rooyen  
 directeur NVB-Bouw




Lana Goutsmits-Gerssen  
 voorzitter NVM  
 Vakgroep Wonen


  
 Bouwend Nederland  
 de vereniging van bouw- en infra-bedrijven



Maxime Verhagen  
 voorzitter Bouwend  
 Nederland


  
 vereniging van  
 woningcorporaties  
 aedes



Martin van Rijn  
 voorzitter Aedes


  
 vereniging  
 eigen huis | sta  
 sterker



Cindy van de Velde-Kremer  
 algemeen directeur Vereniging  
 Eigen Huis