Raad voor de leefomgeving en infrastructuur

Bezuidenhoutseweg 30 Postbus 20906 info@rli.nl t. (+31)6 2180 0302
2594 AV Den Haag 2500 EX Den Haag www.rli.nl

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum:	28 juni 2018	**Contact:**	Raad voor de leefomgeving en infrastructuur
Kenmerk:	RLI/2687		Bezuidenhoutseweg 30, 2594 AV Den Haag
Cc:	Voorzitters Eerste en Tweede Kamer	**Telefoon:**	06 2180 0302

Betreft: Rli-Briefadvies 'Versnellen woningbouwproductie, met behoud van kwaliteit'

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 1 februari 2018 heeft u in gesprek met de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) gevraagd om een briefadvies over het versnellen van de woningbouwproductie. Aanleiding voor de adviesaanvraag zijn de ontstane woningtekorten, waarbij de woningbouwproductie achterblijft bij de ontwikkeling van de woningbehoefte. Hoewel de verantwoordelijkheden voor woningbouw zijn gedecentraliseerd, is er wel vraag naar regie van het Rijk bij deze opgave. Gezien de urgentie van de opgave, heeft u de raad verzocht om voor het zomerreces te adviseren. Hierbij biedt de Rli u zijn advies aan. De voorzitters van de Eerste en Tweede Kamer krijgen een afschrift van deze brief.

1. Introductie

De komende jaren is er in Nederland behoefte aan een fors aantal nieuwe woningen. Die woningbehoefte schuurt met het huidige tempo van de bouwproductie: de benodigde productie wordt niet overal gehaald. Dit is deels een tijdelijk probleem. Er moet een inhaalslag worden gemaakt omdat tijdens de crisis beperkt nieuwe woningen zijn gebouwd. Maar het probleem heeft deels ook een structureler karakter. De grenzen op de woningmarkt tussen de segmenten naar eigendom, prijs en inkomen zijn de afgelopen jaren harder geworden, waardoor de keuzemogelijkheden voor partijen zijn afgenomen, zowel aan de vraagzijde (woningzoekenden), als de aanbodzijde (woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers). De woningmarkt is daarmee verder gefragmenteerd en minder toegerust om op veranderingen in te spelen: hij is minder toegankelijk geworden voor starters, de betaalbaarheid van woningen is afgenomen en er is op veel plekken onvoldoende aanbod, bijvoorbeeld in het lage middenhuursegment.

Het Rijk heeft met het woningmarktbeleid hieraan zelf bijgedragen. Zo mogen woningcorporaties onder de nieuwe Woningwet 2015 bijvoorbeeld geen woningen meer bouwen buiten hun kernwerkgebied, waardoor corporaties bouwtaken niet meer van elkaar kunnen overnemen. De schotten tussen commerciële en niet-commerciële activiteiten verhinderen bovendien dat corporaties meer investeren in middeldure huurwoningen, terwijl inmiddels blijkt dat particuliere beleggers onvoldoende bouwen voor dit segment. Tegelijkertijd heeft het Rijk de normen voor hypotheekverstrekking aangescherpt. Het geheel van deze en andere maatregelen maakt het voor partijen moeilijker om flexibel in te spelen op conjuncturele veranderingen in de woningmarkt, waardoor het cyclische karakter wordt versterkt.

In reactie op de ontstane woningtekorten heeft het kabinet in het regeerakkoord van 2017 aangekondigd de bouwproductie te willen aanjagen.[1] Dit heeft u in de daaropvolgende maanden verder uitgewerkt in diverse maatregelen.[2] Inmiddels wordt de urgentie van de bouwopgave breed erkend: in mei 2018 presenteerde u samen met vertegenwoordigers van projectontwikkelaars, bouwers, bewoners en verhuurders een Nationale Woonagenda, waarin gezamenlijk de ambitie is uitgesproken om de woningbouwproductie te verhogen naar gemiddeld 75.000 woningen per jaar tot 2025.[3]

In deze brief doet de raad u enkele aanbevelingen met betrekking tot deze ambitie. Dat zijn deels aanbevelingen voor maatregelen op de korte termijn, ter ondersteuning van de gesprekken die u bent gestart in regio's met de meest gespannen woningmarkten. Deels gaat het ook om aanbevelingen voor maatregelen die pas effect zullen hebben op de langere termijn, maar waarmee nú moet worden begonnen. Het doel van de aanbevelingen is om een evenwicht te vinden tussen enerzijds de noodzaak tot versnelling en anderzijds de borging van de kwaliteit van de leefomgeving op korte en langere termijn; onze aanbevelingen hebben betrekking op beide aspecten. Voordat de raad in deze brief zijn aanbevelingen hierover presenteert, zet de raad hieronder eerst zijn drie uitgangspunten uiteen.

2. Uitgangspunten

Haastige spoed is ook nu niet goed

De urgentie van de bouwopgave wordt breed gevoeld. 'Bouwen-bouwen-bouwen' lijkt op veel plekken de nieuwe mantra. De maatschappelijke en politieke druk om het woningtekort op korte termijn op te lossen, is groot: op u als minister, maar ook op woningcorporaties, medeoverheden, ontwikkelaars, beleggers en bouwbedrijven. Hoe begrijpelijk en terecht deze focus op de omvangrijke kwantitatieve nieuwbouwopgave ook is (wonen is immers een grondrecht), toch maakt de raad zich zorgen dat omwille van het realiseren van tempo en aantallen in de bouwproductie verkeerde keuzes worden gemaakt. Dat raakt aan veel aspecten: dat de woningen op de verkeerde plek worden gebouwd, dat de verkeerde woningen worden gebouwd, dat de ontsluiting van woonwijken onvoldoende is geregeld, dat de toekomstige woonmilieus onvoldoende kwaliteit hebben en onvoldoende toekomstbestendig zijn.

Woningbouw bepaalt in grote mate de kwaliteit van steden en dorpen. Niet vergeten mag worden dat met de nieuwbouw van woningen de woonmilieus van de toekomst worden gerealiseerd. Dat betekent dat de woningbouwopgave niet los kan worden gezien van een reeks andere opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van energietransitie en het realiseren van een gezonde leefomgeving, die uitnodigt tot bewegen, ontspannen en ontmoeten. Ook de steeds grotere weersextremen als gevolg van de klimaatverandering hebben consequenties voor het ontwerp en de bouw van nieuwe woonwijken. De bouwopgave heeft daarnaast een sociale kant: wat betekent een bepaald type woningen op die plek voor de segregatie in een stad? Het kwaliteitsaspect is ook aan de orde bij de woningen zelf. Voorkomen moet worden dat er woningen worden gerealiseerd waaraan over twintig jaar geen behoefte meer bestaat. Dat vraagt om de inzet van nieuwe woonconcepten. Denk hierbij aan arrangementen voor tijdelijke bewoning om pieken in de vraag op te vangen, nieuwe woonzorgvormen die bijdragen aan de doorstroming, microappartementen voor de groeiende vraag van jonge eenpersoonshuishoudens of gezinswoningen in hoge dichtheden. De raad meent dat u een essentiële rol heeft in het bewaken van de kwaliteit op deze verschillende aspecten.

Er is geen *quick fix* voor het versnellen van de woningbouwproductie

Al te vaak wordt gesuggereerd dat het woningtekort eenvoudig en snel oplosbaar zou zijn. De woningmarkt is echter een complex geheel van vraag en aanbod: als er aan de ene knop wordt

[1] Tweede Kamer (2017). *Vertrouwen in de toekomst: regeerakkoord 2017–2021 VVD, CDA, D66 en ChristenUnie*. Vergaderjaar 2017-2018, bijlage bij Kamerstuk 34 700, nr. 34.
[2] Tweede Kamer (2018). *Meer prioriteit voor woningbouw. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 13 maart 2018*. Vergaderjaar 2017-2018, 32 847, nr. 332.
[3] Ter vergelijking: In 2017 lag het aantal gebouwde woningen op ruim 62.000. Bron: CBS (2018). *Het hoogste aantal nieuwbouwwoningen in acht jaar*. Nieuwsbericht 26-01-2018. Den Haag.

gedraaid, kan dat elders in de markt effecten hebben. Het op korte termijn fors verhogen van het bouwtempo stuit bijvoorbeeld op tekorten aan bouwmaterialen, met als gevolg dat de prijs omhoog gaat of dat er vertraging optreedt.[4] Ook staat een hogere bouwproductie op gespannen voet met de huidige krapte op de arbeidsmarkt, zowel bij bouwbedrijven als bij gemeenten en projectontwikkelaars: er is mankracht nodig om de benodigde woningen feitelijk te bouwen, om bouwplannen te maken en om plan- en bouwprocessen te begeleiden (zie Kader 1). Voor het versnellen van de bouwproductie is er dan ook geen *quick fix*, zoals u zelf ook hebt erkend.[5] Realisme bij deelnemers aan het maatschappelijke en politieke debat is daarom op zijn plaats.

Kader 1. Kennis en kwaliteit bij overheden en bouwbedrijven

In de crisis is er fors minder gebouwd. In reactie daarop hebben gemeenten, ontwikkelaars en bouwbedrijven hun personele capaciteit sterk in moeten krimpen en is met name bij bouwbedrijven minder geïnvesteerd in (bij)scholing van het personeel. Hierdoor is kennis en kunde verloren gegaan. Voor bouwbedrijven is dat extra problematisch, omdat de bouwopgave inmiddels complexer is geworden en nieuwe vaardigheden vereist zijn voor het installeren van innovatieve duurzame technieken. Bij gemeenten speelt daarbij dat middelgrote gemeenten vaak maar één complexe locatie hebben, waardoor weinig ervaring met dergelijke locaties wordt opgedaan. Bovendien is als gevolg van de crisis bij sommige gemeenten een risicomijdende houding ontstaan ten opzichte van nieuwe bouwlocaties en actief grondbeleid. Dat u als minister een Handreiking Gemeentelijk Grondbeleid op gaat stellen, die inzicht geeft in sturingsmogelijkheden door gemeenten met grondbeleid, is voor dat laatste dan ook een goede stap.

Er is in Nederland een grote bouwopgave, maar niet overal

Het voorgaande laat onverlet dat er wel degelijk sprake is van een grote kwantitatieve bouwopgave. Het woningtekort bestaat echter niet in alle regio's en is ook niet overal even groot. Het versnellen van de bouwproductie is dan ook geen nationaal, maar een regionaal probleem. De meest recente PRIMOS-prognose van ABF Research[6] maakt een onderscheid naar de mate van het woningtekort: de gewenste woningvoorraad ten opzichte van de verwachte woningvoorraad. Er zijn regio's met een meer gespannen woningmarkt, met een minder gespannen woningmarkt en met een ontspannen woningmarkt.[7] Elke regio heeft een andere woningmarktsituatie, en dus een andere bouwopgave.[8]

Uit de PRIMOS-prognoses 2017 blijkt dat de blijvende woningtekorten zich concentreren op een paar plekken, onder meer de regio's Amsterdam, Utrecht en de gemeente Groningen. Elders is juist sprake van een afnemende bouwopgave tussen nu en 2030. Dit geldt bijvoorbeeld voor regio's in Drenthe en Friesland. Ook zijn er gebieden met een sterk ontspannen woningmarkt, zoals Zeeland en grote delen van Groningen met een andere problematiek: die van sloop en vervangende nieuwbouw. Deze differentiatie in bouwopgaven vereist een regionale aanpak. Versnelling is vooral nodig in die regio's waar de tekorten structureel zijn of dreigen te worden.

3. Aanbevelingen

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten presenteert de raad de volgende aanbevelingen.

Aanbeveling 1. Minister, zet in op regio's met gespannen woningmarkten met structurele tekorten, en ga daarbij uit van langdurige betrokkenheid

Beperk de rijksinzet tot regio's met een gespannen woningmarkt

De raad ondersteunt uw keuze om met gesprekken over de versnelling van de bouwproductie te

[4] Cobouw (2017). *Tekort aan personeel en materiaal remt bouwproductie*. 8 december 2017.

[5] Tweede Kamer (2018). *Verslag van een algemeen overleg op 25 april 2018 over bouwopgave.* Vergaderjaar 2017-2018, 32 847, nr. 403.

[6] ABF Research stelt jaarlijks in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) prognoses op voor de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, woningvoorraad en woningbehoefte en gebruikt daarvoor het model PRIMOS (PRognose-, Informatie-, en MOnitoringSysteem).

[7] ABF Research (2017). *Primos: prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2017-2050.* Delft.

[8] Het statistisch woningtekort is in gespannen woningmarkten 2% of hoger, loopt in minder gespannen woningmarktgebieden uiteen van 1,5 tot 2%, en bedraagt in ontspannen gebieden minder dan 1% (of er is sprake van een woningoverschot). Bij een statistisch woningtekort van 1% of minder ondervinden mensen over het algemeen weinig problemen bij het slagen op de woningmarkt. In het verleden is veelal uitgegaan van een acceptabel woningtekort van 1,5 tot 2%. Bron: Tweede Kamer (2017). *Cijfers omtrent woningbehoefte, productie en plancapaciteit in woningmarktregio's. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 21 februari 2017*. Vergaderjaar 2016-2017, 32 847, nr. 295.

starten in de stedelijke regio's met de meest gespannen woningmarkt.[9] Dit is in de eerste plaats een goede keuze omdat daar de woningtekorten zonder aanvullende maatregelen zeker tot 2030 zullen aanhouden. De raad adviseert u om de rijksbetrokkenheid ook te beperken tot deze regio's en deze niet uit te breiden naar andere regio's. In regio's met een (op termijn) meer ontspannen woningmarkt is rijksbetrokkenheid niet nodig. Niet overal hoeft te worden versneld.

In de tweede plaats is uw keuze voor een aanpak op het regionale schaalniveau een goede omdat deze het best past bij de woningbouwopgave – meer nog dan de lokále woningmarktoverleggen die de Nationale Woonagenda voorstelt. De woningmarkt is immers een *regionale* markt en de opgave van versnelling van de bouwproductie een *regionale* opgave. In regionaal overleg kan concurrentie om bouwlocaties en segmenten worden tegengegaan. Dergelijke concurrentie kan zich voordoen tussen en binnen gemeenten, maar ook tussen overheid en beleggers (zie Kader 2). Aan een regionale overlegtafel kunnen hierover afspraken worden gemaakt.

Kader 2. Concurrentie om bouwlocaties en segmenten
Stad, omliggende gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen kunnen soms verschillende belangen hebben als het gaat om bouwlocaties en segmenten. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de verdeling van de sociale woningbouwopgave in de regio. Ook is een situatie denkbaar waarin een gemeente voorrang geeft aan binnenstedelijk bouwen, met als consequentie dat woningbouw op een uitleglocatie[10] waar projectontwikkelaars en beleggers veel grondbezit hebben, doorschuift naar de lange termijn. In regio's met een gespannen woningmarkt is dat niet per se de meest optimale oplossing voor versnelling van de bouwopgave.

Zorg voor een langdurige betrokkenheid: steun Rijk is kritische succesfactor
In de afgelopen jaren zijn de verantwoordelijkheden voor de woningbouw verder gedecentraliseerd naar gemeenten en provincies. Toch is uw aanwezigheid aan de regiotafels cruciaal, niet alleen omwille van uw faciliterende rol, maar ook omwille van uw betrokkenheid bij de algehele kwaliteit van de leefomgeving. Deze kwaliteit vraagt om een rijksoverheid die zich medeverantwoordelijk toont en bijdraagt aan oplossingen. Deze rol is niet uitgespeeld nadat de afspraken van de regiogesprekken in het najaar naar de Tweede Kamer zijn gestuurd. Daarom adviseert de raad u om de overleggen de komende jaren te continueren en te zorgen voor een langdurige betrokkenheid van het Rijk.

Verder is het belangrijk dat behalve Rijk, provincies en gemeenten ook de woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en waterschappen die in die betreffende regio werkzaam zijn, op regelmatige basis deelnemen aan de regionale overlegtafels. Aan deze tafels kan de Nationale Woonagenda een vervolg krijgen. Nu in de gemeenten de nieuwe colleges aantreden, is het moment daarvoor aangebroken.[11]

Aanbeveling 2. Agendeer de volgende onderwerpen aan de regionale overlegtafels
Het is belangrijk dat aan de regionale overlegtafels alle relevante thema's aan de orde komen. Wat volgens de raad daarbij de aandachtspunten zijn, wordt hieronder uiteengezet.

Verhoog de kwaliteit van monitoring op plancapaciteit
Voor een goed overleg over de woningbouwproductie is inzicht in de ontwikkeling van de plancapaciteit essentieel. De recente 'Inventarisatie plancapaciteit' (2018) van ABF Research geeft daarvan al een eerste beeld. Op nationale schaal gemeten is er over het algemeen voldoende plancapaciteit, maar per regio zijn er aanzienlijke verschillen. Op korte termijn is er een opgave om de 'zachte' plancapaciteit om te zetten in 'harde' plancapaciteit, vooral in regio's met een

[9] Gestart is met gesprekken in de Metropoolregio Amsterdam, de gemeente Groningen, de regio Utrecht en Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Bron: Tweede Kamer (2018). *Woonagenda en regiogesprekken. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 11 april 2018*. Vergaderjaar 2017-2018, 32 847, nr. 359. De ABF-studie naar plancapaciteit uit 2018 (p.20) identificeert zeven stedelijke regio's met de meest gespannen woningmarkten. Aanvullend op de genoemde regio's gaat het om de regio Eindhoven en de regio Amersfoort. Bron: ABF Research (2018). *Inventarisatie plancapaciteit*. Delft
[10] Bouwlocatie buiten de bebouwde kom.
[11] De Nationale Woonagenda is niet ondertekend door de medeoverheden (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen), onder andere omdat op dat moment de nieuwe gemeentelijke coalities nog niet bekend waren, en daarmee ook niet de optelsom van gemeentelijke woonplannen en de relatie daarvan met klimaatverandering en bodemdaling. De medeoverheden hebben wel hun bedoelingen uitgesproken in een bijgevoegde intentieverklaring.

gespannen woningmarkt. De kwaliteit en het detailniveau van de gegevens waarop deze conclusies zijn gebaseerd, wisselen echter sterk per provincie. De onderlinge vergelijkbaarheid van gegevens is bovendien matig. Er worden verschillende tijdsperioden aangehouden en uiteenlopende definities gehanteerd van 'harde' en 'zachte' plancapaciteit.[12] De kwaliteit van deze gegevens moet omhoog. De raad adviseert het Rijk om de provincies te verplichten hun monitoring op orde te brengen. Daarbij bepleit de raad om - anders dan nu - de monitoring specifiek te richten op de aantallen woningen die er gerealiseerd gaan worden (op dit moment wordt vaak alleen naar hectares gekeken). Ook moet worden gemonitord in hoeverre de plancapaciteit past bij de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie Kader 3).

Kader 3. De Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit instrument voor verstedelijkingsbeleid bevat motiveringsvereisten voor alle ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De Ladder is in 2012 ingevoerd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Volgens de Ladder zijn stedelijke ontwikkelingen pas toegestaan na het aantonen van de behoefte eraan. Voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied is de motiveringsplicht uitgebreider dan voor binnenstedelijk gebied: er moet worden aangetoond waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de woningbehoefte kan worden voorzien.

Zorg ter voorbereiding van de regiogesprekken voor goede regionale cijfers
Het is belangrijk dat aan de regionale overlegtafels een adequaat en volledig beeld bestaat van hoe de woningvraag zich de komende jaren in de regio ontwikkelt, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op basis daarvan kunnen gemeenten onderling bindende afspraken maken. De regionale schaal is daarbij essentieel. Verbreed daarbij het in beeld brengen van de benodigde aantallen naar de benodigde kwaliteiten. Dit betekent dat een differentiatie nodig is naar segment (koop/huur, sociale huur/middensegment), naar woningtype (zoals gestapeld, eengezinswoning, tijdelijke woningen, woonzorgarrangementen) en naar woonmilieu (stedelijk, groenstedelijk, dorps). Niet onbelangrijk is om daarbij ook oog te hebben voor de behoefte aan nieuwe woonvormen, voor functiemenging van wonen en werken en voor mogelijke verdringing van werken door wonen.[13] Hoe beter de regionale kwantitatieve en kwalitatieve gegevens op orde zijn, hoe beter de discussie te voeren is over wat er in de betreffende regio moet worden gebouwd. Dat zal in zichzelf nog niet voldoende zijn om de bouwproductie versnellen, maar het helpt wel om bouwproductie te realiseren met behoud van kwaliteit. Bij het aangaan van de regionale gesprekken kunt u er niet op voorhand van uitgaan dat er al voldoende regionale gegevens zijn. Het is dus zaak om in de aanloop naar de gesprekken te sturen op goede gegevensverzameling.

Probeer los te komen van de tegenstelling 'binnenstedelijk-buitenstedelijk'
Discussies over de bouwopgave draaien vaak om de vraag wáár de benodigde woningen het beste kunnen worden gebouwd. Dat debat wordt dan vanuit twee uitersten gevoerd: men pleit ofwel voor binnenstedelijk bouwen, ofwel voor buitenstedelijk. De raad meent dat het nodig is dat de discussie voorbij de tegenstelling 'binnenstedelijk-buitenstedelijk' komt; een oproep die inmiddels door verscheidene partijen is gedaan.[14] De raad maakt hierover drie opmerkingen.

Ten eerste draait de tegenstelling 'binnenstedelijk-buitenstedelijk' om een onjuiste, te smalle, vraagstelling. Het is belangrijk om te kijken naar de vraag die daaronder ligt: wat voor stad met welke kwaliteit willen de betrokkenen met elkaar realiseren? Van daaruit zouden keuzes over woonmilieus en locaties moeten worden gemaakt.

Ten tweede zijn volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen beide mogelijk (zie ook Kader 3). De Ladder schrijft alleen motiveringsvereisten voor. Dit betekent dat buitenstedelijke locaties in beeld komen bij onvoldoende binnenstedelijke capaciteit of bij een tekortschietende vraag naar binnenstedelijke woonmilieus (zie ook aanbeveling 7).

[12] ABF (2018). *Toelichting ABF-notitie "Inventarisatie plancapaciteit"*. Delft.
[13] Zie bijvoorbeeld Stec Groep (2018). *Klein wonen*. Nijmegen; Pen, C.J. (2018). Koester de blokkendozen. *Binnenlands Bestuur*, 8 juni 2018.
[14] Zie bijvoorbeeld NEPROM (2018). *Thuis in de toekomst: routekaart voor duurzame verstedelijking*. Den Haag.

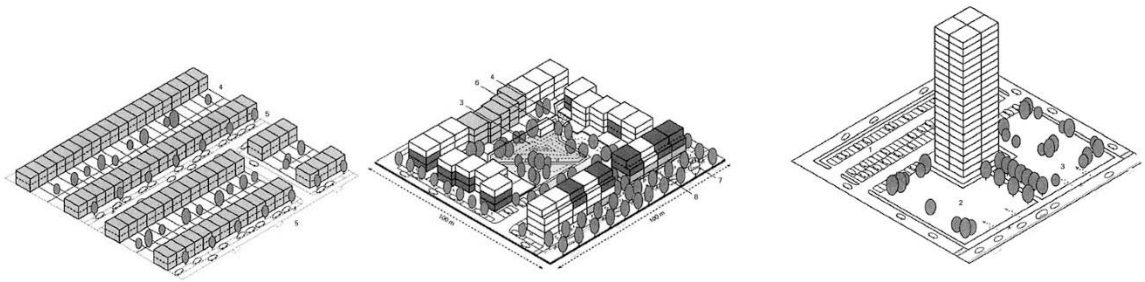
Ten derde is de keuze voor ‘binnenstedelijk’ of ‘buitenstedelijk’ simpelweg mede afhankelijk van wat er nodig is, op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag (inclusief de vraag naar stedelijke en suburbane woonmilieus). Als er vraag is naar groenstedelijke woonmilieus aan of buiten de stad, dan is duidelijk dat de deelnemers aan het regionaal overleg op zoek moeten naar andere oplossingen dan binnenstedelijke locaties. Hetzelfde geldt als blijkt dat met bestaande binnenstedelijke locaties de behoefte aan hoogstedelijk wonen niet op te lossen is. Oplossingen kunnen dan bijvoorbeeld liggen in hogere dichtheden op die huidige binnenstedelijke locaties, in nieuwbouw in omliggende gemeenten (nog steeds binnenstedelijk) of aan de rand van de stad (buitenstedelijk). Door de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens ontstaat er een basis om het gesprek aan te gaan. Daarbij hoeft niet elke koopkrachtige vraag naar een bepaalde locatie te worden gehonoreerd: altijd is een afweging nodig met andere overwegingen die de locatiekeuze bepalen. Maar andersom is het niet opportuun om plancapaciteit te reserveren op plaatsen waar geen vraag is.

Laat het overleg niet vrijblijvend zijn: prioriteer locaties en gebieden
Een belangrijk punt is dat de regionale overlegtafels geen vrijblijvende overleggen moeten zijn. Gemeenten, provincies en Rijk moeten in overleg met corporaties, waterschappen, ontwikkelaars en beleggers tot duidelijke afspraken komen. Deze afspraken moeten gaan over wat de ambitie is, wat prioriteit heeft, wat waar gaat worden gebouwd en met welke fasering. Zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten behoren daarbij aan bod te komen. Juist het prioriteren van locaties en gebieden is behulpzaam voor het versnellen van de bouwproductie: het stuurt de werkinzet en de geldstromen. Provincies moeten er vervolgens op toezien dat gemeentelijke bestemmingsplannen voor concrete bouwlocaties worden onderbouwd met gegevens over de actuele woningbehoefte, de motiveringsvereisten van de Ladder en dat zij regionaal zijn afgestemd.

Aanbeveling 3. Gemeenten, zet in op extra verdichting op binnenstedelijke locaties
Om de bouwproductie te versnellen doen gemeenten in regio’s met gespannen woningmarkten er verstandig aan om bij binnenstedelijke locaties hogere dichtheden te overwegen. Vooral op locaties waarvoor al een goedgekeurd globaal bestemmingsplan bestaat, kunnen zo op relatief korte termijn meer woningen worden gerealiseerd.

Binnenstedelijke verdichting is niet onomstreden. Dit komt door de veelgemaakte associatie met hoge woontorens waaraan meerpersoonshuishoudens geen behoefte zouden hebben. Het is daarom goed om te benadrukken dat verdichting niet per se hoogbouw betekent. Zoals Buitelaar stelt, kan dezelfde hoge woningdichtheid door middel van totaal verschillende stedenbouwkundige ontwerpen met verschillende woningtypen tot stand worden gebracht.[15] Figuur 1 laat bijvoorbeeld drie verschillende stedenbouwkundige ontwerpen zien, voor 75 woningen per hectare.

Figuur 1: Drie stedenbouwkundige ontwerpen voor 75 woningen per hectare



Bron: Urban Task Force (1999, p.31)[16]

Met het oog op het maatschappelijk draagvlak voor verdichtingsplannen is het belangrijk om helder te zijn over het voorgenomen woningtype en de kwaliteit van de inrichting van de openbare

[15] Buitelaar, E. (2018). *5 misverstanden over binnen- en buitenstedelijk bouwen*. www.stadszaken.nl, 11 april 2018.
[16] Illustratie Andrew Wright Associates, in Urban Task Force (1999). *Towards an Urban Renaissance: Final Report of the Urban Task Force.* London: Her Majesty’s Stationary Office. Zie ook Meyer, H., Westrik, J. & Hoekstra, M. (2008). *Stedenbouwkundige regels voor het bouwen*. Nijmegen: SUN.

ruimte, juist vanwege de mogelijke variatie in dichtheden. Deze dichtheid kan oplopen van 25 woningen per hectare (gemiddelde dichtheid van een Vinex-uitbreidingswijk)[17] tot 75 (stedelijk) of zelfs 150 (hoogstedelijk, zoals in de plannen voor de Merwedekanaalzone in Utrecht).

Aan verhoging van de dichtheid op binnenstedelijke locaties zijn twee belangrijke voorwaarden verbonden. De eerste is dat het parkeren moet zijn geregeld, bijvoorbeeld door de aanleg van ondergronds garages of door de invoering van nieuwe mobiliteitsdiensten (zoals deelauto's bij een appartementencomplex). De tweede voorwaarde betreft de infrastructurele ontsluiting, zie hierover aanbeveling 4.

Aanbeveling 4. Zorg voor bereikbaarheidsoplossingen van bouwlocaties
Bij toekomstige bouwlocaties is de regionale infrastructuur nu vaak dé onzekere factor, vooral bij grotere locaties in grote en middelgrote steden. Wanneer daarover in een vroeg stadium duidelijkheid bestaat bij zowel overheden als marktpartijen, kan dit de bouwproductie flink versnellen. Bovendien zijn goede bereikbaarheidsoplossingen doorslaggevend voor de te realiseren kwaliteit van de leefomgeving.

De regionale ontsluiting van bouwlocaties, ook binnenstedelijk, is om verschillende redenen problematisch. Het gaat om grote investeringen, die vaak het budget van decentrale overheden te boven gaan. Het gaat bovendien niet alleen om het oplossen van de extra belasting op het infrastructuurnet door één nieuwe binnenstedelijke locatie, maar om de totaalbelasting van alle binnenstedelijke bouwlocaties. Aanvullende rijksinvesteringen zijn wenselijk, maar die liggen voor de komende tien jaar al vast in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Dat is te lang om flexibel in te spelen op nieuwe uitdagingen rond bijvoorbeeld de bouwopgave. Daar komt bij dat het budget van het Infrastructuurfonds (het voornaamste geldleverende fonds van het MIRT) niet of nauwelijks naar regionale projecten gaat, maar vooral naar hoofd- en spoorwegen.[18] Bovendien is de koppeling tussen ruimte en mobiliteit in het MIRT nog steeds zwak, mede als gevolg van de ongelijke verdeling van middelen en het politieke besluitvormingsproces.[19]

De raad vindt het belangrijk om bereikbaarheid en wonen in samenhang te bekijken in het MIRT-proces. U heeft al aangekondigd dat woningbouw in relatie tot andere ruimtelijke afwegingen en bereikbaarheid een steviger plek krijgt op de MIRT-agenda.[20] Bestuurders verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening respectievelijk infrastructuur zitten dan tegelijkertijd aan tafel bij de Bestuurlijke Overleggen per MIRT-gebied (BO-MIRT). De raad moedigt dit aan. Maar het is niet voldoende voor bereikbaarheidsoplossingen voor de bouwopgave. Aanvullend pleit de raad hieronder voor adaptiviteit en regionalisering.

Overeenkomstig eerdere Rli-adviezen over respectievelijk bereikbaarheid (uit 2017) en investeren in mobiliteit (uit 2018) adviseert de raad allereerst dat de gezamenlijke overheden waar nodig de ruimte nemen om eerder genomen mobiliteitskeuzes in het MIRT te heroverwegen. De geactualiseerde MIRT-spelregels maken dit mogelijk.[21] In deze spelregels is het principe van 'adaptief programmeren' ingevoerd, vanuit het idee dat het belangrijk is om niet te vroeg in het proces al één oplossing bestuurlijk en juridisch vast te leggen gezien de snelheid van maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. Rijk en regio kiezen gezamenlijk voor een adaptieve aanpak als er onzekerheden zijn of als de uitvoering op de lange termijn is gepland. Het rapport 'Adaptief programmeren in het fysiek-ruimtelijk beleid' (2017) geeft inzicht in het proces van adaptief programmeren.[22] In dit proces is sprake van gezamenlijk bepaalde kantelpunten: momenten waarop een probleem of kans optreedt en een nieuwe maatregel nodig is. De raad

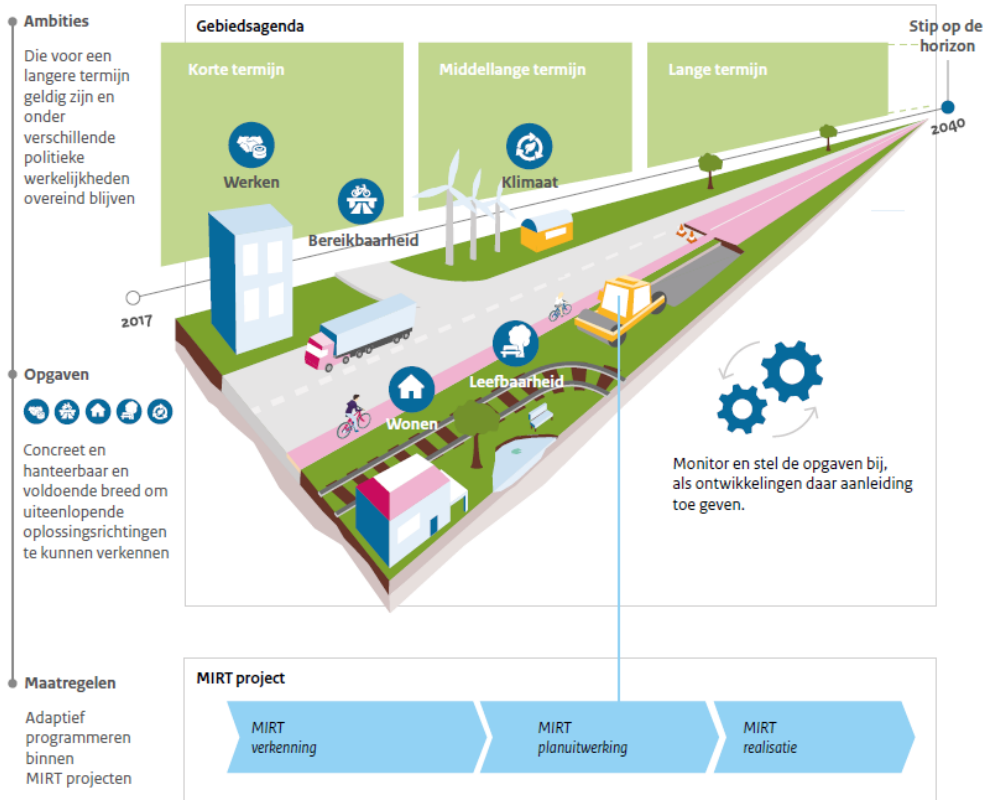
[17] Boeijenga, J. & Mensink, J. (2009). *Vinex Atlas*. Rotterdam: 010 Publishers.
[18] In de Infrastructuurfondsbegroting van 2018 gaat slechts 4% naar regionale en lokale projecten. Hoofdwegen hebben overigens wel een belangrijke functie voor het regionaal verkeer. In het advies 'Van B naar anders' bepleit de raad dan ook om het infrastructuursysteem als geheel te zien, ten dienste van regionale mobiliteit (Rli, 2018).
[19] Van der Steen et al., 2017 in Rli (2018).
[20] Tweede Kamer (2018). *Meer prioriteit voor woningbouw. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 13 maart 2018*. Vergaderjaar 2017-2018, 32 847, nr. 332.
[21] Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2016). *Spelregels van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport*. Den Haag.
[22] KIM (2017). *Adaptief programmeren in het fysiek-ruimtelijk beleid*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

meent dat de behoefte aan een versnelde productie van nieuwbouwwoningen zo'n kantelpunt kan zijn en reden kan vormen om de bestaande keuzes in het MIRT te heroverwegen. Vooral projecten in de verkenningsfase van het MIRT-proces, waarvoor nog geen uitvoeringscontracten zijn gesloten, komen in aanmerking voor heroverweging. Figuur 2 geeft de onderdelen van het MIRT-proces en het adaptief programmeren weer.

De raad adviseert verder dat *regionale* vraagstukken en opgaven waarbij mobiliteit een rol speelt, vaker leidend worden in de investeringsstrategie - in plaats van vooral nationale taken op het gebied van de hoofdinfrastructuur.[23] Uitgaande van de regionale vervoersvraag moeten ook regionale vervoerwijzen ter ontsluiting van de toekomstige woningbouwlocaties, zoals *light rail* en verbreding van fietspaden, voor een bijdrage uit het MIRT in aanmerking komen. Op deze manier komt een rijksbijdrage beschikbaar voor regionale infrastructuuroplossingen bij woningbouwlocaties en ontstaat de benodigde helderheid over de regionale ontsluiting. Deze aanpassing zou wat de raad betreft, deel uit moeten maken van de heroverweging van de keuzes in het MIRT.

Afspraken over de heroverweging kunnen worden gemaakt in de bestuurlijke overleggen van het MIRT, in het licht van de gezamenlijke MIRT-gebiedsagenda's van Rijk en regio.[24] Naar verwachting worden deze gebiedsagenda's met de komst van de Nationale Omgevingsvisie omgezet in omgevingsagenda's.

Figuur 2. Het MIRT-proces en adaptief programmeren (KIM, 2017)



Aanbeveling 5. Benut en ontwikkel instrumenten om grondeigenaren aan te zetten tot daadwerkelijke bouw overeenkomstig een bestemmingsplan

Een belangrijke voorwaarde voor het versnellen van de bouwproductie op de korte en middellange termijn is dat er gebouwd wordt op locaties waar planologische goedkeuring voor is. Dit klinkt als een vanzelfsprekendheid, maar dat is het niet. Gemeenten kunnen op dit moment niet eenvoudig afdwingen dat er wordt gebouwd: grondeigenaren kunnen bijvoorbeeld uit marktoverwegingen de

[23] Rli (2018). *Van B naar anders*. Den Haag.

[24] In een gebiedsagenda leggen Rijk en regio de visie, ambities en ontwikkelrichting van de betreffende regio vast. Ook bevat de agenda prioritering van opgaven en gebieden, en een uitwerking van deze opgaven. De gebiedsagenda's worden in de bestuurlijke overleggen MIRT vastgesteld.

bouw van woningen uitstellen en – in het uiterste geval van dreigende onteigening – een beroep doen op het recht van zelfrealisatie.[25] In de praktijk leidt dat in sommige gevallen tot 'vertraagde of gestrande locaties' (*stalled sites*), waar de bouwactiviteit uitblijft ondanks de planologische goedkeuring. Uit recent onderzoek blijkt dat het gaat om ruim 100.000 woningen sinds 2010 – en dat zijn geen geringe aantallen als de cijfers van de woningbouwproductie in 2017 ernaast worden gelegd: in dat jaar werden er ruim 62.000 woningen gebouwd.[26]

De raad pleit er daarom voor bestaande instrumenten te benutten en nieuwe te ontwikkelen om grondeigenaren aan te zetten tot daadwerkelijke bouw binnen een bepaalde termijn. Een eerste mogelijkheid daarvoor is het opnemen van een plicht tot realisatie binnen een bepaalde termijn bij gemeentelijke gronduitgifte of bij verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf. Veel gemeenten hanteren bij gronduitgifte nu al een termijn voor realisatie, maar het Rijksvastgoedbedrijf doet dat veel minder.[27] Een tweede mogelijkheid is dat een gemeente laat weten pas te zullen meewerken aan een planologische verandering wanneer de grondeigenaar zich contractueel aan de gemeente heeft verbonden om de nieuwe bestemming binnen een bepaalde termijn te realiseren. Dit is een soort planafspraak. Een derde mogelijkheid is dat het Rijk een nieuwe bepaling opneemt in de Aanvullingswet grondeigendom voor gevallen waarin grondeigenaren bij onteigening of het voorkeursrecht een beroep doen op het zelfrealisatierecht. Deze bepaling houdt in dat de gemeente in die gevallen kan verlangen dat de zelfrealisator zich contractueel jegens de gemeente verplicht de bestemming binnen een bepaalde termijn daadwerkelijk te realiseren.[28] Ter verduidelijking: dit laatste voorstel is dus niet hetzelfde als een algehele bouwplicht voor onwelwillende grondeigenaren. Het houdt wel in dat het niet-nakomen van de verplichting een wettelijke grond voor onteigening kan zijn. Dit kan zowel de versnelling van bouwproductie ten goede komen, als in toekomstige situaties het anticyclisch beleid (zie aanbeveling 7).

Aanbeveling 6. Maak mogelijk dat corporaties meer kunnen investeren in bouwproductie, door een kortingsregeling op de verhuurderheffing voor nieuwbouw
In de afgelopen jaren is het voor woningcorporaties moeilijker geworden om te investeren in nieuwbouw. Juist bij het versnellen van de bouwproductie kunnen zij echter een belangrijke rol vervullen. Een belangrijke belemmerende factor voor corporaties is op dit moment de spanning tussen de maatschappelijke opgaven waar zij voor staan en de investeringsruimte die zij daarvoor hebben. Aan de ene kant wordt namelijk een groter beroep gedaan op corporaties voor maatschappelijke opgaven: het realiseren van meer nieuwbouw, de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het zorgen voor voldoende voorraad in de sociale sector (betaalbaarheid). Aan de andere kant hebben corporaties te maken met een oplopende belastingdruk: door een hogere verhuurderheffing, stijgende vennootschapsbelasting (Vpb) en een heffing op grond van de nieuwe ATAD-richtlijn (Anti Tax Avoidance Directive, zie bijlage 1).[29]

Om de investeringsruimte van woningcorporaties te vergroten, adviseert de raad een deel van de verhuurderheffing te laten terugvloeien naar de sector. Dat is mogelijk als het kabinet de corporaties opnieuw een korting gaat geven op de verhuurderheffing als zij investeren in het bouwen van betaalbare nieuwbouw. In het verleden bestond een dergelijke kortingsregeling al, onder andere bedoeld voor nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en de transformatie van panden tot huurwoningen. Omdat het budget echter eerder was uitgeput dan voorzien, is deze regeling per 1 juli 2018 stop gezet.[30] De voorgestelde kortingsregeling vormt een aanvulling op de

[25] In Nederland is het nu zo dat grondeigenaren niet kunnen worden onteigend, als zij in staat en bereid zijn om een ontwikkeling te realiseren die de gemeente wenst, zoals woningbouw. Dit wordt het zelfrealisatierecht genoemd. Zelfrealisatie speelt formeel alleen bij onteigening en (na de wetswijziging van de Aanvullingswet grondeigendom) bij het voorkeursrecht.
[26] Buitelaar, E. & Van Schie, M. (2018). Bouwen niet verboden. Een onderzoek naar onbenutte plancapaciteit. *Ruimte + Wonen,* 99 (2).
[27] Enige voorzichtigheid is hierbij wel geboden: een overheid loopt op deze manier het risico dat er een 'overheidsopdracht' ontstaat, waardoor er strijdigheid kan optreden met de Europese aanbestedingsregels. Zie Ministerie van Infrastructuur en Milieu et al. (2011). *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011*. Den Haag.
[28] Rli (2017). *Grond voor gebiedsontwikkeling*. Den Haag.
[29] Over de hoogte van die stijgende lasten bestaat een redelijk gedeeld beeld: een toename van jaarlijks ruim één miljard euro vanaf 2021. Aedes (2018). *Meer belasting voor corporaties, minder nieuwe en energiezuinige woningen voor huurders*. Den Haag; Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2018). *Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan?* Hilversum; Autoriteit Woningcorporaties (2018). *Sectorbeeld 2017*. Den Haag.
[30] Tweede Kamer (2018). *Stand van zaken ronde de heffingsvermindering in de verhuurdersheffing. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Tweede Kamer van 16 april 2018*. Vergaderjaar 2017-2018, 32 847, nr. 361.

al aangekondigde kortingsregeling voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Het kabinet maakt hiervoor vanaf 2022 jaarlijks € 100 miljoen vrij (vanaf 2019 € 25 miljoen per jaar en daarna oplopend tot € 100 miljoen in 2022).

Met de kortingsregelingen wordt de verhuurderheffing niet opgeheven en ook niet losgekoppeld van de Waardering onroerende zaken (WOZ) - beide vaak bepleite, maar vergaande maatregelen. De heffing wordt wél besteed binnen de sociale huursector en komt zo de investeringsruimte van woningcorporaties ten goede. De kortingen maken investeringen mogelijk voor de twee belangrijke opgaven (nieuwbouw en verduurzaming) op die plaatsen waar deze het grootst zijn. De regeling vormt zo een prikkel tot investeren en tot innovatie door corporaties. De raad adviseert dat u het bovenstaande voorstel betrekt bij de brief over de verhuurderheffing die u de kamer heeft toegezegd voor na de zomer, en waarbij u het geheel bekijkt van de lopende lastenverzwaringen en aangekondigde lastenverlichtingen in relatie tot de opgaven waar de corporaties voor staan.

Aanbeveling 7. Neem maatregelen om woningmarktbeleid meer anticyclisch te maken
In de afgelopen jaren is het woningmarktbeleid procyclischer geworden: het beleid versterkt de beweging die de conjunctuur op dat moment al maakt. Bij een neergaande markt wordt er niet gebouwd en stort de bouw in. Bij een opgaande markt is de vraag niet bij te houden. Wanneer het herstel van prijzen intreedt, duurt het bovendien lang voordat ook de bouw weer is hersteld. Om de woningmarkt minder conjunctuurgevoelig te maken, adviseert de raad u om nu een begin te maken met het treffen van maatregelen, die op de lange termijn effect hebben, zodat conjuncturele pieken in de toekomst beter kunnen worden opgevangen en de dalen minder diep zijn. Dergelijke maatregelen bepalen mede of problemen met bouwproductie in de toekomst op te lossen zijn. Hieronder doet de raad een eerste aanzet.

Houd vast aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
De raad acht het essentieel dat overheden vasthouden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking bij toekomstige bouwlocaties om zo overprogrammering te vermijden. Recent is de Ladder al vereenvoudigd, waarbij de eis van multimodale ontsluiting van buitenstedelijke locaties is komen te vervallen. De raad vindt verdere versoepeling onwenselijk. Als alle zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde, kan op termijn op plaatsen overproductie ontstaan. Bij een neergaande conjunctuur heeft dit desastreuze financiële gevolgen voor zowel de ontwikkelaars als de betrokken gemeenten, zoals de afgelopen periode is gebleken. Het is in het belang van alle partijen om tot een gelijkmatiger productie te komen.

Heroverweeg de rol van corporaties bij de evaluatie van de Woningwet
Woningcorporaties aan de ene kant en projectontwikkelaars en beleggers aan de andere kant zouden meer als communicerende vaten moeten gaan functioneren op de woningmarkt. Het idee daarbij is dat corporaties in tijden van economische crises in staat worden gesteld om te blijven investeren in bouwproductie en in onderhoud van de bestaande voorraad. In tijden van economische bloei kunnen dan marktpartijen dat meer doen. Zo kunnen de investeringen in deze sector ook bij economische neergang op peil blijven, waardoor een grote uitstroom van personeel wordt voorkomen. Het voorstel dat bij aanbeveling 6 is gedaan, om de verhuurderheffing deels terug te laten vloeien naar de corporatiesector, kan hiervoor een eerste stap zijn. Door corporaties ook een rol te geven in het lage middenhuursegment, ontstaat een mogelijkheid om te bouwen in slechte tijden en te verkopen in goede tijden om het eigen vermogen weer te versterken. In bredere zin moet bij de evaluatie van de Woningwet de rol van corporaties nader worden bekeken.

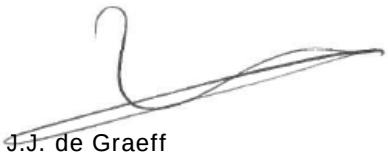
Zorg met de nationale en provinciale omgevingsvisies voor richtinggevende kaders
Bij het versnellen van de woningbouwproductie lijkt het accent soms te liggen op het invullen van afzonderlijke kavels, zonder naar de optelsom te kijken. De raad vindt het van belang dat dit wél gebeurt: wat betekenen de afzonderlijke ingrepen voor de kwaliteit van de leefomgeving? Komen zo de steden, dorpen en wijken tot stand die wenselijk zijn? Het is belangrijk om de afzonderlijke locaties te bezien in het licht van een integrale visie op de leefomgeving op de lange termijn. Deze visie kan richting geven aan markt en overheden. De nationale en provinciale omgevingsvisies bieden hiervoor kansen.

4. Tot slot

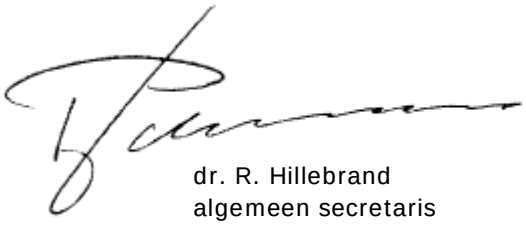
Met deze brief heeft de raad aan de ene kant willen wijzen op de risico's van overhaastige versnelling van de bouwproductie. Aan de andere kant heeft de raad aanbevelingen gedaan om versnellingen te bevorderen daar waar deze nodig is, met behoud van kwaliteit in verschillende opzichten. Indien u daar prijs op stelt, wisselen wij hierover graag nader met u van gedachten. De raad wenst u ten slotte een vruchtbaar vervolg van de regiogesprekken.

Hoogachtend,

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur,



ir. J.J. de Graeff
voorzitter



dr. R. Hillebrand
algemeen secretaris

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. Oplopende belastingdruk woningcorporaties

Woningcorporaties worstelen met de stapeling van belastingen:[31]

- De verhuurderheffing stijgt sterker dan de 1,7 miljard waarmee rekening werd gehouden. Dit komt doordat de verhuurderheffing de Waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) als grondslag heeft. En met stijgende koopprijzen van woningen neemt ook de WOZ toe.
- De vennootschapsbelasting loopt in de meerjarenprognose op tot € 600 miljoen in 2021. Corporaties moeten jaarlijks dus meer betalen aan vennootschapsbelasting. De verwachting is dat, hoewel het tarief wordt verlaagd (van 25% naar 21%), de totale afdracht door de hogere WOZ-waarden zal stijgen.
- Ten slotte is er nieuwe belastingdruk door de Europese richtlijn, de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). Het kabinet wil de aftrekbaarheid van rentelasten beperken. Woningcorporaties werken veel met leningen en hebben niet de mogelijkheid om via aandeelhouders eigen vermogen aan te trekken. Hierdoor zijn hun rentelasten relatief hoog.

[31] Aedes (2018). *Meer belasting voor corporaties, minder nieuwe en energiezuinige woningen voor huurders*. Den Haag; Waarborgfonds Sociale Woningbouw (2018). *Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan? Een analyse van de duurzaamheidsinvesteringen op het risicoprofiel van het borgstelsel en op individuele corporaties*. Hilversum; Autoriteit Woningcorporaties (2018). *Sectorbeeld 2017*. Den Haag; Conijn, J. (2018). Ambities woningcorporaties in de knel door hogere belastingdruk. *Het Financieele Dagblad,* 23 mei 2018, p. 9.

BIJLAGE 2. Totstandkoming advies

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) is het strategische adviescollege voor regering en parlement op het brede domein van duurzame ontwikkeling van de leefomgeving en infrastructuur. De raad is onafhankelijk en adviseert gevraagd en ongevraagd over langetermijnvraagstukken. Met een integrale benadering en advisering op strategisch niveau wil de raad bijdragen aan de verdieping en verbreding van het politiek en maatschappelijk debat en aan de kwaliteit van de besluitvorming.

De leden van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur

Ir. J.J. (Jan Jaap) de Graeff (voorzitter)
Ir. M. (Marjolein) Demmers MBA
Prof. dr. P. (Pieter) Hooimeijer
Prof. mr. N.S.J. (Niels) Koeman
Drs. J. (Jeroen) Kok
Ir. A.G. (Annemieke) Nijhof MBA
Drs. E. (Ellen) Peper
Drs. K.J. (Krijn) Poppe
Prof. dr. J.C. (Co) Verdaas

Junior-raadsleden

S.P. (Sybren) Bosch MSc
M.W.B. (Mart) Lubben MSc
I.Y.R. (Ingrid) Odegard MSc

Algemeen secretaris

Dr. R. (Ron) Hillebrand

Samenstelling van de raadscommissie

Prof. dr. P. (Pieter) Hooimeijer, voorzitter
Prof. dr. J.C. (Co) Verdaas

Samenstelling van het projectteam

Dr. L.B.J. (Lianne) van Duinen, projectleider
C.I.A. (Katja) de Vries BC, projectassistent
Dr. B. (Bas) Waterhout, projectmedewerker

Geraadpleegde deskundigen

Expertmeeting 28 mei 2018
Arnoud Beens, gemeente Zaanstad
Johan van Driel, gemeente Rotterdam
Jaap Haks, gemeente Groningen
Marinus den Harder, Volker Wessels
Guido Mertens, Baker Tilly Berk
Eric Nagengast, Woonstichting Rochdale Amsterdam
Marc Soeterbroek, provincie Zuid-Holland
Bart Visscher, Syntrus Achmea

Ministeries
Maarten Piek, ministerie van BZK
Judith Verheijden, ministerie van BZK

Externe reviewers
Edwin Buitelaar, Planbureau voor de Leefomgeving / Universiteit Utrecht

Martijn van der Steen, NSOB / Erasmus Universiteit

Tekstredactie
Saskia van As, Tekstkantoor Van As

Vertaling
Dit advies is vertaald in het Engels en te downloaden via www.rli.nl

Publicatie Rli 2018/05
Juni 2018