



Aan:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. Zijne Excellentie de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Cc: de Gemeenteraad van Schagen en Provinciale Staten van Noord-Holland

Betreft: de plaatselijke woning- en woonbehoefte in Tuitjenhorn.

Tuitjenhorn, 1 februari 2022.

Geachte Excellentie, geachte heer de Jonge,

De uitdagingen voor voldoende en passende woningbouw in Nederland zijn groot. Zo ook in de gemeente Schagen van de provincie Noord-Holland.

Op 15 maart 2020 heeft een groep jonge inwoners uit Tuitjenhorn een initiatief gevormd vanuit plaatselijke woningbehoefte. Dit was een reactie op een publieke oproep van de gemeente Schagen voor geïnteresseerden in een gemixte woonwijk van jong en oud met in totaal 80 woningen. De bouwgroep in Tuitjenhorn heeft zich verenigd door middel van de Coöperatie Bogtmanweg U.A., met het realiseren van minimaal 36 woningen in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) als doel. Het initiatief is in relatieve zin klein, maar de ervaring leert dat met kleine lessen uit de praktijk wel grote stappen kunnen worden gezet.

Sinds de start van het initiatief zijn bijna 3 jaar gepasseerd en de voortgang is minimaal. In januari 2024 staat inwerkingtreding van de Omgevingswet gepland. De overgang naar een nieuw stelsel midden in de grote bouwopgave leidt ongetwijfeld tot verdere vertragingen. Het is voor het proces en de uitvoering van het nieuwbouw project in Tuitjenhorn van belang om een aanvraag in te dienen onder de WABO (oude regeling). Want wij merken als CPO dat in de afgelopen 3 jaar een veelvoud van vertragingen zijn ontstaan, zelfs zonder de overgang naar het nieuwe stelsel.

Enkele voorbeelden van vertragende factoren geven een zorgelijk beeld. Regionale plan en ruimtelijke ontwerpen moeten worden uitbesteed, maar commerciële partijen hebben voldoende werk voorhanden. Er zijn duidelijk capaciteitsproblemen bij lagere overheden, die onderling én met het bedrijfsleven concurreren om beperkte kennis op de arbeidsmarkt. Het gevolg van de concurrentie is dat CPO initiatieven in de provincie Noord-Holland veelvuldige wisselingen van projectmanagers meemaken. Bovendien zijn de marktomstandigheden voor jonge starters bij nieuwbouw verslechterd. Dat blijkt volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Bij de potentiële kopers van een nieuwbouwwoning liggen financiële risico's op de loer, denk aan de bestedings- en financieringsruimte voor de eenpersoonshuishoudens door de ongekende stijging van hypotheekrentes en historisch hoge inflatie.

Het bestuur van de CPO merkt op dat in de huidige praktijk voor woningbouw veel onduidelijkheden blijven bestaan voor alle *stakeholders*. Op ieder niveau van de overheid (Rijks/ provincie/ gemeente) wordt beleid ontwikkeld en uitvoering gegeven aan eigen (regionale) belangen. De samenloop van beleid en spreiding van verantwoordelijkheden over verschillende (lagere) overheden leidt tot een gebrek aan efficiëntie en doelmatigheid in de bouwopgave. Daarnaast blijven de kopers in het ongewis over mogelijke gevolgen van besluitvorming op het niveau van verschillende (lagere) overheden en ontbreekt essentiële onafhankelijke toetsing van alle beleidsnota's en besluitvorming aan een bepaalde kwaliteitsstandaard die de burger van de overheid mag verwachten. In de Nederlandse Rechtspraak ontbreekt ook de mogelijkheid van een oordeel over het grondwettelijk recht op goede volkshuisvesting, vanwege het toetsingsverbod. Daarmee is het afwachten tot schrijnende situaties ontstaan.

De CPO roept de Rijksoverheid op om de regie terug te nemen bij de ruimtelijke ontwikkeling en toekomstige inrichting van Nederland. Het is tijd om een nieuwe visie – met ambitie én realisme – te formuleren in de Vijfde Rijksnota voor de Ruimtelijke Ordening. Hierdoor komen bovenlokale vraagstukken weer te liggen waar zij horen, namelijk bij de Rijksoverheid.

Met deze visie van de Rijksoverheid zijn lagere overheden in staat om keuzes te maken die adequaat aansluiten op het nationale beleid. Er zijn te veel crisissen tegelijkertijd in Nederland die de slagkracht van de (lagere) overheden lamleggen. Dit heeft ten gevolge dat er met name voor de jonge starters op de woningmarkt een blijvende impasse ontstaat.

Zonder de visie blijft kostbare tijd voor nieuwbouw verloren gaan. Het gevolg hiervan is dat burgers met nog meer onzekerheid een lange ontwikkelfase ingaan. Bovendien is de vrees dat (lagere) overheden niet langer in staat zijn om een zorgvuldige belangenafweging te maken in relatie tot haar burgers. Doordat in Nederland een onafhankelijke inspectie op woningbouw ontbreekt, die het nationale beleid dienen te controleren ter bescherming van de burgers tegen (lokale) onevenredige beslissingen. De huidige decentrale aanpak van de opgave voor nieuwbouw vereist zeer specialistische kennis die redelijkerwijs niet (voldoende) bij lagere overheden – met name in overgangsfase naar het nieuwe stelsel – aanwezig kan zijn. Bijvoorbeeld bij de kwaliteitscontrole van externe opdrachten die worden aanbesteed.

Dit tezamen is funest voor de ambitie van het kabinet om nieuwbouw te realiseren. De CPO wenst met u haar ervaringen te delen en hoopt op verbetering. Denk hierbij aan dringende verbeterpunten op de volgende thema's:

- (1) herpak de regie op het bouwen door een realistische ontwikkeling van een nationale visie in de Vijfde Rijksnota voor de Ruimtelijke Ordening;
- (2) zorg voor onafhankelijke bouw inspecteurs die deze visie waarborgen en eventuele tekortkomingen aan de politiek vroegtijdig kunnen signaleren;
- (3) prioriteer het wegnemen van de werkdruk bij de lagere overheden en op Rijks' niveau verantwoordelijkheden te herbeleggen;
- (4) besteed extra aandacht aan de (beoogde) inwerkingtreding van de Omgevingswet die reeds gepland staat voor januari 2024. Zorg voor een vertrouwensopwekkende samenwerking voor zowel burgers als de bouwsector in Nederland.

Wij hopen als CPO hiermee bij te dragen aan uw inzichten voor de nationale visie. Jongeren zullen in deze uitdagingen niet alleen staan. Maar zij vormen wel een erg kwetsbare groep in deze tijd van crises. Voorkom dat Nederland afstevent op een maatschappelijk ontwrichtende wooncrisis.

Hoogachtend,

De jongeren uit Tuitjenhorn en omstreken

Namens de leden en het bestuur van de CPO Bogtmanweg uit Tuitjenhorn
cpobogtmanweg@gmail.com