



> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
De heer H.M. de Jonge  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**College van Rijksadviseurs**

Korte Voorhout 7  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag

**Contactpersoon**  
Wouter Veldhuis

088-1158171  
Postbus.Rijksadviseurs@  
rijksoverheid.nl

**Ons briefkenmerk**  
6229336

Datum 8 november 2023  
Betreft Reactie op Kamerbrief over duurzame verstedelijking

Geachte heer De Jonge,

In uw brief aan de Tweede Kamer van 12 oktober jl. brief gaat u in op de conclusies van drie onderzoeken naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en naar het potentieel van bouwen aan de randen van steden en dorpen. Tevens schetst u de aanpak die u naar aanleiding daarvan voorstaat met betrekking tot duurzame verstedelijking. Een en ander noopt ons u van een reactie te voorzien.

Het College van Rijksadviseurs onderschrijft dat er forse maatregelen nodig zijn om de woningbouwproductie in Nederland vlot te trekken, maar betwijfelt of het helpt om plannen met minder dan 50 woningen vrij te stellen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De onderzoeken van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en het adviesbureau BMC zijn uitgebreide studies met enkele conclusies die wij ook delen:

- Er is op veel plekken in Nederland ruimte voor kleine uitbreidingen grenzend aan de bebouwde kom van dorpen en steden. Het EIB-onderzoek gaat er nog even aan voorbij of dit allemaal wenselijke locaties zijn, maar zelfs als je de onwenselijke locaties modelmatig afstreept blijven er ongetwijfeld nog heel veel kansrijke locaties over die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwproductie, het vergroten van de woningdifferentiatie en het draagvlak voor voorzieningen in de nabijgelegen kernen of buurten.
- De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om een argumentatie voor onder andere de locatiekeuze en de woningdifferentiatie, en wordt zowel door de markt als de lokale overheden niet als een belemmering gezien om tot de ontwikkeling van een locatie over te kunnen gaan. “Geïnterviewde private partijen brengen weinig recente voorbeelden naar voren waarbij de Ladder werd ingezet om woningbouwontwikkeling tegen te houden”, stelt het BMC-onderzoek. En publieke partijen zien de Ladder niet als belemmering bij de

keuze van woningbouwlocaties, maar “bevordert wel een zorgvuldige afweging voor buitenstedelijk bouwen”, aldus het BMC-onderzoek. Dit strookt met de ervaring van het CRa dat de Ladder in de praktijk vooral helpt om de gedachten te ordenen en de juiste afwegingen te maken.

College van Rijksadviseurs

Datum  
8 november 2023

Kortom, de onderzoeken tonen aan dat kleine uitbreidingen op veel plekken in Nederland kansrijk zijn en dat deze kansen ook gepakt kunnen worden en dat de Ladder voor duurzame verstedelijking helpt om de keuzes goed te onderbouwen. Het verrast ons dan ook dat u, op basis van dezelfde onderzoeken, voornemens bent om plannen kleiner dan 50 woningen vrij te stellen van een toets aan de Ladder.

Het CRa meent dat dit een onverstandige keus is en adviseert u dringend om dit goed werkend instrument ongewijzigd te laten. Ons bezwaar tegen het instellen van een drempel van 50 woningen is gebaseerd op de navolgende overwegingen:

### **1. De Ladder is een waardevol instrument voor goede lokale ruimtelijke ordening.**

In de praktijk wordt de Ladder niet ervaren als een instrument dat kleine uitbreiding verhindert. Voor de marktpartijen speelt deze dus geen rol van betekenis. Maar voor de gemeenten en provincies weldegelijk. Het is in feite een leidraad voor een goed gesprek over goede ruimtelijke ordening en speelt dus een cruciale rol in ordentelijke besluitvorming en verantwoording naar de samenleving. Zeker voor kleine gemeenten en kleine plannen, waar zowel wethouders als raadsleden weinig ondersteuning in huis hebben om tot goede afwegingen te kunnen komen, biedt de Ladder als leidraad heel veel houvast.

### **2. Voor kleine dorpen en gemeenten zijn bouwplannen voor 50 woningen hele grote plannen.**

De drempel van 50 woningen gaat voorbij aan de relatieve omvang van plannen ten opzichte van de bestaande voorraad. Vooral bij dorpen en kleine kernen is een uitbreiding van 50 woningen verhoudingsgewijs een grote nieuwe woonwijk, met veel impact voor bestaande bewoners. Dergelijke uitbreidingsplannen leiden dus tot veel maatschappelijk debat waar de emoties hoog kunnen oplopen. Welke kwaliteiten worden opgeofferd en wat krijgt de gemeenschap ervoor terug? Voor wie worden de woningen gebouwd en in welke prijscategorieën? Met de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking reikt het Rijk een instrument aan dat precies deze vragen stelt en het maatschappelijk debat over goede lokale ruimtelijke ordening structureert. De Ladder is daarmee eerder een instrument dat de planvorming versnelt dan vertraagt.

### **3. De Ladder geeft gemeenten grip om te sturen op woningbouw die aansluit op de behoefte.**

Naast het sturen op woningaantal is het sturen op de kwaliteit van de woningen minstens zo belangrijk. De Ladder biedt hiervoor houvast. Marktpartijen sturen op het maximaleren van financieel rendement binnen woningbouwprojecten. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om een aanbod te realiseren dat aansluit op de

maatschappelijke behoefte en aanbod dat doorstroming bevordert. Denk aan specifieke woontypen, woningcategorieën en woonmilieus. De Ladder biedt houvast om te kunnen sturen op deze maatschappelijke behoefte en verkleint het risico dat er een aanbod wordt gerealiseerd dat niet aansluit op de vraag.

College van Rijksadviseurs

Datum  
8 november 2023

#### **4. Aanpassing van de Ladder heeft mogelijk onvoorzien effect op andere grote dossiers in het ruimtelijk domein.**

De Ladder is niet alleen een goedwerkend instrument, maar is ook nauw verbonden met verschillende andere beleidsterreinen. Het is op dit moment moeilijk te overzien welke gevolgen de aanpassing van de Ladder heeft voor bijvoorbeeld de brief Water Bodem Sturend, het concept Landbouwakkoord en het ontwikkeldocument NPLG. Stuk voor stuk hele grote dossiers. Iedere aanpassing van de Ladder moet volgens het CRa dus ook zorgvuldig afgestemd worden met andere beleidsterreinen en programma's in het ruimtelijk domein, om de consequenties goed in beeld te krijgen.

#### **5. Het CRa vreest dat de aanpassing van de Ladder leidt tot onnodige prijsopdrijving van grondwaarde.**

Met het invoeren van een drempel van 50 woningen wordt de beleggingsmarkt gestimuleerd om strategische grondposities in de stads- en dorpsranden te nemen. Verschillende wetenschappelijke onderzoeken tonen aan dat strategische grondposities van marktpartijen in de praktijk weinig bijdragen aan woningbouwproductie en vooral leiden tot prijsopdrijving. Vanuit het oogpunt van een belegger loont het namelijk de moeite om in een markt met stijgende woningprijzen niet te ontwikkelen, in afwachting van hoger rendement in de toekomst. Maar nog veel belangrijker is dat deze grondposities op veel plekken belemmerend kunnen werken voor grote transitieopgaven in het landelijk gebied. Voor de transitie in de landbouw, herstel ecologische systemen en klimaatadaptatie hebben we heel veel schuifruimte in het landelijk gebied nodig. En dan zijn grondposities voor woningbouw vanwege de hoge grondwaarde meestal een forse blokkade om de transitie in het landelijk gebied te kunnen realiseren.

Wij benadrukken in deze brief de noodzaak om de Ladder ook toe te blijven passen op plannen met minder dan 50 woningen. Wij gaan hierover graag met u in gesprek.

Hoogachtend,  
College van Rijksadviseurs,

Francesco Veenstra

Jannemarie de Jonge

Wouter Veldhuis