



Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken  
t.a.v. mw. K. Hagen, voorzitter  
Postbus 200018  
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

## Onderwerp

Woningcrisis spoedzoekers oplossen met transformeren leegstaand vastgoed

Geachte mevrouw Hagen, geachte woordvoerders Wonen,

Er bestaat in ons land een zorgwekkend contrast tussen de immense behoefte aan betaalbare woonruimte en de circa 39 miljoen vierkante meter leegstaand vastgoed<sup>1</sup>, vooral zakelijk. Al jaren lopen starters op de woningmarkt aan tegen wachtlijsten en torenhoge huur- en koopprijzen. En ook de opvang van vluchtelingen verloopt moeizaam en resulteert in situaties waarbij er te lang duizenden mensen verblijven in tijdelijke noodopvang, zoals tenten of andere plekken die niet humaan geschikt zijn om langere tijd in te wonen. De recente vluchtelingenstroom als gevolg van de oorlog in Oekraïne, heeft dit contrast nog veel scherper gemaakt.

Als Gideons Tribe<sup>2</sup>, een netwerk van koplopers uit de bouwsector bestaande uit verschillende bedrijven en initiatieven met als doel de bouwtransitie te bevorderen, zijn wij van mening dat dit voortaan niet alleen anders móét, maar vooral ook anders kán. Op korte termijn kan de markt in bestaande panden oplossingen bieden voor een humane huisvesting van asiel- en spoedzoekers en andere mensen die lastig aan woonruimte kunnen komen.

## Probleem: wet- en regelgeving

Zelfs met de huidige mate van urgentie wordt er nog onvoldoende gekeken naar het aanpakken van het grootste knelpunt voor het benutten van de leegstaande vierkante meters: de wet- en regelgeving omtrent herbestemmingen van bestaand vastgoed. Hierdoor duren procedures jaren alvorens er een uitspraak is over een nieuwe bestemming of functie van een pand. En dat terwijl de markt al veel methodes heeft ontwikkeld om bestaande gebouwen snel en adequaat te transformeren naar kwalitatief hoogstaande woonruimte. Zo heeft het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) al in 2020 een duurzaam bouwsysteem<sup>3</sup> laten ontwikkelen, speciaal voor asiel- en andere spoedzoekers, dat elk moment ingezet kan worden.

## Oplossing: kortere procedures en verlengen tijdelijke huisvesting naar 15-20 jaar

Het is van belang dat met wetgeving de juiste randvoorwaarden gecreëerd worden, om voor de markt een acceptabele investeringstermijn, met daarbij behorende terugverdiëntijd te bewerkstelligen. Zo kan de markt zélf het probleem oplossen en hoeft het de overheid geen geld te kosten.

Een oplossing kan wat ons betreft gevonden worden in een reeds bestaande regelgeving. De huidige wetgeving kent in de vorm van de zogenaamde “kruimelgevallenregeling” immers een goed basisinstrument voor de inzet van transformatie-oplossingen voor bestaande gebouwen. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onderdeel a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 lid 9 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het, mits voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, mogelijk om relatief snel een omgevingsvergunning te verlenen voor de transformatie van leegstaande kantoorpanden naar woningen voor onder meer de opvang van asielzoekers of vluchtelingen, ook als dit in strijd is met het bestemmingsplan.

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/47/landelijke-monitor-leegstand-2021>

<sup>2</sup> <https://www.gideonstriben.nl/>

<sup>3</sup> <https://flexiblewoonoplossingen.nl/actueel/leegstaand+vastgoed+en+azcs+logisch+toch/>

Wij doen daarom het volgende beroep op u:

1. Om - onder meer in de Stimuleringsaanpak Flexwonen - in samenwerking met de VNG actief te bevorderen dat gemeenten maximale medewerking verlenen aan de inzet van de kruimelgevallenregeling. Uiteraard is het daarbij van belang dat de transformatieprojecten voldoen aan eisen van een goede ruimtelijke ordening.
2. Wij vragen u in dit verband te onderzoeken of de mogelijkheden kunnen worden verruimd om (tijdelijk) af te wijken van bestaande wettelijke eisen, teneinde sneller aan de eis van een goede ruimtelijke ordening te kunnen voldoen.
3. Daarbij denken wij onder meer aan de eisen op het gebied van geluid. Op dit moment is het mogelijk om voor activiteiten op grond van de Kruimelgevallenregeling voor maximaal tien jaar af te wijken van eisen op grond van de Wet geluidhinder (zie de artikelen 1b, achtste lid, 49, 58 en 76 Wet geluidhinder en artikel 4.2 Besluit geluidhinder). Wij vragen u om deze termijn te verruimen naar vijftien tot twintig jaar, zodat initiatieven vanuit de markt rendabel kunnen worden ontwikkeld.
4. Ook als u mogelijkheden ziet om ontheffingen van andere ruimtelijke regels (tijdelijk) toe te staan, vragen wij u daarbij om bovengenoemde redenen een termijn van minimaal vijftien jaar, maar idealiter minimaal 20 jaar te hanteren.

### **Resultaat: meer kwalitatieve woningvoorraad**

De snelle transformatie die als gevolg van wettelijke versoepelingen kan plaatsvinden, met methodes die door verschillende bedrijven inmiddels zijn ontwikkeld, zal niet alleen leiden tot een versnelde humane opvang van spoed- en asielzoekers, maar ook tot milieuwinst en sociale winst. Het zal naar onze verwachting ook een extra stimulans betekenen voor de grote opvang- en transformatie-opgave waar Nederland voor staat. Bovendien kunnen deze acute, humane en kwalitatieve woningen voor asiel- en spoedzoekers in de toekomst ook opnieuw gebruikt gaan worden als woningen voor starters.

Bovenop voorgenoemde effecten stimuleert deze oplossing ook een meer duurzame en circulaire manier van bouwen: immers worden de bestaande gebouwen en materialen hergebruikt.

### **Tot slot**

Het einde van de opvangcrisis en de structurele woningcrisis is helaas nog lang niet in zicht. Met relatief eenvoudige aanpassingen van de wettelijke regels kunnen echter miljoenen direct beschikbare vierkante meters leegstaand vastgoed versneld getransformeerd worden naar kwalitatief hoogstaande semi-permanente huisvesting. Hiermee is het dan ook niet nodig om tot meer ingrijpende maatregelen over te gaan, zoals het vorderen van gebouwen van eigenaren.

Het is in ieders belang dat actie wordt ondernomen om de acute behoefte aan opvang nú het hoofd te bieden, waarmee tegelijkertijd op termijn ook een kwalitatieve oplossing wordt geboden voor de woningnood onder starters en andere spoedzoekers.

Graag gaan we met u het gesprek aan om bovenstaande verder toe te lichten.

Deze brief is eveneens gestuurd aan de woordvoerders Asiel van de vaste commissie Justitie en Veiligheid en een afschrift is gestuurd aan het kabinet.

Met vriendelijke groet,



Dhr. L.S.V. Hameleers  
Gideon Building Transition Tribes

## Ondertekenaars

<b>Naam</b>	<b>Achternaam</b>	<b>Functie</b>	<b>Organisatie</b>
Eric	van Oversteeg	Eigenaar	EvO Marketing & Verkoop
Arno	Boon	Directeur	BOEi
Sylvia	Pijnenborg	Directeur	BOEi
Diederik	Hoefsmit	Duurzaamheidsadviseur	We-Boost
marije	ter steege	architect	MAATworks
Frits	Hoff	Directeur	Duurzaamheidsadviezen.nl
Jasper	Brouwers	Product Owner	PHI Factory
Jorg	van Ree	Bedrijfsleider	Houthandel - Frezerij van Hulst
Olaf	Boekestein	Eigenaar	Olaf Boekestein timmer en montage
Jasper	Spiegeler	CEO - oprichter	OMRT
Isolde	Borkes	Sociaal beheerder	Ibo Interim
Louk	Burgers	Partner	Pitztop
Sannie	Verweij	Directeur	Gebouwinzicht
Paulien	Beitschat	Projectmanager	Sto
petr	revet	artistiek leider	de Vertelfabriek
Rosa	Bos	Projectontwikkelaar	Ballast Nedam Development
Sietse	Bos	Adviseur	Gemeente No
Bas	Pasveer	Intern relatiemanager Duurzaam Vastgoed	Triodos Bank
Christianne	Wilmink	DGA	Herzien coaching & advies
Malou	Alberti	?????	Zelfstandige
Joren	Jans	Student	TU Delft
Sonia	Rial Calvo	Projectmedewerker	Properti / AreYouBeingHoused
Erick	Wuestman	Adviseur circulaire economie	KplusV
Cor	Van dijken	Directeur	Stichting Building for Good
Rubi	Hendriks	Schoolleider	DE HAAGSE SCHOLEN
Theo	Andreae	Oprichter/vennoot	Ontwikkelaar
Teije	De jong	Partner	Robinwood
Teije	De jong	Partner	Reusematerials
Rob	Buren	Directeur ketenintegratie	Bouwlab R&Do
Gerard	Brummer	Geen	Geen
Estéban	van Zeijl	duurzame bouwer	blauwer
Jasper	Schilder	Specialist Ontwerp	Dura Vermeer
Ilsa Maria	Sillekens	Principal data scientist	NA
Marjanne	Cuypers	Directeur	BlueBlocks BV
Karel	Blom	Directeur Bestuurder	Stichting Enserve
Sanne	de Wit	Head of Ideas	Energiesprong

Wilfred	Hoogerbrug	Ontwikepingsmanager	Steenblinder
Marten	Valk	Vernieuwer	Valkwerk
Rene	Breman	Verbinder	Breman Installatiegroep
Jan	Breddels	Directeur eigenaar	BAAb
Ben	van Daalen	Renovatie & Transformatie specialist	RET Bouwproducten
Alexander	Mengerink	Hoofd verkoop & klantenservice	Glasdiscount
Marcel	Laumen	DGA	LaumenConsultancy
Els	Hoonhout	eigenaar	www.elshoonhout.nl
Klaas-Jan	Boer	Directeur	Cornerstone projectontwikkeling
Mark	Van Rijt	Eigenaar	Kompassie Invest BV
Sven	Jense	directeur	Climate Cleanup
Suzan	Bos	Manager	BosS IM & Advies
Jeff	Mos	Sr. Project & Change Manager	NN
Andrej	Lazarov	Partner Manager	Tech Data
Luuk	Bruning	N. A.	Privé
Ed	Vervoorn	nvt	nvt
Sascha	Bol	Onderwijsadviseur	Risbo
Hella	Masuger	directeur	SZN
Tanja	Schwerdfeger	Vormgever	Kwekers in de kunst
Peter	Schreuter	Eigenaar	PROVADA
Dominique	Van der Pauw	Coach en docent	Hogeschool van Amsterdam
Damyana	Stoyanova	Designer	Damyana
Gerard	Wennen	Vrijwilliger	Geen
Annemieke	Hoonhout	Manager	Zelfstandig
Rob	de Wit	Gebiedsontwikkelaar	Sequence
Arjan	Klem	Ingenieur	Octatube
Leon	Brummelhuis	Vennoot	Rendment van Geluk
Leo	Nieuwenhuis	Initiator, verbinder	The New Builders
Thijs	Flore	Architect	Studio Thijs Flore
Eldin	Fajkovic	Architect	Respace
Eldin	Fajkovic	Architect	Fajkovic.com
Joost	Stemkens	Eigenaar	Fier Dakcontrol
Berend	Raaphorst	Parametric Lead	Respace
Guydo	Reyneveld	Directeur	Groupius Wonen
menno	van den Berg	designer	priva
Rian	Jacobs	Founder	RiThink
Tineke	Lupi	Programma manager vernieuwend wonen	Gemeente Almere

Jeroen	Osendarp	Directeur	AG NOVA architecten
Frank	van der Heijden	Direktie	VDH vastgoedmanagement
Michiel	Cornelissen	Founder	Kode21
Willem	Fokke	Eigenaar	strito development
Roger	Verspagen	Commercieel directeur	Zuyd vastgoed
Ard	Gijssendorffer	Eigenaar	DENK energie en installatie advies
Arnout	Verweij	Architect	Arvetect
Harm	Stuiver	Directeur productie	Hibex
Tijmen	Schrauwers	Mede eigenaar - erfgoed ontwikkelaar	UNIMOUSE
		Senior adviseur	ToMM Advies
Wilco	Machielse	Initiatiefnemer	Woongezond Experience
Renee	Rotmans	Eigenaar	R4U
Victor	Franke	Directeur	D+F Coatings bv
Victor	Franke	Directeur	EKOTEX
Pablo	van der Lugt	Directeur - eigenaar	Green Matters Consultancy
Marc	Harmsen	Architect	Architecten_Lab
Albert	Van As	Directeur	C3 Vastgoed
Jan	Jongert	mede-oprichter	Superuse
Marcel	Van der Sluijs	Directeur	Timmerfabriek Gebrs Bos B.V.
Gerben	Van As	Eigenaar	C3 Vastgoed
Sean	Vos	Mede-eigenaar	SlimRenoveren
Cees	Bakker	Eigenaar	nvt
Eric	De Leeuw	Project Manager	Janssen de jong projectontwikkeling
anuszka	van berkum	nvt	nvt
Egbert	Van den Bergh	Directeur	Vios Vastgoed BV
Ivar	Diekerhof	Aanjager innovatie #WikiHouse #NaturalPavilion	Woningbouwatelier
Maurits	Hattink	Commercieel manager	Van Wijnen Amsterdam
Remi	Van der Pol	Manager klant en Markt	Van Wijnen
Stef	Weekers	Urbanisator	URBAN MATTER Concepts
Sjoerd	Pronk	Directeur Van Wijnen Amsterdam	Van Wijnen
maud v	zandvoort	Directeur	Wij de school
Nienke	De Bie	UHD	UT
Tessa	Bloembergen	Oprichtster	Archites
Aukje	Kuypers	Algemeen directeur	Kuijpers
Michael			
James	Lucas	Sustainable Crusader	Rentmeester Architects & Consultants
Peter	Hattink	Voorman timmerman	Coen Hagendoorn
Joep	Moonen	Partner	Onorthodox

Andreja	Andrejevic	DGA	OMRT
Wim-Heerke	Spronk	CEO	The Green Solution Group B.V.
Ariane	Lelieveld	Eigenaar	Studio Ariane Lelieveld
Clementine	Maathuis	Inwoner	Nederland
Erik	Waanders	Directeur	Greenpaints
Remko	Zuidema	voorzitter	Stichting BRIQS
Gertjan	Nagel	Young professional	Jelmer B.V.
Maurits	Groen	Directeur	MauritsGroen*MGMC
Joris	Boers	Partner	Lister buildings
Cor	Schotte	Eigenaar	Adviesburo bouw
Cor	Schotte	WABO plantoetser	Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Marieke	Schotte	Zorgmedewerker	Taj
Norbert	Schotte	Transitiemaker	Alba Concepts
Jan Willem	van de Groep	Gideon	Gideon
Jennifer	De Jonge	Natuurinclusief ontwerper Brand marketeer & houtbouw plugger	Nest architect voor de dieren
Mark	Beuving		Beufstuk
Sebastiaan	Hameleers	CEO	Respace
Yvette	Watson	Directeur	PHI Factory
Yvette	Watson	Directeur	PHI Factory
Marjet	Rutten	Eigenaar	Constructief
Reimar	von Meding	Algemeen directeur	KAW
Jetske	Thielen	Sociaal ingenieur / eigenaar	Duurzaam vlechtwerk
Andy	van den Dob- belsteen	Hoogleraar en Coördinator Duurzaamheid	TU Delft
Gideon	Goudsmit	Direkteur	Energie-Positief
Harm	Edens	Ceo	Wat een leuke bv
Leonie	van der Steen	Transitiemaker	Squarewise
Hann	Vanhout	Ops	Climatecleanup
Mariska	van Oudheusden	PARTNER	BUREAU DOOR Erfgoedhuis Zuid-Holland en Monumen- tenwacht Zuid-Holland
Marielle	Hendriks	Directeur-bestuurder	
Teun	Verkerk	Project & programma manager	TU Delft
Luuk	Hopman	Senior accountmanager	Faber
Jan-Willem	Andriessen	Directeur	Redres de Erfgoedexpert
Susan	Verbeek	Sociaal Raadsvrouw	Stimenz
Bas	Snoek	Bedrijfsleider	B2 Restauratie bv
Liesbet	Hanekroot	Sustainability professional	Haan&kroot
Ingrid	van Rossum	Founder	Fuenta
Ingrid	Van rossum	Founder	Fuenya

Hans	Hoogeveen	pensionado	geen
Marieke	van Winkelhoff	Adviseur Archeologie	Erfgoedhuis Zuid Holland
Kasper	Ripken	President	Froge Finance Foundation
Wytze	Kuijper	Transitie strateeg & business development	ZOOOW!   building formats
Theo	Cornelissen	ceo	Beta Techniek
Judith	Koppes	Financial consultant	2 the point business control
Eddy	Verbeek	Architect	EddyvVerbeek architect
Job	Roos	Architect partner	Braaksma & Roos architectenbureau
Klaas	Van der Wielen	Geen	Geen
Pieter	van Ruiten	secretaris	vereniging Historisch Erfgoed Leriden
maarten	smidt	directeur	Interfacet (bouwontwikkeling)
Paul	Koolen	projectleider	HVE-architecten.nl
Guus	Cladder	Bouwkundige	Bouwkundig Bureau Cladder
Guus	Cladder	Bouwkundige	Bouwkundig Bureau Cladder
Guus	Cladder	bouwkundige	Bouwkundig Bureau Cladder
Jeroen	Vandenoort	Directeur	VDO Vastgoed Service
Rob	Besselink	directeur-eigenaar	DOarchitects bv
Edward	Fidder	Eigenaar	Visual Presentations
Eric	Paardekooper Overman	Adviseur	Energiecooperatie Wijdemeren
Toon	Biemans	Directeur	Transformatie specialisten
Jan	Luttikhuis	Directeur	PAM Galerij- en Balkonverhogingen BV
Gilbert	Koskamp	projectleider / mt	Ssse   OvO associates
Riëtte	Van der Werff	Architect Eigenaar	De Werff Architectuur
Karen	Agricola	eigenaar	Studio K
Frans	Vrijmoed	Coördinator	Centrum voor Levensvragen Flevoland
Nadia	Remmerswaal	projectleider woningbouw	The New Makers
Martijn	van Wijngaarden	Directeur	Vineyards Europe BV
Guido	Meijer	Eigenaar	Puurformance
Emile	Quanjel	Ontwerper	Emile Quanjel ontwerp & onderzoek & ontwikkeling
Hans	de Groot	Directeur	Taalkwadratuur
Christopher	Baan	procesbegeleider sociale innovatie	Viveste
Matthijs	Blom	Innovatiemanager	Espero BV
Hans	Bieckmann	Projectmanager, concept developer	HansMade
Michael	van der Meer	Circulaire Economie Versneller	PHI Factory
Ben	van der Velden	Architect	Architectenbureau Hammel en partners
Ralph	Dansen	architect	FDarchitecten

Bas	Wijman	Calculator	JP van Eesteren
Gera	de Bruijn	Dga	DBVB
Marlies	Tijhuis	Medewerker	Universiteit twente
Thijs	Evers	Managing Director	REAL solutions
Wouter	Raaphorst	DGA	1.SG First Essenge
Geert	Van der Aa	Architect	Natural Concepts
Eefje	van Duin	Directeur-bestuurder	Monumentenwachten Drenthe, Flevoland, Fryslân en Overijssel
Max	Magura	ZZP	Magura
Marielle	Tonnon	Directeur	ATB
Hans	Vullers	Oprichter	R-energy
Guust	Baartmans	Bestuurslid	SOS Den Haag
Mascha	Drogt	Student Bouwkunde	Saxion Hogeschool
Karin	Rienstra	initiatiefnemer	HAVEN 5
Simone	Verbee	Directeur	Hartlopenwerkt
Paul	Dunant Maurits	Asset Manager	Dynimmo
Ron	Moers	Bouwkundige	BTAM
Anne	Van den Hul	Manager Funding	BOEi
Rik	Krispijn	eigenaar	e-mpact
Matthijs	Hulsbosch	Manager Vastgoed & Duurzaamheid	Woonstichting 'thuis
Mascha	Langevoort	visual impact maker	Studio M74
Joost	Glissenaar	Senior Architect	Heyligers Architects
Guydo	Reyneveld	Directeur	Groupius Wonen
Tiwánee	van der Horst	Eigenaar	Tiwánee van der Horst
Julie	Pauls	Stagiair	Kuiper
Saskia	Koen	Directeur	Cooten en Koen Advies
An	Paridaen	Coach	Wandel naar Jezelf
Sebastiaan	Veldhuisen	Rebel Architects	Mede-oprichter, architect
Els	Arends	ZZP	ZZP