

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2945

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat gemeenten bouwplannen frustreren* (ingezonden 16 mei 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 7 juni 2019).

Vraag 1

Kent u het bericht «Bouwers: Gemeenten frustreren bouwplannen»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 7

Wat is uw reactie op het artikel?

Bent u het eens met de analyse dat de tegenvallende productie van nieuwbouwwoningen kan worden geweten aan een tekort aan bouwambtenaren en beschikbare arbeidskrachten? Zo ja, welke maatregelen gaat u daartegen nemen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2 en 7

Het artikel gaat in op een onderzoek van NVB Bouw naar knelpunten die bouwers ervaren bij nieuwbouw. Bouwers noemen onder meer de lange procedures bij gemeenten en een tekort aan bouwlocaties. Vereniging Eigen Huis constateert daarnaast dat ook de bouwsector kampt met een gebrekkige capaciteit.

Met betrekking tot de aanwezigheid van voldoende bouwlocaties verwijs ik u naar de Staat van de Volkshuisvesting met de meest recente cijfers over de beschikbare plancapaciteit. In de aanbiedingsbrief ga ik ook inhoudelijk in op deze cijfers.

Ik deel de bevinding dat capaciteit een knelpunt is. Tijdens de crisis is de woningbouw sterk teruggelopen. Zowel bij gemeenten als bij marktpartijen is de personele capaciteit in deze periode afgebouwd. Dit kan ook leiden tot langere procedures bij gemeenten, bijvoorbeeld in de vergunningverlening. Voor gemeenten en marktpartijen is het een grote opgave om deze capaciteit weer op voldoende niveau te brengen. Het is daarom belangrijk dat de

<sup>1</sup> <https://www.ad.nl/wonen/bouwers-gemeenten-frustreren-nieuwbouwplannen-ac690a35/>

beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk benut wordt. Ik verwacht van gemeenten dat zij projecten die substantieel bijdragen aan de bouwopgave prioriteren in processen. Verder ondersteun ik verschillende initiatieven om kennis en capaciteit regionaal te delen. Voor gemeenten met projecten die vastlopen kan ondersteuning vanuit het expertteam woningbouw uitkomst bieden. Dit expertteam is in heel Nederland actief. In de gemeente Rijswijk ondersteunt het expertteam bijvoorbeeld bij grootschalige gebiedstransformatie in het havengebied, en in de Drechtsteden bij het versnellen van realisatie van de woonvisie. Naast inzetten op capaciteit, kunnen gemeenten ook gebruikmaken van de Crisis- en herstelwet om plannen sneller uit te voeren.

#### Vraag 3

Erkent u dat er sprake is van woningnood en veel te weinig betaalbare woningen? Acht u het ongewenst dat de realisatie van nieuwbouwwoningen achterblijft bij de geformuleerde doelstelling van 75.000 woningen per jaar?

#### Antwoord 3

Met name in de stedelijke regio's is het woningtekort groot. Het kwalitatieve tekort verschilt per regio, maar duidelijk is wel dat ook in het betaalbare segment veel extra woningen nodig zijn. In de Nationale Woonagenda heb ik met medeoverheden en marktpartijen de ambitie uitgesproken om jaarlijks 75 duizend woningen bij te bouwen. Het niveau van de woningbouw lag in 2018 dichtbij deze ambitie. Dit is echter geen reden om achterover te leunen. Om de bouwproductie ook de komende jaren op niveau te houden is het nodig dat gemeenten en provincies tijdig nieuwe plannen realiseren.

#### Vraag 4 en 5

Erkent u dat slechts de helft van de bouwambitie lijkt te worden gerealiseerd? Welke maatregelen gaat u nemen om de doelstelling van 75.000 woningen per jaar alsnog te halen?

#### Antwoord 4 en 5

Het doel van 75 duizend woningen is in 2018 bijna bereikt. Ik herken het in het artikel geschetste beeld dat de nieuwbouwpijplijn leger raakt niet. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) constateerde in maart nog dat de orderportefeuilles bij de woningbouw sterk toegenomen zijn naar een niveau van 11,8 maanden werk. Op basis van de opgegeven bouwprogrammering van de provincies en de verwachte transformatie van niet-woongebouwen zie ik geen aanleiding om te veronderstellen dat de bouwproductie dit jaar zal halveren.

Zoals gezegd is het voor de komende jaren nodig dat er voldoende nieuwe plannen klaarliggen die op korte termijn realiseerbaar zijn. Daarvoor is maximale inzet van alle partijen nodig. In de Woondeals die ik heb gesloten, en die ik nog beoog te sluiten, is het strak monitoren van de verleende vergunningen voor nieuwbouw, de gerealiseerde productie, de voorraad plancapaciteit en samenwerking rondom bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor het halen van de ambitie een belangrijk onderdeel. De Woondeals bevatten verder afspraken over het versnellen van bouwlocaties en de aanpak van de gevolgen van de krapte op korte termijn. Daarnaast bied ik ondersteuning door de inzet van het expertteam woningbouw, de uitbreiding van de Crisis- en herstelwet en het inrichten van de transformatiefaciliteit.

#### Vraag 6

Deelt u de mening dat met name een tekort dreigt aan betaalbare huurwoningen? Bent u bereid hiervoor een investeringsfonds in te stellen, zodat de huren voor lage en middeninkomens betaalbaar blijven? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord 6

De beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in stedelijke regio's is een urgent probleem. Ik vind het belangrijk dat middeninkomens voldoende kans hebben om een betaalbare woning te vinden. Door krapte op de woningmarkt staat dit onder druk. Ik zet me daarom in voor voldoende aanbod van

woningen. Door de markttoets te vereenvoudigen wordt het makkelijker voor corporaties om middenhuurwoningen te bouwen. Dit geeft marktpartijen en corporaties voldoende mogelijkheden om betaalbare huurwoningen te realiseren. Maar bijbouwen is niet voldoende. Jaarlijks wordt met nieuwbouw slechts 1 à 2 procent aan de voorraad toegevoegd. Het is daarom van belang om ook in te zetten op het behouden van betaalbare huurwoningen. Met name bij middenhuurwoningen is dit een urgent probleem. Daarom ben ik bezig met de uitwerking van de noodknop om excessieve huurstijgingen tegen te gaan. Hierover zal ik u voor de zomer informeren.