

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

### 1041

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de stilgevallen woningbouw* (ingezonden 23 augustus 2019).

Antwoord van Minister **Van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 11 december 2019).

Vraag 1

Kent u het bericht «Woningbouw zakt naar laagste punt in drie jaar – «Loskoppelen gas kost in dit tempo 150 jaar»»?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Op wat voor manier bent u de woningbouw aan het «versnellen» – zoals u zo vaak hebt beloofd – aangezien Heijmans, een van de grootste bouwconcerns van Nederland, daar momenteel niets van merkt?

Antwoord 2

Vanaf het begin van dit kabinet heeft het Ministerie van BZK prioriteit gegeven aan de woningbouw. Afspraken over woningbouw en stadsontwikkeling zijn een belangrijk onderdeel van de Nationale woonagenda, ontwikkellocaties in de ontwerpNOVI en de woondeals die Minister Ollongren heeft gesloten met vijf regio's waar de bouwopgave het grootst is. Daarnaast heeft Minister Ollongren in het voorjaar de Transformatiefaciliteit gelanceerd, die 38 miljoen euro voorfinanciering biedt voor de ontwikkeling tot woongebied van bedrijventerreinen en kantoorparken die op een aantrekkelijke locatie liggen. Ook heeft Minister Ollongren de Crisis- en herstelwet aangepast en uitgebreid om procedures van woningbouwplannen te vereenvoudigen en versnellen. Verder wordt het expertteam woningbouw ingezet om gericht projecten te versnellen.

De beoogde woningbouwproductie van 75 duizend woningen per jaar blijkt in 2018 ruim gehaald, met een productie van bijna 80 duizend nieuwe woningen, inclusief transformaties. Ook voor 2019 wordt verwacht dat het doel van 75 duizend toevoegingen, inclusief transformaties, gehaald gaat worden. De

<sup>1</sup> De Telegraaf, 22-8-2019, p. T22 DFT

Nationale woonagenda en woondeals vormen een stevige basis om verder samen te werken aan de gezamenlijke opgave waar we voor staan. Om het woningtekort terug te dringen en ervoor te zorgen dat starters en lage en middeninkomens sneller een woning kunnen vinden moet de bouwproductie de komende jaren hoog blijven. Het bouwen van woningen is de structurele oplossing voor een goede balans op de woningmarkt en daarvoor is een grote stap vooruit nodig van alle partijen.

Op Prinsjesdag heeft het kabinet een pakket aan maatregelen aangekondigd om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Onderdeel van dat pakket is een woningbouwimpuls van 2 miljard euro, waarmee sneller en meer betaalbare woningen kunnen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Dit programma bestaat uit een budgettaire impuls voor de woningbouw van 1 miljard euro, waarmee per 2020 wordt gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie, om te zorgen dat middeninkomens toegang houden tot de woningmarkt. We vragen en stimuleren gemeenten en marktpartijen om maximaal bij te dragen aan dit doel. Daarnaast bevat het programma een impuls van 1 miljard euro via de verhuurderheffing. Hiermee ontstaat een gerichte stimulans voor woningcorporaties en andere verhuurders om meer betaalbare woningen te bouwen. Daarnaast komt er een vrijstelling voor de bouw van flexwoningen, zodat snel extra woningen kunnen worden gerealiseerd waarmee diverse groepen geholpen zijn (bijvoorbeeld studenten, dak- en thuislozen, mensen die er ineens alleen voor komen te staan).

### Vraag 3

Hoe is het mogelijk dat – in tijden van oplopende woningnood – het aantal afgegeven bouwvergunningen niet fors toeneemt, maar het afgelopen kwartaal zelfs naar het laagste punt in drie jaar tijd is gezakt? Deelt u de conclusie dat dit haaks staat op uw eerdere antwoorden op Kamervragen, waarin u schrijft dat «u geen dalende trend in de vergunningverlening ziet»?<sup>2</sup>

### Antwoord 3

Er zijn verschillende oorzaken voor de daling van het aantal afgegeven bouwvergunningen. Bouwbedrijven kampen met een gebrek aan gekwalificeerd personeel en het aantal faillissementen uitgesproken in de bouw stijgt doordat de werkelijke kosten van een project vaak een stuk hoger (6 tot 10 procent) uitvallen dan de prijs waarvoor is ingetekend.

Eerder was er geen sprake van een dalende trend in de vergunningverlening, het aantal afgegeven vergunningen in 2018 is op hetzelfde niveau gebleven als het jaar daarvoor. Hetgeen u naar verwijst betreft een uitspraak van september 2018 waarin Minister Ollongren heeft aangegeven dat het aantal afgegeven vergunningen maandelijks sterk fluctueert.

De uitspraak van de Raad van State (RvS) over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft grote gevolgen voor de vergunningverlening woningbouw. Derhalve is samen met lokale overheden een grove inventarisatie gemaakt van woningbouwprojecten die de komende 1,5 jaar op de planning staan in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Duidelijk is dat het gaat om tienduizenden woningen waarvan de bouw mogelijk wordt vertraagd. In hoeverre bouwprojecten daadwerkelijk last ondervinden van de uitspraak van de RvS hangt af van de omvang en ligging ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Sinds 11 oktober worden er weer vergunningen verleend op basis van de Wet natuurbescherming, omdat de provincies nieuwe beleidsregels hebben vastgesteld voor het verlenen van vergunningen. De kern van de nieuwe regels is dat vooraf moet worden aangetoond dat projecten geen stikstof uitstoten of dat de stikstof geen significante effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De provincies geven aan dat, ondanks regionale verschillen, al veel projecten door kunnen in de vergunningverlening. Ook hier is de omvang en ligging ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden van belang voor in hoeverre bouwprojecten daadwerkelijk last ondervinden van de uitspraak van de RvS.

De op 13 november aangekondigde aanvullende maatregelen bieden de stikstofruimte om 75 duizend woningen te realiseren in 2020. Deze stikstof-

<sup>2</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2017–2018, nr. 3078

ruimte is niet overal even groot en moet zo efficiënt mogelijk worden ingezet. Bij de regionale afspraken over de verdeling van de vrijgekomen ruimte is samenwerking tussen gemeenten, provincies en het Rijk daarom cruciaal. Omdat de gemiddelde doorlooptijd van een woning tussen vergunning en het formele moment van oplevering voor ingebruikname tussen 21 en 24 maanden ligt, kan het afgenomen aantal verleende vergunningen in 2019 zorgen voor een terugval van de woningbouwproductie. Niet alleen de stikstofproblematiek beïnvloedt de vergunningverlening, ook de capaciteit in de bouw en afzwakking van de conjunctuur hebben een neerwaartse invloed op de vergunningverlening. In de Staat van de Woningmarkt zijn voor 2020 circa 73 duizend gereedgemelde woningen voorspeld, inclusief transformaties.<sup>3</sup> Het kabinet blijft alles op alles zetten om jaarlijks 75 duizend toevoegingen aan de woningvoorraad te halen.

#### Vraag 4

Kunt u zich herinneren dat u in antwoord op eerdere Kamervragen hebt geschreven: «Mochten de vergunningverleningen achterblijven in 2019, dan zal ik dat meenemen in de gesprekken die ik voer met de regio's»?<sup>4</sup> Wat gaat u – nu de vergunningverleningen achterblijven – precies doen? Deelt u de mening dat alleen «gesprekken voeren» niet voldoende is?

#### Antwoord 4

Het is nodig dat elke regio zorgt voor voldoende bouwplannen om tijdig te voorzien in de woningbehoefte. In dit kader heeft Minister Ollongren eerder met een aantal grote stedelijke regio's woondeals gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de woningbouw. In de woondeals zijn behalve over de woningbouwplannen op korte termijn afspraken gemaakt ook over de plancapaciteit op de middellange- en lange termijn. Het woningbouwprogramma van 2 miljard euro dat het kabinet tijdens Prinsjesdag heeft aangekondigd, zal de versnelde realisatie van bouwprojecten, waaronder plannen waar in de woondeals afspraken over zijn gemaakt, versnellen en daarmee ook de vergunningverlening stimuleren. Met de vijf woondealregio's blijven we in gesprek over de effecten van de stikstofproblematiek voor de afspraken in de woondeals. Ik zet me er vol voor in om ervoor te zorgen dat de woningbouw weer doorgaat, met oog voor de natuur. Ook heeft het kabinet op 4 oktober maatregelen aangekondigd die ervoor zorgen dat de vergunningverlening weer op gang komt. Het kabinet heeft op 13 november jl. middels een brief aan uw Kamer aanvullende maatregelen om de bouw verder op gang te brengen aangekondigd. Met dit eerste pakket aan maatregelen wil het kabinet zo spoedig mogelijk de stikstofdepositie terugdringen en natuur verbeteren om zo weer ruimte te bieden voor de realisatie van de benodigde extra woningbouw. Verdere vertragingen daarvan zijn buitengewoon onwenselijk. Daarom krijgen de woningbouwsector en een aantal infrastructurele projecten als eerste de vrijgekomen ruimte toebedeeld om nieuwe projecten en activiteiten op te starten.

#### Vraag 5

Bent u ervan op de hoogte dat volgens Heijmans «de woningbouwproductie de komende tijd níét wordt aangejaagd, omdat het kabinet vasthoudt aan binnenstedelijk bouwen»? Deelt u de mening dat met louter binnenstedelijk bouwen, dat doorgaans duurder is en langer duurt, de een- en tweepersoons-huishoudens op korte termijn niet geholpen zijn?

#### Antwoord 5

Ja, daarvan ben ik op de hoogte.

Zoals Minister Ollongren mei jongstleden heeft aangegeven is het nodig dat elke regio zorgt voor voldoende bouwplannen om tijdig te voorzien in de woningbehoefte. Daarbij is het wenselijk dat zij de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied optimaal benutten. Wanneer het niet mogelijk is om op termijn de woningbehoefte volledig binnenstedelijk in te vullen, dan is het

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 578.

<sup>4</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2756

nodig dat regio's ook tijdig de mogelijkheden aan de randen van de stad verkennen. Voor elke locatie is van belang dat de bereikbaarheid geborgd is. Ik zie het als onze gezamenlijke uitdaging om te voorzien in de behoefte aan woningen. Ik vind het belangrijk dat er voldoende geschikte en betaalbare woningen zijn voor diverse groepen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, omdat het voor hen in het bijzonder knelt op de woningmarkt.

Daarbij is het nodig dat elke regio zorgt voor voldoende bouwplannen om tijdig te voorzien in de woningbehoefte en is het wenselijk dat zij de ruimte binnen bestaand bebouwd gebied optimaal benutten. Wanneer het niet mogelijk is om op termijn de woningbehoefte volledig binnenstedelijk in te vullen, dan is het nodig dat regio's ook tijdig de mogelijkheden aan de randen van de stad verkennen. Daarbij blijft voorop staan dat er, ook in de lokale dynamiek, druk blijft om complexe binnenstedelijke locaties te ontwikkelen, en niet lichtzinnig wordt geschoven naar bouwlocaties buiten de bestaande stad.

#### Vraag 6

Gaat u nu alsnog uw belofte waarmaken dat «er óók in het groen moet worden gebouwd», omdat we het «anders niet redden»?<sup>5</sup> Bent u ertoe bereid de regio's concreet op te dragen buitenstedelijk bouwen te faciliteren in plaats van allerlei ambtelijke «woondeals» te sluiten waar niets van terecht komt?

#### Antwoord 6

De keuze voor specifieke bouwlocaties ligt bij provincies en gemeenten. Waar ik op toezie en hen zo nodig ook op aanspreek, is dat zij zich inzetten om voldoende locaties beschikbaar te stellen om te voorzien in de woningbehoefte.

In de ontwerpNOVI wordt de ontwikkeling van woon- en werklocaties expliciet gekoppeld aan maatregelen voor mobiliteit. Compacte verstedelijking wordt in eerste instantie vooral gestimuleerd rond mobiliteitsknooppunten. Voor de toenemende vraag naar wonen, werken en voorzieningen wordt de ruimte in de bestaande gebouwde omgeving zoveel mogelijk benut. Niet in alle regio's zal de binnenstedelijke ruimte op termijn voldoende zijn om te voorzien in de woningbehoefte. Vele regio's hebben daarom zowel binnenstedelijke als buitenstedelijke bouwplannen in hun programmering, en wordt er op diverse plekken waar nodig ook al buitenstedelijk gebouwd.

Ten aanzien van de woondeals wordt de woningbouwproductie in de vijf stedelijke regio's de komende jaren versneld. Daarvoor zijn ook afspraken gemaakt over samenwerking rondom specifieke versnellingslocaties en langjarige grootschalige gebiedsontwikkelingen. Het woningbouwprogramma van 2 miljard euro dat het kabinet op Prinsjesdag heeft aangekondigd kan bijdragen aan de daadwerkelijke realisatie van deze afspraken wanneer deze stuiten op financiële knelpunten.

#### Vraag 7

Wat gaat u daarnaast doen aan de stikstofregeltjes, waardoor woningbouwprojecten stil zijn komen te liggen en geplande nieuwe woonwijken nu niet kunnen worden gebouwd?

#### Antwoord 7

De regelgeving in Nederland is gebaseerd op de in de EU vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijn. Daarin is elke lidstaat gebonden aan de afspraak om een goede staat van instandhouding te realiseren van de soorten die onder de habitat- en vogelrichtlijn vallen. Landen maken hier eigen regelgeving voor en zijn ervoor verantwoordelijk dat deze regelgeving past bij de specifieke kenmerken van een lidstaat.

Ik vind het van groot belang dat er zo snel mogelijk duidelijkheid komt voor de initiatiefnemers van projecten. Met enkele mogelijkheden, zoals salderen of ecologische onderbouwing, kunnen initiatiefnemers reeds aan de slag. De provincies hebben daar beleidsregels voor vastgesteld. Zo kunnen sinds

<sup>5</sup> De Telegraaf, 30-1-2018: «Bouw woningen in het groen»: <https://www.telegraaf.nl/nieuws/1603049/bouw-woningen-in-het-groen>

11 oktober jl. weer vergunningen worden verleend. Op die manier kan er weer snel gebouwd worden en bouwondernemers weer aan het werk. De op 13 november aangekondigde aanvullende maatregelen bieden stikstofruimte om 75 duizend woningen te realiseren in 2020. Uiteraard werken we – zoals ook in de brief van 13 november aangekondigd – verder aan duurzame oplossingen.

#### Vraag 8

Bent u er bovendien van op de hoogte dat ook uw eigen klimaatbeleid, zoals gasloos bouwen, leidt tot vertragingen en extra, onnodige kosten bij nieuwbouwprojecten? Deelt u de mening dat uw klimaatbeleid funest is voor de portemonnee én de woningbouw? Bent u ertoe bereid het vervallen van de gasaansluitplicht terug te draaien?

#### Antwoord 8

Zoals Minister Ollongren in eerdere beantwoording op uw Kamervragen heeft aangegeven, is het Ministerie van BZK ervan op de hoogte dat het klimaatbeleid, zoals aardgasvrij bouwen, leidt tot hogere investeringskosten aan nieuwbouwwoningen. De suggestie dat het klimaatbeleid leidt tot vertragingen herken ik niet. Het is mij onduidelijk waarom er als gevolg van het klimaatbeleid vertraging zou ontstaan in de nieuwbouw. Uw Kamer heeft per amendement de aansluitplicht voor nieuwbouw in de Gaswet geschrapt. Ik ben niet bereid dit terug te draaien. Ik acht het duurzaamheids- en energiebeleid van dit kabinet verstandig.

#### Vraag 9

Hoe reageert u op de uitspraak van Heijmans dat «het 150 jaar duurt om alle huizen van het gas af te koppelen»? Deelt u de mening dat dit niet alleen onzinnig en onbetaalbaar is, maar dus ook volstrekt onmogelijk en onhaalbaar? Bent u ertoe bereid huishoudens niet langer met deze onzin op te zadelen en te kappen met uw klimaatgeneuzel?

#### Antwoord 9

De mening dat dit beleid onzinnig en onbetaalbaar is deel ik niet. Allereerst is het van belang om onderscheid te maken tussen het gasloos bouwen van nieuwbouwwoningen en het ombouwen van bestaande woningen. Sinds 1 juli 2018 worden nieuwbouwhuizen niet meer aangesloten op het gasnet.<sup>6</sup>

In het Klimaatakkoord zijn goede afspraken gemaakt om in 2050 de gehele gebouwde omgeving CO<sub>2</sub>-arm te laten zijn, dat zijn ruim 7 miljoen woningen en 1 miljoen andere gebouwen. Het PBL schat in dat in het kader van de wijkgerichte aanpak in de periode tot 2030 1,07 miljoen woningen en andere gebouwen aardgasvrij kunnen worden gemaakt. Om zeker te weten dat voldoende besparing wordt gerealiseerd, maken gemeenten plannen voor het realiseren van de verduurzaming van 1,5 miljoen woningen en andere gebouwen in de periode 2022 tot en met 2030, met een aanloopperiode van 2019–2021. Partijen spreken een stapsgewijze aanpak af waarbij ook isolatie en andere CO<sub>2</sub>-besparende maatregelen nadrukkelijk deel uitmaken van de wijkgerichte aanpak. Om te leren op welke wijze de wijkenaanpak kan worden ingericht en opgeschaald, is in 2018 gestart met het interbestuurlijke Programma Aardgasvrije Wijken en zijn er 27 proeftuinen geselecteerd. Er is uw Kamer toegezegd over de voortgang in de proeftuinen te rapporteren aan het einde van het jaar.

Zie verder het antwoord op vraag 8.

<sup>6</sup> Jaarlijks groeit de woningvoorraad in Nederland met ± 1 procent