

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

1080

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Bouw van duizenden woningen op pauzeknop door stijgende bouwkosten»* (ingezonden 7 oktober 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 19 december 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Bouw van duizenden woningen op pauzeknop door stijgende bouwkosten»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

In hoeverre verwacht u dat er, naast de genoemde woningbouwprojecten in het artikel, nog meer projecten op de tocht komen te staan?

Antwoord 2

Uit het artikel blijkt dat er een aantal knelpunten is, waardoor woningbouwprojecten vertraging oplopen of komen stil te staan. Knelpunten zoals procedures en vergunningen zijn bij mij bekend. Een woningbouwproject heeft momenteel gemiddeld een doorlooptijd van 10 jaar. Dat is lang. Ik stuur u begin volgend jaar een plan om de doorlooptijd van woningbouwprojecten structureel te verkorten.

Naast bestaande knelpunten zijn ook de economische omstandigheden onzekerder geworden. Hierbij gaat het om hogere bouwkosten maar ook om een stijgende rente. De stijgende rente zorgt er voor dat potentiële kopers minder kunnen lenen en er minder rendement is voor investeerders. Wanneer er onvoldoende woningen door deze hoge kosten worden gekocht kan een project worden uitgesteld.

De omstandigheden zijn onzeker, ik waag me daarom niet aan inschattingen over hoeveel woningbouwprojecten hierdoor mogelijk beïnvloed worden. Wel

¹ Cobouw, «Bouw van duizenden woningen op pauzeknop door stijgende bouwkosten», 29 september 2022, <https://www.cobouw.nl/307971/bouw-van-duizenden-woningen-op-pauzeknop-door-stijgende-bouwkosten>.

hou ik nadrukkelijk vinger aan de pols. Ik ben continu in gesprek met bouwers, ontwikkelaars, investeerders, provincies, gemeenten, corporaties en andere marktpartijen en maatschappelijke organisaties.

Vraag 3

Kunt u reageren op het feit dat meer dan de helft van het aantal vertraagde woningbouwprojecten het gevolg is van lange procedures?

Antwoord 3

Ik beantwoord deze vraag in samenhang met vraag 5.

Vraag 4

Welke verklaring heeft u voor het feit dat nagenoeg alleen woningen in woontorens en hoogbouw door bouwkostenstijgingen zijn vertraagd, tegenover een beperkte vertraging van het aantal eengezinswoningen?

Antwoord 4

Op basis van de laatste indexeringen van grondstofprijzen van Bouwend Nederland is dat verschil in kostenstijgingen voor hoogbouw en laagbouw en de verder impact op het bouwproces niet duidelijk te zien. Daarom kunnen wij ook geen duidelijke verklaring geven voor het genoemde verschil. We hebben signalen dat hoogbouw door zijn aard eerder vertraging kan oplopen dan laagbouw. Laagbouwprojecten zijn gemakkelijker faseerbaar, zodat doorgebouwd kan worden als er onvoldoende bouwcapaciteit is, materiaaltekort of de vraag tegenvalt. Bij hoogbouw is meer sprake van «alles of niets», je zet geen halve toren neer. Daarbij is het mogelijk dat de vraag naar duurdere woningen als eerste terugloopt bij veranderende economische omstandigheden, hoogbouw is daar eerder vatbaar voor. De bouwkosten zijn daarnaast mede door de stijgende materiaal- en energiekosten opgelopen. Als reactie hierop is Intentieverklaring «Samen doorbouwen in onzekere tijden» gezamenlijk opgesteld. Daarin hebben partijen naar elkaar uitgesproken om ervoor te zorgen dat er ook ten tijde van onzekerheden en stijgende bouwkosten kan worden doorgebouwd.

Vraag 5

Zijn bij u nog andere redenen bekend waardoor de bouw van eengezinswoningen vertraagd wordt behalve de genoemde stikstofproblemen?

Antwoord 5

Het realiseren van woningbouwprojecten – waaronder de bouw van eengezinswoningen – kent inderdaad vaak een lange – en wat mij betreft een te lange – doorlooptijd. Er is een groot aantal redenen waardoor het proces van woningbouwontwikkeling – kan worden vertraagd. De woningbouw wordt onder meer vertraagd door de lange doorlooptijd van processen en procedures bij onder meer bestemmingsplannen en vergunningverlening. Ook hebben we in Nederland te maken met aanhouden hoge bouwrijzen, met beperkte beschikbaarheid van materiaal, de rentestijging en de krapte op de arbeidsmarkt. Daarbij moeten procedures ook zorgvuldig worden doorlopen, worden de beginselen van het behoorlijk bestuur gerespecteerd en is er ruimte nodig voor een zorgvuldige belangenafweging. Met actielijn twee 2 van Programma Woningbouw en de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zet ik in op het generiek versnellen de woningbouw. Om de bouwproductie te verhogen is het cruciaal dat ook wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures bij woningbouwontwikkeling. Daarom kom ik dit jaar voor het kerstreces met een Plan van Aanpak om de woningbouw te versnellen. Ook heb ik middelen beschikbaar gesteld om capaciteit bij de gemeenten via de flexpoolregeling te vergroten.

Vraag 6

Hoe gaat u voorkomen dat binnen bouwprojecten niet de juiste mix van woningen wordt gebouwd, zoals goedkope koop- en huurwoningen, om de businesscase dekkend te krijgen?

Antwoord 6

Gelet op de maatschappelijke behoefte is de doelstelling om tot en met 2030 600.000 betaalbare woningen te realiseren. Hierover zijn in oktober bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincies. Deze doelstelling wordt tot en met begin 2023 op regionaal niveau en gemeenteniveau uitgewerkt tot regionale woondeals.

Met verschillende financiële regelingen, zoals de WBI, draagt het Rijk bij aan een dekkende businesscase.

Vraag 7

Hoe gaat u sturen op het verschijnsel dat sommige ontwikkelaars liever de prijsontwikkelingen op de markt afwachten, voordat er nieuwe deals voor woningbouwprojecten worden gesloten?

Antwoord 7

Samen met provincies en gemeenten neem ik de regie op woningmarkt. In de regionale woondeals wordt de woningbouwprogrammering tot en met 2030 afgesproken door provincie, gemeenten en Rijk. Om deze aantallen woningen te realiseren zullen gemeenten de instrumenten die ze daarvoor hebben ook moeten inzetten. Zij moeten daarbij nauw samenwerken met marktpartijen. Is de gemeente grondeigenaar, dan kan zij voorwaarden stellen bij de gronduitgifte, ook over de voortgang van woningbouwprojecten. Ik stimuleer dit middels de woondeal en met handreikingen, zoals de handreiking: «Vertraging voorkomen met grondbeleid», gemeenten nemen ook voorwaarden op die de voortgang van de woningbouw verzekeren.

Lang niet altijd heeft de gemeente zelf de grond in bezit waar de ontwikkeling op moet komen. Dan maakt de gemeente dikwijls afspraken in anterieure overeenkomsten met de grondeigenaar. Hierin kunnen ook afspraken over de voortgang worden opgenomen. Lukt het niet om met een grondeigenaar overeenstemming te bereiken over een anterieure overeenkomst, dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen ten einde het kostenverhaal te verzekeren. In het exploitatieplan kan ook een fasering worden opgenomen. Op die manier kan een gemeente sturen op de voortgang van de woningbouw.

Vraag 8

Heeft u in beeld hoe hoog de geplande woningbouwproductie is voor 2023 en de jaren daarna? Welke categorieën worden er gebouwd? Welke problemen zijn er bij de ontwikkeling van deze projecten?

Antwoord 8

In de ABF-rapportage plancapaciteit van voorjaar 2022 zien we 605.400 woningbouwplannen in de netto plancapaciteit voor de periode van 2022 tot en met 2025. Voor de periode van 2026 tot en met 2030 zien we 428.500 woningen in de netto plancapaciteit. Onlangs heb ik u een nieuwe ABF-rapportage toegestuurd.

Met de bestuurlijke woningbouwafspraken met de provincies van oktober 2022 hebben we de doelstelling uitgesproken om ruim 600.000 betaalbare woningen te realiseren. Het gaat om sociale huurwoningen, midden huurwoningen tot € 1.000 en betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Deze doelstelling wordt vertaald naar de plannen.

Eventuele knelpunten in de ontwikkeling van de projecten kunnen opgenomen worden in de regionale woondeals. Eventuele extra knelpunten zullen via nog op te richten woondealafspraken gesignaleerd en aangepakt worden.

Vraag 9

Heeft u in beeld hoe deze bouwprojecten toch vlot getrokken kunnen worden? Bent u hier voldoende op toegerust?

Antwoord 9

Onlangs heeft u de Staat van de Volkshuisvesting ontvangen. Hierin ga ik in op de vraag wat het veranderde economisch beeld – zoals de hoge inflatie en de gestegen energielasten – betekent voor volkshuisvesting.