

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

1613

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Woningbouw loopt vast: kopers én bouwers haken af»* (ingezonden 19 januari 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 februari 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Woningbouw loopt vast: kopers én bouwers haken af» uit De Telegraaf?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is de prognose van het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen in 2023?

Antwoord 2

In 2022 zijn 74.217 woningen toegevoegd door nieuwbouw (CBS – voorlopige cijfers). Prognoses vanuit verschillende organisaties (bijvoorbeeld de prognoses van EIB², banken en de NVM) lopen uiteen en zijn met onzekerheden omgeven. Samen met medeoverheden, marktpartijen werken we eraan om de productie te verhogen. Hierover maken we afspraken in de woondeals, heb ik een plan van aanpak opgesteld over het versnellen van processen en procedures, zijn er financiële regelingen, zoals de WBI om de woningbouwproductie te stimuleren en wordt geïnvesteerd in een groot aantal locaties via de MIRT afspraken (6 miljard euro in woningbouw en infrastructuur en 1,6 miljard in versnellingsmaatregelen). Ik heb uw Kamer hierover op 7 februari 2023 geïnformeerd.³ Over de prognoses over 2023 en verder, informeer ik uw Kamer medio dit jaar.

¹ De Telegraaf, «Woningbouw loopt vast: kopers én bouwers haken af», 14 januari 2023, <https://www.telegraaf.nl/financieel/1029201491/woningbouw-loopt-vast-kopers-en-bouwers-haken-af>

² EIB (2023), «Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2023».

³ Kamerstuk 32 847, nr. 997

Vraag 3

Wat is het effect van overheidsmaatregelen, zoals de regulering van de middenhuur, voor de woningbouwprojecten die enerzijds binnenkort van start gaan en die anderzijds nog moeten worden ontwikkeld?

Antwoord 3

Door de regulering van het middensegment bepaalt het woningwaarderingsstelsel (WWS) per 2024 voor woningen tot 187 de maximale huurprijs. Woningen die op basis van punten in het middensegment thuishoren, maar nu een hogere huurprijs hebben, zullen dan bij een nieuwe verhuur hun prijs moeten verlagen. Voor nieuwbouw geldt dat er voor de start van de bouw rekening wordt gehouden met een bepaalde huurprijs. Door de regulering kan het zijn dat een woning voor minder verhuurd kan worden dan hetgeen waar de ontwikkelaar rekening mee had gehouden. Het geïsoleerde effect van de regulering is echter niet eenduidig te bepalen. Ook andere factoren, zoals de ontwikkeling van de rente en bouwkosten beïnvloeden de nieuwbouw.

Ondanks de regulering moet het voldoende aantrekkelijk blijven om te investeren in nieuwbouw. Hier heb ik bij de vormgeving van de regulering veel aandacht voor gehad. Zo heb ik ervoor gekozen om het WWS te moderniseren, zodat de kwaliteit van een woning beter wordt gewaardeerd en het stelsel beter aansluit bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die nu gebouwd worden. Een onderdeel van deze moderniseringsslag is dat betere energielabels meer punten krijgen en slechtere energielabels aftrekpunten. Daarnaast wil ik een tijdelijke opslag invoeren voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% op de maximale huurprijs voor 10 jaar. Uitgangspunt is dat dit geldt voor middenhuurwoningen die worden opgeleverd na 1 januari 2024 en waarvan de bouw gestart is voor 1 januari 2025.⁴ Deze opslag moet helpen om dat geplande projecten door te kunnen laten gaan. Daarna acht ik het redelijk dat partijen hebben kunnen anticiperen op de regulering.

Vraag 4

Welke verklaring heeft u voor het feit dat grote institutionele beleggers Nederland op dit moment volledig links zouden laten liggen ten aanzien van de bouwopgave, terwijl deze beleggers juist nodig zijn om de woningmarkt vlot te trekken met hun investeringen in grote woningbouwprojecten?

Antwoord 4

Ik deel de opvatting dat ook beleggers nodig zijn voor de woningbouw. Tegelijkertijd deel ik uw opmerking niet dat grote institutionele beleggers Nederland op dit moment volledig links zouden laten liggen. Samen met gemeenten en provincies 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. Daarin worden ook plannen gemaakt voor middenhuur die ook door institutionele beleggers moeten worden gerealiseerd.

Vraag 5

Bent u het met de stelling in het artikel eens dat het niet slim is om vooral de focus te leggen op gestapelde bouw in binnensteden? Zo nee, waarom bent u het hier niet mee eens?

Antwoord 5

Om de woningbouwopgave te realiseren moeten alle kansrijke locaties benut worden: binnenstedelijk en buitenstedelijk. Om aan te sluiten bij de woonbehoefte worden er daarbij zowel eengezinswoningen gebouwd als gestapelde woningen: zowel binnenstedelijk als aan randen van steden en dorpen. Volgens gegevens van ABF betreft ongeveer 51% procent van de woningen eengezinswoningen en 49% appartementen. Om de woningbouwdoelstelling van 900.000 woningen tot en met 2030 te halen is het vooral van

⁴ In de uitwerking zal ik kijken hoe het starten van de bouw het beste gedefinieerd kan worden.

belang om overal kansrijke locaties te ontwikkelen: binnenstedelijk én buitenstedelijk. Zie ook mijn brief aan uw Kamer van 7 februari 2022 over de ontwikkeling van (grootschalige) woningbouwlocaties.⁵

Vraag 6

Onderschrijft u dat er meer kansen liggen voor buitenstedelijk bouwen, mede gelet op het feit dat binnenstedelijke projecten gevoelig zijn voor economische fluctuaties?

Antwoord 6

Ik constateer dat woningbouw voor alle locaties ingewikkelder wordt vanwege stijgende bouwkosten, gebrek aan menskracht en marktomstandigheden die veranderen. Dat geldt zowel voor binnenstedelijke als buitenstedelijke locaties. Zo kan er bij buitenstedelijke ontwikkelingen ook sprake zijn van complexiteit vanwege een samenhang van ruimtelijke opgaven zoals, infrastructuur, water en bodem, ligging in de nabijheid van natuurgebieden, of nabij windparken. Daarom is mijn inzet gericht op versnelling van de woningbouw, op zowel grote en kleinere locaties die snel te realiseren zijn, in de stad en aan de randen van gemeenten. De potentie van buitenstedelijke locaties wordt nu ook al benut. ABF raamt dat 35 à 40% van de huidige woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied ligt.

Ik wil buitenstedelijke locaties benutten zonder daarbij afbreuk te doen aan de uitgangspunten rondom zuinig ruimtegebruik en de bescherming van belangen zoals landschap en natuur. In dat verband is ook de Ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Zoals in mijn brief van 7 februari aangegeven, wordt onderzoek gedaan naar de werking van de Ladder voor duurzame verstedelijking⁶. Daarbij ga ik naast gemeenten en provincies ook in gesprek met bouwondernemingen, projectontwikkelaars en hun marktorganisaties om zo een beter en vollediger beeld te krijgen van de knelpunten die zij ervaren en welke oplossingen daarvoor kunnen worden gevonden. Over de uitkomsten informeer ik uw Kamer in het tweede kwartaal van dit jaar.

Vraag 7

Deelt u de mening dat we, juist in tijden van grotere economische onzekerheid, moeten blijven doorbouwen om te voorkomen dat we een herhaling van zetten krijgen?

Antwoord 7

Ja, die mening deel ik met u. Juist vanwege de moeilijke omstandigheden is het belangrijk dat we samen optrekken in de uitvoering van het beleid gericht op de realisatie van de woningbouwplannen. Zorgen dat we tempo maken met de ontwikkeling van locaties is daarbij een belangrijk onderdeel. Daartoe informeerde ik u in januari over het plan van aanpak om de totstandkoming van woningen te versnellen. Ook versterk ik samen met provincies en gemeenten de regie op de woningbouw, door via woondeals af te spreken wanneer welke woningen worden gebouwd voor welke doelgroepen. Alle betrokken partijen, overheden, marktpartijen zoals ontwikkelaars, bouwers en beleggers en ook de corporaties zijn daarbij onmisbaar. Partijen hebben in de intentieverklaring «Samen doorbouwen in onzekere tijden» naar elkaar uitgesproken om ervoor te zorgen dat er ook ten tijde van onzekerheden en stijgende bouwkosten kan worden doorgebouwd.

Vraag 8

Welke oplossingen ziet u om ook daadwerkelijk door te blijven bouwen in 2023?

Antwoord 8

Met de woondeals versterken we de samenwerking rond de volkshuisvesting. De woningbouwprogrammering per regio en gemeente klikken we vast. We nemen locaties op die van belang zijn om de afgesproken woningbouw aantallen te realiseren. Iedereen weet dan hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden. Corporaties en marktpartijen weten wat ze kunnen bouwen.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 942

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 942

Afgesproken is om de woondeals jaarlijks te herijken. Ook bespreken we waar kansen liggen voor nieuw te ontwikkelen locaties. Verder blijven we gemeenten financieel ondersteunen met nieuwe tranches van de Woningbouwimpuls (WBI). De WBI is er voor gemeenten met een publiek tekort op een grondexploitatie, die ontstaat doordat de publieke opbrengsten lager zijn dan de publieke investeringen zoals het uitplaatsen van bedrijvigheid, het aanleggen van de openbare ruimte of nieuwe wegen. Met de eerste vier tranches worden 113 projecten financieel ondersteund, waarmee we bijdragen aan de ontwikkeling van 165.000 woningen waarvan 68% betaalbaar. Een deel van de ontwikkelingen worden in 2023 opgeleverd of gestart. Tijdens het Commissiedebat van 9 februari heb ik toegezegd in het tweede kwartaal u te informeren over de inzet van financiële instrumenten met het oog op de veranderende economische omstandigheden.

Vraag 9

Hoe gaat u ervoor zorgen dat corporaties blijven doorbouwen en daarmee financiers zijn van woningbouwprojecten met twee derde betaalbare woningen, mede gelet op het afschaffen van de verhuurderheffing?

Antwoord 9

Met de afschaffing van de verhuurdersheffing is de investeringscapaciteit van de corporaties verstevigd. Met die corporaties zijn nationale prestatieafspraken gemaakt om woningen te bouwen. Deze afspraken worden doorvertaald naar de woondeals: ik vraag gemeenten om voldoende bouwlocaties op te nemen voor de bouw van deze woningen. De Taskforce Nieuwbouw Corporaties ondersteunt hierin. Over de voortgang houden we samen vinger aan de pols.

Vraag 10

Deelt u de mening dat commitment van investeerders en aannemers noodzakelijk is, en dat alleen bestuurlijke afspraken onvoldoende zijn om de bouwambitie van 100.000 woningen ook daadwerkelijk te halen? Zo ja, welke rol krijgen zij binnen de regionale woondeals die in 2023 worden afgesloten tussen gemeentes en het Rijk?

Antwoord 10

Ik deel de mening dat commitment van investeerders en aannemers en andere betrokken partijen noodzakelijk is. Daarom zetten wij hier ook op in, door onder meer een intentieverklaring «Samen doorbouwen in onzekere tijden» op te stellen, waarin naar elkaar is uitgesproken om ervoor te zorgen dat er ook ten tijde van onzekerheden en stijgende bouwkosten kan worden. Daarnaast vind ik het essentieel dat de marktpartijen en corporaties ook betrokken worden bij de uitvoering van de woondeals. Onderdeel van de afspraken in de woondeals is dat regionale versnellingsstafels worden ingericht waarin afspraken gemaakt worden gemaakt om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Als er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden besproken aan de landelijke versnellingsstafel.

Vraag 11

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 11

Ja.