

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

3264

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Nieuwbouwprojecten geschrapt, bedrijven zoeken manieren om door te bouwen»* (ingezonden 12 mei 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 18 juli 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Nieuwbouwprojecten geschrapt, bedrijven zoeken manieren om door te bouwen» van 29 april jl.?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met dit bericht.

Vraag 2

Kunt u een inschatting geven hoeveel woningen er dit jaar gaan worden gebouwd, mede gelet op het feit dat dit niet het enige en eerste bericht van marktpartijen is dat dit jaar de bouw verder inzakt?

Antwoord 2

De omstandigheden voor de woningbouw zijn het afgelopen jaar sterk veranderd. De gestegen bouwkosten en met name de gestegen rente spelen hierin een grote rol. De situatie hierbij is onzeker, bijvoorbeeld als het gaat over de ontwikkeling van de rente. Wel is het duidelijk dat de verwachting is dat er vooral in 2024 een forse dip in de realisatie van woningen zal zijn. In de bijlage van mijn brief van 22 mei jl. aan de Tweede Kamer heb ik een nadere analyse gegeven over de veranderende omstandigheden voor de woningbouw.²

Vraag 3

Deelt u de mening dat de markt huizen bouwt en dat die markt juist meer ruimte geboden moet worden om door te kunnen bouwen, terwijl de omstandigheden uitdagender zijn? Waarom wel, waarom niet?

¹ NOS, «Nieuwbouwprojecten geschrapt, bedrijven zoeken manieren om door te bouwen», 29 april 2023, <https://nos.nl/artikel/2473235-nieuwbouwprojecten-geschrapt-bedrijven-zoeken-manieren-om-door-te-bouwen>.

² Kamerstuk 32 847, nr. 1040.

Antwoord 3

Ik deel de mening dat woningen worden gebouwd door marktpartijen en door corporaties. In mijn bovengenoemde brief «Doorbouwen in veranderende omstandigheden» heb ik uiteengezet hoe ik wil zorgen dat deze partijen door kunnen bouwen en hoe we een dip in de woningbouw kunnen beperken. Met de regionale woondeals hebben we het fundament vastgelegd van de regie op de volkshuisvesting door afspraken over waar, voor wie en hoeveel er wordt gebouwd. Het vraagt nu maximale inzet van alle partijen om de gemaakte afspraken uit de regionale woondeals ook echt te gaan realiseren. Locaties die inmiddels vergund zijn moeten zo snel mogelijk starten met de bouw en de locaties die snel kunnen starten met de bouw moeten zo snel mogelijk vergund worden. Samen met de medeoverheden, marktpartijen en corporaties zet ik in op het creëren van doorbraken op bestaande locaties en op alternatieve locaties als bestaande locaties vertraging oplopen. Dit doen we via het aanpakken van knelpunten in de landelijke en regionale versnellingstafels. Marktpartijen en corporaties spelen daarbij een essentiële rol. Samen met gemeenten moeten zij kijken naar alle facetten van een project om het toch op een zo kort mogelijke termijn door te laten gaan. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de verdeling van de financiële pijn, een andere programmering, of door te faseren. Vanuit het Rijk draag ik hieraan bij via de Startbouwimpuls. Daarnaast moeten met name locaties die snel kunnen starten met de bouw zo snel mogelijk vergund worden. Ik roep marktpartijen daarbij op om naast de bestaande locaties ook zoveel mogelijk alternatieve locaties in beeld te brengen omdat bestaande locaties zeker in de huidige omstandigheden vertraging kunnen oplopen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat een praktijkgerichte aanpak ten aanzien van het beschikbaar krijgen van bouwlocaties buiten de stad noodzakelijk is? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 4

Om voldoende locaties beschikbaar te krijgen voor de woningbouwopgave is allereerst regie nodig om te zorgen voor voldoende locaties waar snel gebouwd kan worden binnen én buiten de stad. In de woondeals heb ik daarover afspraken gemaakt. Ik deel de mening dat bij de uitvoering van deze afspraken de praktijk daarbij ook onmisbaar is. Deze praktijkkennis is onder meer aanwezig bij marktpartijen en woningcorporaties. Daarom is ook onderdeel van de afspraken in de woondeals dat zij deelnemen aan alle versnellingstafels en daarbij hun kennis inbrengen. Dat gaat om kennis over de voortgang, over mogelijkheden om te kunnen doorbouwen, maar ook over alternatieve kansrijke locaties voor het geval dat er locaties vertragen of afvallen. Dat kunnen zeker ook buitenstedelijke locaties zijn.

Vraag 5

Hoe kunt u, vooruitlopend op de wet regie volkshuisvesting, nu al goedkopere locaties aan de rand en buiten de stad sneller gaan aanwijzen en toevoegen om te kunnen gaan bouwen?

Antwoord 5

Vooruitlopende op de wet Versterking regie volkshuisvesting heb ik al veel mogelijkheden om locaties toe te voegen, ook aan de randen en buiten de stad. Dat kan via bestuurlijke afspraken zoals in de woondeals en via de versnellingstafels (zie vraag 4), maar ook via de inzet van wettelijke bevoegdheden. Met het vervolgonderzoek van EBI over «een straatje erbij» bekijk ik de mogelijkheden voor extra bouwlocaties aan de randen van steden en dorpen. Ik zie in de recente provinciale coalitieakkoorden dat provincies graag ruimte willen bieden aan woningbouw aan de randen van steden of dorpen. Bijvoorbeeld in de provincies Limburg en Zuid-Holland. Waar er sprake is van een bestuurlijke impasse over een locatie, heb ik nu al de bevoegdheid om zo nodig deze impasse te doorbreken door een locatie aan te wijzen voor woningbouw. Deze bevoegdheid heb ik op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening en – vanaf januari a.s. – op grond van de Omgevingswet. Het gaat dan om een opdracht (instructie) aan de gemeente om het omgevingsplan aan te passen zodat woningen gebouwd mogen worden op een locatie. Het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting continueert deze

bevoegdheid en maakt daarnaast helder dat deze opdracht ook kan gaan over concrete aantallen woningen in een bepaalde prijssegmentering op een locatie (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Ook de provincie heeft deze bevoegdheid. Een dergelijke aanwijzing kost echter de nodige tijd. Om die reden heeft het altijd de voorkeur om eerst via bestuurlijk overleg tot een oplossing te komen.

Vraag 6

Waarom staat u het toe dat, bijvoorbeeld in Zwolle, een grote bouwlocatie buiten de stad (Vechtpoort) door het nieuwe college in Zwolle wordt geschrapt wordt, terwijl het woningtekort in die regio ook groot is?

Antwoord 6

De gemeente Zwolle is bezig met een actualisering van de omgevingsvisie. Daarin worden keuzes gemaakt over woningbouw na 2030. De locatie Vechtpoort is daarbij in beeld als één van de mogelijke uitbreidingslocaties in de nieuwe omgevingsvisie van Zwolle. Er is dus geen expliciet raadsbesluit genomen over het schrappen van deze locatie als mogelijke ontwikkellocatie. In de woondeal West Overijssel wordt er door de gemeente Zwolle volop ingezet op zowel binnenstedelijke als buitenstedelijke locaties.

Vraag 7

Deelt u de mening dat een start-bouw-subsidie mogelijk de bouw van onrendabele projecten ondersteunt, terwijl de oplossing ligt om de business-case voor bouwprojecten te verbeteren? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 7

Ik deel de mening dat het altijd belangrijk is dat marktpartijen, woningcorporaties en overheden samen kijken naar mogelijkheden om de businesscase rond te krijgen en waar nodig te verbeteren. De Startbouwimpuls komt in beeld als ondanks de inspanningen om de businesscase rond te krijgen, dat niet lukt vanwege de effecten van economische tegenwind op de business case. De regeling is niet bedoeld voor het bekostigen van onrendabele toppen.

Vraag 8

Is het beschikbare budget van de start-bouw-subsidie niet veel meer waard als deze wordt ingezet voor de lopende projecten die gestopt dreigen te worden?

Antwoord 8

Ik wil juist voorkomen dat partijen gaan wachten met doorbouwen omdat er voor lopende projecten een subsidie wordt gegeven. Daarnaast is de noodzaak voor een rijksbijdrage lastig te onderbouwen bij lopende projecten die al zijn gestart. Met de Startbouwimpuls wil ik juist stimuleren dat projecten die planologisch ver genoeg zijn toch het laatste zetje krijgen om te beginnen met bouwen. Binnen grote gebiedsontwikkelingen daag ik gemeenten en marktpartijen juist uit om deelprojecten naar voren te halen met een betaalbaar programma, zodat we de verwachte bouwdip de komende jaren zo kort mogelijk houden.

Vraag 9

Deelt u de mening dat voor de korte termijn dit ervoor zorgt dat deze woningen wel gebouwd worden en daarmee juist de grootste maatschappelijke opbrengst wordt gegenereerd met deze Rijksmiddelen? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord 9

Als projecten nog niet gestart zijn kan beter worden onderbouwd op welke wijze er al alles aan is gedaan om zowel publiek als privaat de pijn te verdelen. Als projecten al gestart zijn dan is het lastig om de noodzaak van een rijksbijdrage te onderbouwen. Ik deel de mening dus niet dat de grootste opbrengst wordt gehonoreerd door deze in te zetten voor al lopende projecten.

Vraag 10

Hoe gaat u de bezwaren voor het beschikbaar krijgen van locaties, naast de vele inzet die al wordt gepleegd op het terrein van het bouwen van flexwoningen, oplossen? Hoe gaat u de aantallen gebouwde flexwoningen opkrikken naar 15.000 stuks per jaar?

Antwoord 10

Er zijn diverse maatregelen om meer locaties beschikbaar te krijgen en het aantal gebouwde flexwoningen verder te verhogen naar 15.000 per jaar:

- Er is bij voorjaarsnota 2023 een bedrag van € 300 miljoen beschikbaar gesteld voor de realisatie van flexwoningen. De eerste tranche komt naar verwachting na de zomer beschikbaar.
- Door middel van de fysieke herplaatsingsgarantie neem ik zorgen over tijdelijkheid en mogelijke vervolglocaties weg. Met diverse partijen zijn hiervoor intentieovereenkomsten gesloten.
- Via de financiële herplaatsingsgarantie neem ik een groot deel van de financiële zorgen bij investeerders weg. Het loket hiervoor is op 2 mei jl. geopend.
- Bouwopdrachten die door het RVB en Aedes en haar leden worden opgesteld.
- Daarnaast maak ik ook afspraken met de verschillende regio's over flexwonen in de woondeals maar ook via realisatieovereenkomsten.

Een overzicht van deze en andere maatregelen is benoemd in de Kamerbrief over de voortgang programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting.³ Flexwoningen zijn voor veel partijen nog steeds (relatief) nieuw. De genomen maatregelen zullen voor een versnelling zorgen en naar verwachting een vliegwiel effect hebben waardoor het tempo van ontwikkeling en realisatie zal stijgen.

Vraag 11

Wanneer gaat u het land in en aangeven waar de flexwoningen moeten komen, in plaats van het te vragen en nee als antwoord te krijgen?

Antwoord 11

Ik ga al het land in om samen met de regio's te kijken waar de flexwoningen moeten komen. Ik heb daarnaast recent met alle gemeenten en provincies in regionaal verband woondeals gesloten, waarin concrete afspraken worden gemaakt over de woningbouwopgave. Tegelijkertijd maak ik op sommige plekken ook separate afspraken over flexwoningen, zoals bijvoorbeeld in de regio Utrecht⁴ en de Metropool Regio Amsterdam. Via de Taskforce en Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting worden gemeentes actief ondersteund bij het vlot trekken van flexwonen projecten. Momenteel worden meer dan 120 locaties ondersteund.⁵

Vraag 12

Bent u bereid om gemeenten desnoods te overrulen om tijdelijke locaties beschikbaar te krijgen?

Antwoord 12

De verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende bouwlocaties, dus ook voor flexwoningen, ligt primair bij gemeenten en provincies. Ik heb met gemeenten en provincies in de woondeals afspraken gemaakt om te zorgen voor voldoende locaties voor woningbouw, ook als het gaat om locaties voor flexwoningen. Gemeenten moeten daarbij zorgen voor voldoende locaties voor woningbouw en flexwoningen in hun ruimtelijke plannen. Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zullen het Rijk, de provincies en gemeenten beter in staat zijn, in gezamenlijkheid en met regionale afstemming, regie te voeren op de realisatie van het aantal woningen dat landelijk nodig is en de beschikbaarheid van voldoende locaties voor die woningen. In het wetsvoorstel worden gemeenten, provincies en het Rijk verplicht een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Daarmee

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/05/02/kamerbrief-over-voortgang-programma-versnelling-tijdelijke-huisvesting>.

⁴ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2022/08/29/afspraken-regio-utrecht-en-rijk-1500-flexwoningen-voor-sociale-huur>.

⁵ Peildatum medio april 2023.

worden landelijke doelen via provinciale uitwerking in regionaal verband vertaald naar concrete lokale opgaven per gemeente, waaronder het aantal te bouwen woningen en voldoende locaties voor deze woningen. Voldoende locaties en herplaatsingslocaties voor flexwoningen is onderdeel daarvan. Soms is het nodig om een knoop door te hakken, bijvoorbeeld als er na bestuurlijk overleg een impasse blijft over een locatie. In dat geval bevat de Wet op de ruimtelijke ordening en – vanaf januari a.s. – de Omgevingswet de bevoegdheid voor het Rijk en provincies om een locatie aan te wijzen voor woningbouw. Die bevoegdheid wordt gecontinueerd in het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting. Waar nodig ben ik bereid om die bevoegdheid ook in te zetten. Een aanwijzing zal overigens een langdurig juridisch proces met zich meebrengen en daardoor dus niet direct sneller zijn dan samen naar een oplossing zoeken. Dus ook voor de versnelling is het dus beter dat partijen er lokaal met elkaar uitkomen.

Vraag 13

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 13

Ja. Ik heb de vragen afzonderlijk beantwoord.