

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

1165

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de brief van de VN-rapporteur van 21 december 2023 getiteld Statement at the conclusion of the country visit to the Netherlands en handelend over schending van mensenrechten op het gebied van adequate huisvesting in Nederland (Balakrishnan Rajagopal, United Nations Special Rapporteur on the right to adequate housing)* (ingezonden 9 januari 2024).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 6 maart 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 967.

Vraag 5

Hoe ervaart u het door de VN-rapporteur geduide gemis dat de verschillende overheidslagen concreet doelen benoemen en krachtig sturen op de totstandkoming van resultaten om de wooncrisis op te lossen? Op welke wijze gaat u voor meer doorzettingsmacht vanuit de overheid zorgen?

Antwoord 5

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. Daarom is in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Hier zijn drie kerndoelen in opgenomen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Deze doelstellingen zijn verder uitgesplitst in de 6 programma's die onder de NWBA vallen. Vervolgens heb ik middels regionale woondeals door heel Nederland afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, de locaties en door wie er gebouwd moet worden. Om krachtiger te kunnen sturen op de totstandkoming van voldoende betaalbare woningen werk ik aan het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel verankert de volkshuisvestelijke taak van alle overheden (en lokale partners zoals onder meer woningcorporaties) in regelgeving en geeft het Rijk, de provincies en gemeenten de benodigde wettelijke instrumenten om samen en met regionale afstemming regie te voeren op de volkshuisvesting. Daardoor verkrijgen overheden en hun partners meer doorzettingsmacht. Ik hoop uw Kamer hier snel over te kunnen informeren.

Vraag 6

Kunt u concreet aangeven (in aantallen per provincie) voor hoeveel woningen nog een concrete locatie gevonden moet worden per peildatum 31 december 2023? Indien er nog niet voor alle via de Woondeals afgesproken aantallen woningen concrete locaties zijn, kunt u dan aangeven op welke termijn alle benodigde locaties alsnog beschikbaar zijn?

Antwoord 6

In het kader van de regionale Woondeals zijn afspraken gemaakt voor de bouw van 936.000 woningen. De Inventarisatie Plancapaciteit – najaar 2023¹ toont aan dat de procentuele verhouding tussen het aantal woningen opgenomen in woningbouwplannen en de resterende bouwopgave 129% is. Er zijn daarmee op nationaal niveau voldoende woningbouwplannen en locaties in beeld om in de woningbouwopgave te voorzien. Per provincie is de verhouding als volgt:

Provincie	Geraamde bruto plancapaciteit 2023 t/m 2030	Resterende bruto nieuwbouw volgens woondeals	Verschil	Procentuele verhouding woningbouwplannen en bouwopgave
Groningen	29.500	24.800	4.700	119%
Fryslân	26.500	15.200	11.300	174%
Drenthe	15.100	12.000	3.100	126%
Overijssel	59.100	37.500	21.600	158%
Flevoland	48.800	36.500	12.300	134%
Gelderland	122.900	94.500	28.400	130%
Utrecht	101.600	76.900	24.700	132%
Noord-Holland	259.500	166.200	93.300	156%
Zuid-Holland	225.100	230.000	- 4.900	98%
Zeeland	16.800	14.900	1.900	113%
Noord-Brabant	152.700	116.000	36.700	132%
Limburg	35.500	21.900	13.600	162%
Nederland	1.093.100	846.200	246.900	129%

Alleen in Zuid-Holland is er sprake van een klein tekort aan plannen. Inmiddels is de woningbouwopgave groter geworden. Om die reden worden het komend jaar aanvullende afspraken gemaakt met de provincies over de bouw van 45.000 extra woningen. Deze woningen kunnen niet alleen gerealiseerd worden door middel van het vinden van extra locaties, maar ook door het optoppen en splitsen van bestaande woningen en door het verdichten van bestaande locaties.

Vraag 11

Kunt u aangeven op welke manier de constatering van de VN-rapporteur over de effectiviteit van sinds 2019 gevoerde nationale huisvestingsprogramma's leiden tot uw verhoogde inzet om snel tot bouw van betaalbare woningen te komen? Met welk toegespitst crisisplan komt u tot een significante groei van het aantal bouwvergunningen? Op welke concrete wijze komt u tot een versnelling van ruimtelijke ordeningsprocedures en/of bezwaarprocedures?

Antwoord 11

In zijn end-of-mission-statement benadrukt de VN-rapporteur dat er sinds de start van deze Kabinetsperiode, na een periode waarin de nadruk op decentralisatie en marktwerking lag, de nodige goede stappen zijn gezet om het recht op adequate huisvesting beter te kunnen vormgeven. Ik illustreer dit graag op de volgende wijze:

We hebben de afgelopen jaren de regie hernomen op de beschikbaarheid van voldoende, passende en betaalbare woningen. Dat was hard nodig want wonen is een grondrecht. Een kerntaak van de overheid. «Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid» (bepaling 2 in artikel 22 van de Grondwet). De rol van de Rijksoverheid was op de volkshuisvesting te klein geworden. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Te veel is gedacht

¹ Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2023 | Rapport | Rijksoverheid.nl

dat de markt als vanzelf vraag en aanbod in evenwicht zou brengen. Daardoor zijn steeds meer mensen in de knel gekomen. Er is een enorme schaarste aan woningen. Jonge gezinnen kunnen geen passende en betaalbare woning meer vinden. Van kwetsbare huurders wordt soms misbruik gemaakt. De jaarlijkse voortgangsrapportage «Staat van de Volkshuisvesting» van november vorig jaar laat zien dat er veel gerealiseerd is als het gaat om meer woningen bouwen, de betaalbaarheid verbeteren en de verduurzaming versnellen. Tegelijkertijd laat de Staat ook zien dat er nog ontzettend veel te doen is om onze maatschappelijke opgave op de volkshuisvesting te realiseren. We kunnen ons daarom geen stilstand veroorloven. We hebben hierbij alle partijen nodig: alle bestuurlijke lagen van de overheden, bouwers, ontwikkelaars, corporaties, investeerders etc. Het gedeelde gevoel van urgentie is er gelukkig ook bij de partijen, dit was goed te merken bij de eerste Dag van de Volkshuisvesting afgelopen november.

Inmiddels zijn de resultaten van de verhoogde inzet via de nationale volkshuisvestingsprogramma's zichtbaar. Ondanks eerdere economische tegenwind zijn er volgens het vorig jaar opnieuw circa 90.000 nieuwe woningen opgeleverd, waarmee in deze Kabinetsperiode 180.000 van de 981.000 benodigde woningen gerealiseerd. Verder heb ik met 35 regio's woondeals gesloten over de bouw van 936 duizend woningen in die regio's, waarvan twee derde betaalbaar. In deze regio's zijn er woningbouwplannen voor bijna 130% van de afgesproken bouwaantallen. Tevens heb ik 17 grootschalige woningbouwlocaties aangewezen. Ook zijn er de afgelopen jaren extra middelen voor de woningbouw beschikbaar gesteld zoals 6 mld. euro voor deze grootschalige locaties, 1,5 mld. euro voor het versnellen van woningbouwprojecten, ruim 1,5 mld. euro voor de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls, 680 mln. voor flexwoningen. In de laatste weken van 2023 is voor ruim 1 miljard aan bijdragen voor onder andere de Startbouwimpuls, het Gebiedsbudget, het Volkshuisvestingsfonds en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen aan gemeenten beschikbaar gesteld. Corporaties hebben meer financiële ruimte gekregen door onder andere afschaffen van de verhuurderheffing en de Nationale prestatieafspraken. 600.000 huishoudens met een laag inkomen kregen een huurverlaging tot 575 euro. Voor nagenoeg alle 1,5 mln. huurtoeslagontvangers is de huurtoeslag in 2023 verhoogd en voor alle huurders is de maximale huurprijsstijging beperkt door deze te koppelen aan de loonontwikkeling in plaats van de inflatie. Tot slot geeft de Wet Goed Verhuurderschap gemeenten nu meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan.

Tegelijkertijd deel ik de mening van de VN-rapporteur dat de ingezette richting weliswaar de juiste is, maar dat langjarig verder doorpakken noodzakelijk is. Door de verwachte bevolkingsgroei is de woningbouwopgave groter geworden. Daarbij laat het rapport van de Staatscommissie voor demografische ontwikkelingen niet alleen zien dat meer grip op migratie nodig en mogelijk is maar ook dat dit niet op korte termijn de druk op de woningbouwopgave zal verminderen.

De afgelopen jaren waren de economische omstandigheden ongunstig, door onder meer de gestegen rente en de stijgen bouwkosten. CBS-cijfers over het aantal verleende bouwvergunningen tot en met november 2023 liggen iets meer dan 25% lager dan de piek in 2021. Ook lag het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 ten opzichte van 2021 bijna 40% lager. Daarom verwacht ik in 2024 en 2025 een dip in de bouwproductie. Voor 2024 blijft mijn belangrijkste doel om snel te bouwen wat al vergund is en snel te vergunnen wat gebouwd kan worden. Doorbouwen gebeurt binnen- en buitenstedelijk, zowel grootschalig als «een straatje erbij» of met optoppen en transformatie. Hierbij helpen we met de versnellingstafels en de start-bouwimpuls om te zorgen dat projecten die door de economische tegenwind uitgesteld zijn, alsnog door kunnen gaan.

Inmiddels worden de economische vooruitzichten weer gunstiger: de rente stijgt niet meer of daalt zelfs, evenals de bouwkosten; inkomens stijgen en de meerprijs van nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw neemt af. Zowel de prijzen van bestaande koopwoningen als het aantal verkochte nieuwbouwwoningen zijn in de loop van 2023 weer gaan toenemen, zeker in het betaalbare segment. Deze indicatoren duiden op een verbeterende positie van de nieuwbouw en daarom verwacht ik de komende maanden ook weer een toename in het aantal verleende bouwvergunningen te zien.

Met welk toegespitst crisisplan komt u tot een significante groei van het aantal bouwvergunningen?

Mijn focus ligt op het moment op het inkorten van lange procedures, capaciteit bij gemeenten en netcongestie. Om de sturing op de volkshuisvestelijke taak te versterken heb ik het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting naar uw Kamer gestuurd. In het wetsvoorstel Betaalbare huur streef ik naar een betere bescherming van burgers tegen te hoge woonlasten en zorg ik voor duidelijkheid voor marktpartijen. De financiële inspanningen van dit Kabinet via onder meer de woningbouwimpuls en het afschaffen van de verhuurderheffing heb ik hiervoor toegelicht.

In de Kamerbief investeringsklimaat heb ik verdere maatregelen aangekondigd om de condities voor investeringen in nieuwbouw te verbeteren. We staan gezamenlijk voor een grote opgave, waarbij een stabiel en voorspelbaar overheidsbeleid van belang is, evenals een langdurige inzet op samenwerking.

Op welke concrete wijze komt u tot een versnelling van ruimtelijke ordeningsprocedures en/of bezwaarprocedures?

Met de Omgevingswet, Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting en de aanpak versnellen van processen en procedures zet het Rijk in op versnelling van de woningbouw. Met de Omgevingswet wordt ingezet op gebiedsontwikkeling, waarbij integrale afwegingen worden gemaakt. Met het Wetsvoorstel Versterking Regie volkshuisvesting wordt de procedure ingekort en met de aanpak versnellen van processen en procedures wordt gezien hoe het totale bouwproces van initiatief tot realisatie kan worden versneld, bijvoorbeeld door het parallel schakelen van verschillende fasen in dit bouwproces.

Zoals gemeld op 31 januari 2024 zal ik in de loop van mei de overige vragen beantwoorden in mijn bredere inhoudelijke reactie op het eindrapport van de VN-rapporteur.