

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

## 3526

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Infrastructuur en Milieu over *het bericht «Woningtekort dreigt door droog koken nieuwbouwmakrt»* (ingezonden 24 augustus 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Minister van Infrastructuur en Milieu (ontvangen 15 september 2016)

Vraag 1

Hebt u kennisgenomen van het artikel «Woningtekort dreigt door droog koken nieuwbouwmakrt» in Vastgoedjournaal van 17 augustus 2016, waarin de directeur van de Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) waarschuwt voor een kritiek tekort aan nieuwbouwwoningen?<sup>1</sup>

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Heeft u voorts kennisgenomen van de berichten van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in 2016 fors is gedaald en dat de nieuwbouwproductie daardoor opnieuw dreigt terug te vallen tot het zeer lage niveau van 2014?<sup>2</sup>

Antwoord 2

Ja.

Vraag 3

Deelt u de analyse dat de nieuwbouwmakrt dreigt «droog te koken» door gebrek aan plancapaciteit en trage procedures? Deelt u de mening van de directeur van de NVB dat het probleem alleen effectief te bestrijden is met een voortvarende bouwplanning? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u dan van mening dat een actievere rol van de rijksoverheid noodzakelijk is?

<sup>1</sup> <https://www.vastgoedjournaal.nl/news/28295/039-woningtekort-dreigt-door-droogkoken-nieuwbouwmakrt-039>

<sup>2</sup> <http://www.cobouw.nl/artikel/1638426-inzakken-bouwvergunningen-nieuwe-woningen>

### Antwoord 3

In de economische crisis is de woningproductie sterk gedaald. De personeelscapaciteit bij gemeenten en bouwers is in reactie hierop verminderd. Ook de plancapaciteit bij gemeenten is in de crisis gedaald. In 2016 laat het aantal afgegeven nieuwbouwvergunningen een terugval zien ten opzichte van het voorgaande jaar. Ondanks deze terugval zijn er positieve ontwikkelingen. De kwartaalmonitor bouw van het tweede kwartaal van 2016 laat een hoog ondernemersvertrouwen zien en een toename van de werkgelegenheid. Sinds 2013 is het aantal afgegeven nieuwbouwvergunningen sterk toegenomen. Er zit gemiddeld anderhalf tot 2 jaar tussen het afgeven van een nieuwbouwvergunning en het opleveren van nieuwbouwwoningen. De verwachting is daarom dat het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen de komende jaren zal toenemen. In de CBS-cijfers wordt overigens geen rekening gehouden met transformatie. Transformatie van bijvoorbeeld kantoorgebouwen naar woningen wordt steeds belangrijker in het toevoegen van nieuw aanbod. Het aantal afgegeven nieuwbouwvergunningen geeft dus geen compleet beeld, maar wel een goede indicatie van de verwachte toename van de woningvoorraad.

De verantwoordelijkheid om de lokale vraag en woningaanbod in evenwicht te brengen ligt op decentraal niveau. Vanuit het Rijk worden gemeenten daarbij wel middels diverse maatregelen ondersteund, middels onder andere jaarlijkse gesprekken van het kabinet in het kader van het MIRT met bestuurders van de Noord- en Zuidvleugel over de beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit en een aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook komt er in de verhuurderheffing een heffingsvermindering voor woningen die in de periode 2017–2021 worden gebouwd en een huurprijs hebben onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag en worden gemeenten door het Rijk ondersteund via de mogelijkheid om expertteams («Versnellen» en «Transformatie») in te zetten. Deze teams assisteren gemeenten wanneer gebiedontwikkeling, of het omzetten van kantoren naar woningen, moeizaam verloopt, of niet van de grond komt. Daarnaast geldt ook een heffingsvermindering voor de ombouw van kantoren naar huurwoningen.

### Vraag 4

Deelt u ook de analyse dat door het tekort aan nieuwe woningen de prijzen in steeds meer delen van ons land enorm stijgen, en dat dit effect niet beperkt blijft tot de koopmarkt maar ook leidt tot zeer sterke stijging van huren te beginnen in de vrije sector? Zo nee, waarom niet? Onderkent u dat door de prijsstijgingen steeds meer huishoudens financieel in de knel dreigen te komen en/of geen voor hen betaalbare woning zijn te vinden?

### Antwoord 4

De woningmarkt laat sinds 2013 een sterk herstel zien. Tijdens de crisis zijn er weinig transacties geweest. Het lijkt aannemelijk dat we de afgelopen tijd te maken hebben gehad met een inhaalvraag. Sinds 2013 is bovendien het consumentenvertrouwen in de huizenmarkt sterk gestegen en ook de lage rente heeft geleid tot een verdere toename van de vraag. Het aantal transacties ligt nu weer op het niveau van voor de crisis.

De prijzen op macroniveau liggen momenteel nog ruim beneden pre-crisisniveau. Het is echter wel belangrijk dat het aanbod kan reageren op de toenemende vraag. Dit geldt in het bijzonder voor de vrije huursector. Het verder ontwikkelen van de vrije huursector is van belang en er zijn maatregelen genomen die dit segment van de woningmarkt ten goede komen, zoals de heffingsvermindering bij transformatie, de Woningwet 2015 en de recente verruiming van het woningwaarderingssysteem. Het is daarnaast van belang dat gemeenten hier in de samenwerking met marktpartijen voldoende aandacht voor hebben.

### Vraag 5

Bent u van mening dat, als de productie van nieuwe woningen (koop en huur) niet snel op de berekende behoefte van gemiddeld ca 70.000 woningen per jaar wordt gebracht, er steeds meer mensen in de knel dreigen te komen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke maatregelen denkt u te nemen, anders dan tot nu toe, om te zorgen dat die problemen worden voorkomen en dat de

bouwproductie weer meer in overeenstemming wordt gebracht met de woningbehoefte?

Antwoord 5

De verantwoordelijkheid voor de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad en het treffen van maatregelen daarop ligt op het lokale niveau. Dat neemt niet weg dat ik het belangrijk vind dat de nieuwbouwproductie kan reageren op de vraag. Ik wil graag bevorderen dat de samenwerking die daarvoor nodig is tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen daadwerkelijk tot stand komt. Hiertoe spreekt het kabinet onder andere jaarlijks met de bestuurders van de Noord- en Zuidvleugel over plancapaciteit. Zoals bij de voorgaande vragen aangegeven zijn door het kabinet ook verschillende maatregelen in gang gezet om de nieuwbouw te stimuleren. Zo komt er in de Verhuurderheffing een heffingsvermindering voor woningen die in de periode 2017–2021 worden gebouwd.

Tegelijkertijd kan met nieuwbouw alleen op korte termijn waarschijnlijk niet tegemoet worden gekomen aan de aangetrokken vraag. De oplossing kan deels ook worden gevonden in de transformatie van kantoren en maatschappelijk vastgoed naar woningen. Het kabinet biedt de mogelijkheid voor gemeenten om expertteams in te zetten en er geldt een heffingsvermindering voor de ombouw van kantoren naar huurwoningen.

Vraag 6

Deelt u de kritiek van de directeur van de NVB dat «bij gemeenten en vooral provincies voortdurend discussie is of er sowieso wel bijgebouwd moet worden? En als er al bijgebouwd moet worden, dat dit dan alleen in bestaand stedelijk gebied (dus binnen de rode lijnen) zou moeten gebeuren en dat juist deze houding uiteindelijk niet bevorderlijk is gebleken uit oogpunt van bouwplanning»? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat denkt u te doen om het «starre en trage» planningsbeleid te doorbreken?

Antwoord 6

Het past in het decentrale karakter van het ruimtelijke ordeningsbeleid dat op lokaal niveau bepaald wordt wat en waar gebouwd wordt. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het nodig om leegstand tegen te gaan en overcapaciteit in ruimtelijke plannen te voorkomen. Daartoe is in het Besluit ruimtelijke ordening de zogenoemde «Ladder voor duurzame verstedelijking» opgenomen.

Naar aanleiding van kritiek van gemeenten, provincies en projectontwikkelaars dat de Ladder te ingewikkeld is, is besloten de regeling aan te passen. Daarover heeft de afgelopen periode uitvoerig overleg met partijen (VNG, IPO, NEPROM etc.) plaatsgevonden. De Ladder wordt met de voorgenomen aanpassing eenvoudiger, doordat er «treden» worden geschrapt en alleen nog bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is. Er moet nog wel worden aangetoond dat er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling. Recent is een wijzigingsvoorstel daartoe in consultatie gebracht. Zie daartoe de brief van 23 juni 2016 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 33 962, 188). Ik verwacht dat met deze aanpassingen de doeltreffendheid en flexibiliteit van het ruimtelijke ordeningsbeleid worden vergroot.

Vraag 7

Bent u van mening dat, daar waar gemeenten niet zelf over geschikte bouwlocaties beschikken, het nodig is dat gemeenten meer doorzettingsmacht krijgen, bijvoorbeeld door het recht op zelfrealisatie te doorbreken, zodat het op planologisch wenselijke locaties mogelijk wordt om met normale kavelprijzen de ontwikkeling van woningen sneller tot stand te brengen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Zoals in de brief over grondbeleid van 25 november 2015 aan de Tweede Kamer is aangegeven (TK 27 581, nr. 53), hangt zelfrealisatie in sterke mate samen met het eigendomsrecht. De bescherming van het eigendomsrecht waarborgt dat eigendom van overheidswege alleen kan worden ontnomen (onteigend) in het algemeen belang en volgens wettelijke regels. Onteigening is alleen gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat dringend behoefte

bestaat aan de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering. In dat licht is geconcludeerd dat inperking van zelfrealisatie geen begaanbare weg is. De eigenaar dient bij zijn zelfrealisatieverweer in een onteigeningsprocedure overigens wel concrete, uitvoeringsgerichte plannen te hebben. Als deze plannen niet aansluiten bij het plan van de gemeente, kan alsnog worden onteigend.

Uit genoemde brief blijkt ook dat het beroep op zelfrealisatie gering is. Zelfrealisatie kan op zich zelf daarom ook niet de belangrijkste oorzaak van belemmeringen op de nieuwbouwmarkt voor woningen zijn. Van belang is het feit dat veel bestaande bouwplannen contractueel vastliggen in privaatrechtelijke overeenkomsten. Veel van deze overeenkomsten stammen van vóór de crisis en missen de noodzakelijke clausules om de bouw alsnog te kunnen afdwingen. Gemeenten hebben hierdoor weinig bewegingsruimte als marktpartijen kiezen om (nog) niet te ontwikkelen.

Dat neemt niet weg dat door het kabinet stappen worden gezet om het grondbeleidinstrumentarium te verbeteren. Recent is de Aanvullingswet Grondeigendom in consultatie gebracht. Met het voorstel voor de Aanvullingswet Grondeigendom worden bijvoorbeeld de regels voor kostenverhaal vereenvoudigd. Daarmee krijgen gemeenten een goed gevulde gereedschapskist, met instrumenten voor zowel actief als faciliterend grondbeleid. Deze aanvullingswet zal onderdeel uit gaan maken van de Omgevingswet.