



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk
2020-0000315211

Uw kenmerk

Datum 7 juli 2020
Betreft Beantwoording Kamervragen lid Dik-Faber over De
(woning)bouw ten tijde van de Coronacrisis (2020Z07022)

Hierbij zend ik u, mede namens de staatssecretaris van Financiën, de antwoorden op de schriftelijke vragen van het lid Dik-Faber (ChristenUnie) over De (woning)bouw ten tijde van de Coronacrisis (2020Z07022), ingezonden op 20 april 2020.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2020Z07022

Vragen van het lid Dik-Faber (ChristenUnie) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over De (woning)bouw ten tijde van de Coronacrisis (ingezonden 20 april 2020).

Vraag 1: Bent u bekend met het bericht 'Orderinstroom bouw daalt met een kwart'?¹

Antwoord:

Ja.

Vraag 2: Kunt u een onderbouwde inschatting maken in welke mate de orderinstroom voor specifiek de woningbouw afneemt?

Antwoord:

Het is onzeker hoe de gevolgen van de Coronacrisis voor de economie als geheel en de bouw in het bijzonder zich verder zullen ontwikkelen. Door de grote onzekerheid over de diepte van de economische crisis bestaat het risico dat mensen terughoudender worden bij het kopen van een woning en beleggers en ontwikkelaars terughoudender worden met investeringen. Tijdens de vorige crisis hebben we gezien dat de effecten van een economische neergang op de bouw groot kunnen zijn en lang kunnen doorwerken. De gevolgen van een crisis worden niet direct heel duidelijk zichtbaar in de bouwsector, maar kunnen op termijn hard aankomen. Een belangrijke les uit de analyse naar de cycliciteit van de woningmarkt is dat het van groot belang is om niet te wachten met maatregelen totdat de bouwproductie stilvalt. Daarom heb ik op 20 mei jl. maatregelen aangekondigd die erop gericht zijn dat er in 2020 zoveel mogelijk wordt doorgebouwd.² Deze maatregelen hebben tot doel dat investeringen, aanbestedingen en opdrachten voor nieuwbouw, verbouw en verduurzaming niet worden uitgesteld. Dit moet er uiteindelijk voor zorgen dat er zo min mogelijk banen verloren zullen gaan. Naast de reeds aangekondigde maatregelen blijf ik niet stilzitten en houd de vinger aan de pols.

Vraag 3: Wat is uw reactie op dit zorgelijke signaal, mede gezien het grote woningtekort van honderdduizenden woningen dat er reeds vóór de Coronacrisis was?

Antwoord:

In een tijd waarin het woningtekort met 4,2% historisch hoog is, is het belangrijk dat de bouw ten tijde van de Coronacrisis op gang wordt gehouden. De bouw ondervindt, net als vele sectoren, hinder van de contactbeperkende maatregelen. Daarnaast heeft de economische neergang een potentieel grote impact op de bouwproductie en werkgelegenheid in de sector. Ook is voor kwetsbare groepen zoals daklozen en arbeidsmigranten de urgentie van goede huisvesting nog verder toegenomen vanwege het besmettingsgevaar van corona.

¹ <https://fd.nl/ondernemen/1341689/orderinstroom-in-de-bouw-daalt-met-een-kwart>

² Kamerstuk 32 857, nr. 650

Daarnaast zorg ik er met de op 20 mei jl. aangekondigde maatregelen voor dat er in 2020 zoveel mogelijk wordt doorgebouwd.

Vraag 4: Deelt u de mening dat gezien de woningnood Nederland zich eigenlijk geen stagnatie van de bouw kan veroorloven en dat het van het allergrootste belang is om zowel het aanbod als de vraag op peil te houden?

Antwoord:

Een stagnatie van de woningbouwproductie kunnen we ons inderdaad niet permitteren. Het op gang houden van de bouw is een gezamenlijke opgave. Gelukkig ervaar ik een grote bereidheid van de sector om te werken aan een gezamenlijke aanpak. Daarom hebben we er met het protocol "Samen veilig doorwerken" allereerst voor gezorgd dat de bouw op een veilige manier door kan gaan.³ Ook is met medeoverheden, de bouw- en technieksector, banken en brancheverenigingen de verklaring "Samen doorbouwen aan Nederland" opgesteld.⁴ Hiermee hebben we met elkaar afgesproken om alles op alles te zetten om aan de grote vraag naar woningen te voldoen, de verduurzamingsopgave van de bestaande bouw uit het Klimaatakkoord door te laten gaan. De partijen hebben afspraken gemaakt over het door laten gaan of versnellen van investeringen, vergunningverlening en aanbestedingen. Zo willen zij voorkomen dat bouwprojecten vertragen of stil komen te liggen.

Daarnaast bevat het doorbouwpakket maatregelen die erop gericht zijn dat er in 2020 zoveel mogelijk wordt doorgebouwd en dat investeringen, aanbestedingen en opdrachten voor nieuwbouw, verbouw en verduurzaming niet worden uitgesteld. Door het laten doorgaan en zo mogelijk versnellen van investeringen vanuit verschillende overheidspartijen, het wegnemen van obstakels bij procedures en planvorming door in te zetten op extra capaciteit bij gemeenten, het naar voren halen van middelen van de woningbouwimpuls en door de bouw van huisvesting voor kwetsbare groepen te versnellen kunnen we realiseren dat er tijdens de Coronacrisis wordt doorgebouwd. Ook ga ik bestuurlijke afspraken met gemeenten en woningcorporaties maken om te zorgen dat er wordt doorgebouwd. En tot slot geef ik een extra stimulans opdat particulieren verduurzamingsmaatregelen niet uitstellen.

Deze maatregelen zijn aanvullend op het beleid gericht op versnellen aanpak woningtekort⁵ en gericht op de problematiek voor de korte termijn. Het is onzeker hoe gevolgen van de Coronacrisis voor de economie als geheel en de bouw in het bijzonder zich verder zullen ontwikkelen. Naast de maatregelen die met het doorbouwpakket zijn aangekondigd, onderzoeken ik nader of en zo ja welke verdere maatregelen nodig zijn om de bouw te kunnen laten doorbouwen.

³ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/27/protocol-samen-veilig-doorwerken-voor-bouw--en-technieksector-van-kracht>

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/04/22/gemeenschappelijke-verklaring-samen-doorbouwen-aan-nederland>

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 612

Vraag 5: Deelt u de conclusie van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) dat de terugval met name te verklaren valt vanuit onzekerheid over de toekomst? Welke andere oorzaken van de terugval ziet u?

Antwoord:

Ik herken het beeld dat potentiële huizenkopers zich in financieel onzekere tijden niet willen committeren aan een nieuwbouwwoning waardoor de bouw daarvan niet van de grond komt. Gezien de huidige Coronacrisis en de prognoses van onder meer het EIB is de kans aanzienlijk dat er dit jaar (2020) en volgend jaar (2021) inderdaad minder dan 75.000 woningen worden gebouwd. Bij het uitbreken van de Coronacrisis heb ik daarom direct met het ministerie van I&W en alle maatschappelijke partners de “Gemeenschappelijke verklaring: Samen doorbouwen aan Nederland” ondertekend. Daarnaast draag ik bij aan het op peil houden van de woningbouwproductie middels de woningbouwimpuls, het Expertteam Woningbouw en het lostrekken van specifieke projecten. Bovenop deze trajecten ben ik in nauw overleg met alle partijen van de Woonagenda en de Woondeals om aanvullend te kijken wat nodig is om de bouwproductie duurzaam op gang te houden.

Ook de stikstofproblematiek leidt tot terugval in de vergunningverlening. Voor veel bouwbedrijven is het aanvragen van een Natuurvergunning voor woningbouwprojecten nieuw. Het kabinet zet zich in om dit probleem aan te pakken. Zo zijn vorig jaar drie maatregelen aangekondigd waarvan de opgeleverde stikstofruimte – na afroaming ten behoeve van natuurherstel – met voorrang wordt ingezet voor de woningbouw en zeven MIRT-projecten. Met de structurele aanpak stikstof die uw Kamer op 24 april jl. heeft ontvangen, heeft het kabinet verdere stappen gezet om dit probleem aan te pakken.⁶

Vraag 6: Wat vindt u van het idee van (a) fondsvorming voor zaken zoals het kopen van te bouwen woningen, (b) investeringen in gebiedsontwikkeling, (c) het op peil krijgen van ambtenarencapaciteit bij gemeenten en provincies, (d) het versnellen van de woningbouwproductie en (e) het op peil houden van kredietverlening aan ontwikkelaars en woningbouwers? Kunt u uw antwoord per onderdeel toelichten?

Antwoord:

- a. Financieel onzekere tijden kunnen ervoor zorgen dat kopers zich niet committeren aan een nieuwbouwwoning waardoor de bouw daarvan niet van de grond komt. Ik ben daarom nauw met de sector in overleg om te monitoren in hoeverre de aankoop van woningen terugloopt en welke maatregelen eventueel genomen moeten worden om ervoor te zorgen dat er doorgebouwd wordt. Als ik signalen krijg dat er verdere maatregelen nodig zijn kom ik hier bij uw Kamer op terug.
- b. Met de doorbouwmaatregelen haal ik onderhoud en investeringen van het Rijksvastgoedbedrijf naar voren en versnel ik infrastructurele projecten.

⁶ Kamerstuk 35 334, nr. P

Het Rijksvastgoedbedrijf kan een deel van het onderhoud en investeringen naar voren halen en versnellen, waaronder Defensie-vastgoed. Hiermee kan ca. 15 mln. extra euro aan onderhoud en investeringen in 2020 plaatsvinden. In een gezamenlijke 'Taskforce Infra' van het ministerie van I&W en brancheorganisaties wordt gekeken naar maatregelen die direct uitvoerbaar zijn, naar maatregelen voor over een half jaar en voor 2021. Dit is reeds gecommuniceerd aan uw Kamer. Rijkswaterstaat en ProRail laten de reeds geplande aanbestedingen voor aanleg en onderhoud aan infrastructuur doorgaan. Samen met de brancheorganisaties onderzoekt Rijkswaterstaat de mogelijkheden om werkzaamheden die voor latere jaren gepland stonden, naar voren te halen. Een dergelijke mogelijke versnelling komt bovenop het impuls pakket en versnelling van Beheer en Onderhoud in 2020 en 2021 van respectievelijk ca. 100 mln. euro en circa 165 mln. euro – waartoe vorig jaar is besloten. Ook aan ProRail is verzocht om te kijken naar de mogelijkheden om werkzaamheden naar voren te halen. Zo heeft ProRail werkzaamheden aan de Willemstunnel en de Schipholtunnel naar voren gehaald.

- c. In sommige regio's is de afgelopen jaren al ervaring opgedaan met flexibel inzetbare capaciteit tussen gemeenten in een regio, waarmee capaciteit en kennis over de plan- en bouwfase wordt gedeeld. De eerste fases waarin vertraging kan optreden in de woningbouw en gebiedsontwikkeling is in de planfase en in de voorbereiding op de bouwfase. Ik zie dat gemeenten en provincies prioriteit blijven geven aan het behouden van de voortgang in de planvorming en gebiedsontwikkelingen, maar dat de beschikbaarheid van voldoende capaciteit en expertise regelmatig een probleem is. Met de doorbouwmaatregelen versterkt het kabinet daarom, met 20 mln. euro voor 2020, de inzet van gemeenten door zeker 20 regio's financieel te ondersteunen om flexibele pools van ambtenaren op te zetten met (technische) kennis over planvorming en vergunningverlening, om zo de voortgang in de bredere lokale bouwfase te behouden en versnellen. Zo wordt de fase waar lokaal de eerste vertragingen kunnen ontstaan in gebiedsontwikkelingen aangepakt en vervolgens voorkomen dat woningbouwopdrachten bij marktpartijen afnemen.
- d. Veel regio's willen prioriteit geven aan woningbouw en staan klaar om een aanvraag te doen voor een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls van 1 miljard euro. Daarom heb ik middelen uit de woningbouwimpuls naar voren gehaald zodat er in 2020, bovenop de 250 miljoen uit de eerste tranche, 50 miljoen euro extra beschikbaar is en er zo nog sneller meer betaalbare huizen voor starters en middeninkomens kunnen worden gebouwd. Nu al staan er voor honderden miljoenen aan plannen klaar om te worden ingediend.
- e. Onzekere tijden kunnen leiden tot terughoudendheid en onzekerheid bij kredietverstrekkers, waardoor de bouw van nieuwbouwwoningen niet of moeizamer van de grond komt. Kredietverlening is – zeker voor de voorinvesteringen van woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen –

van groot belang. Ook hierover blijf ik met de sector in overleg en monitor ik of de kredietverlening achterblijft en welke maatregelen eventueel genomen moeten worden om ervoor te zorgen dat er kan worden doorgebouwd. Als ik signalen krijg dat er verdere maatregelen nodig zijn kom ik hier bij uw Kamer op terug.

Vraag 7: Kunt u uiteenzetten welke mogelijkheden het Rijk reeds benut om anticyclisch bouwen aan te jagen, en zo een bouwcrisis te voorkomen?

Antwoord:

Cycliciteit is inherent aan het karakter van de woningmarkt. De woningmarkt is een voorraadmarkt, hetgeen betekent dat het aanbod in geringe mate kan reageren op ontwikkelingen in de vraag. Het vergroten van de woningvoorraad kost tijd, gemiddeld zo'n tien jaar. Dat betekent dat bij een stijging van de vraag er op korte termijn nog niet direct een stijging van het aanbod plaatsvindt. De afgelopen financiële crisis heeft ons geleerd dat de woningmarkt sterk cyclisch kan zijn: de woningbouwproductie is sterk teruggevallen en huizenprijzen zijn sterk op en neer gegaan. Omdat ik streef naar een stabielere woningmarkt, heb ik op 18 februari jl. mijn aanpak uiteengezet hoe ik met andere partijen het inlopen van het woningtekort ga versnellen.

Deze aanpak komt bovenop de al eerder aangekondigde Woningbouwimpuls van € 1 miljard en de korting op de verhuurderheffing. Hiermee komen meer woningen in de komende jaren beschikbaar, vooral voor lage- en middeninkomens, waaronder meer dan 80.000 woningen waarvoor aanvragen zijn ingediend op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw 2020. Woningbouwcorporaties kunnen een stabiliserende rol spelen in de woningbouwproductie. Ongeacht de stand van de economie blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen bestaan. Wanneer corporaties in een economische neergang blijven investeren in woningbouw kunnen zij de terugval in de woningbouwproductie – en de daarmee gepaard gaande negatieve gevolgen, zoals een uitloop aan personeel – beperken. Verder blijkt uit de interdepartementale analyse die ik op 20 mei jl. naar uw Kamer heb gestuurd dat het belangrijk is om de woningbouwproductie aan te laten sluiten bij de lange termijn woningbehoefte.⁷ De analyse wijst op het belang om partijen te faciliteren om in crisistijd door te blijven bouwen. Daartoe zijn middelen voor extra flexpools die gemeenten ondersteunen bij de vergunningverlening en andere procedures een onderdeel van de reeds aangekondigde doorbouwmaatregelen.⁸

Zoals ik heb aangegeven bij vraag 6 (d) heb ik ook middelen uit de woningbouwimpuls naar voren gehaald zodat er in 2020 50 miljoen euro extra beschikbaar is en er nog sneller meer betaalbare huizen voor starters en middeninkomens kunnen worden gebouwd. Tevens heb ik ingezet op het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie middels de Woondeals die ik heb gesloten met een aantal regio's die op de langere termijn de grootste

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 649

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 650

bouwopgave hebben. Ook het verkorten van procedures kan helpen om de woningbouw in de toekomst sneller toe te laten nemen na een crisis. Daar draagt de Omgevingswet aan bij.

Vraag 8: Welke mogelijkheden ziet u, voor zover dat nog niet gebeurt, om de inzet uit te breiden met:

- a. Versnellen en in elk geval niet uitstellen of afstellen van Rijksopdrachten, bijvoorbeeld op het gebied van onderhoud van gebouwen, wegen en andere infrastructurele werken;**
- b. Ondersteuning van VNG en gemeenten om tot een versnelling van afhandeling en besluitvorming rondom bouwprojecten en vergunningverlening te komen;**
- c. Al dan niet tijdelijk wegnemen van de marktverkenning om woningcorporaties te kunnen laten bouwen in het middenhuursegment;**
- d. Tijdelijke WSW-borging van leningen voor de bouw van woningen met een huur (net) boven de liberalisatiegrens;**
- e. Uitbreiding van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing nieuwbouw, bijvoorbeeld door in ieder geval tijdens de crisis nieuwe sociale huurwoningen vrij te stellen van de verhuurderheffing.**

Antwoord:

- a. Een van de maatregelen die het kabinet in de doorbouwbrief heeft gepresenteerd behelst dat het Rijk en andere overheidspartijen zich als opdrachtgever inzetten om een stap naar voren te doen, om zo te borgen dat de hoge productie in de bouw van de afgelopen jaren ook de komende jaren worden voortgezet. Bestaande plannen en projecten van het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat gaan door en worden zo mogelijk naar voren gehaald. Daarnaast zorgt een investeringsimpuls voor maatschappelijk vastgoed ervoor dat renovatie en groot onderhoud naar voren gehaald wordt en dat dit wordt gekoppeld aan verduurzaming en energiebesparing.
- b. In mijn brief met maatregelen om tijdens de crisis door te bouwen heb ik aangegeven in te willen zetten op het weghalen van belemmeringen bij procedures en realisatie van planvorming. Daarom wil ik met extra flexpools gemeenten ondersteunen bij de vergunningverlening en andere procedures. Ook ga ik het gesprek aan met gemeenten over de beschikbaarheid van grond voor nieuwbouw. Ik haal bestaande middelen van de woningbouwimpuls naar voren, zodat gemeenten de prikkel krijgen sneller bouwvergunningen af te geven, en er wordt met een tijdelijke impuls gericht ingezet op het op korte termijn beschikbaar maken van betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen.
- c. In mijn brief over betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen van 15 mei jl. heb ik de marktverkenning aangehaald. Hierin heb ik aangegeven dat, met het oog op investeringen van corporaties in middenhuur, ernaar streeft uw Kamer rond de zomer nader

te informeren over de marktverkenning. Het is belangrijk dat zowel woningcorporaties als marktpartijen kunnen doorbouwen.

- d. Woningcorporaties kunnen leningen borgen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor het bouwen van sociale huurwoningen. Dit is middels de borging van WSW mogelijk omdat het binnen de kerntaak van woningcorporaties (de DAEB-activiteiten) valt. De bouw van duurdere huurwoningen binnen de DAEB trekken leidt tot minder sociale huurwoningen voor de huidige doelgroep en verkleint daarmee hun slaagkansen. Het blijft immers een verdeling van de schaarste. Dit effect vind ik niet wenselijk. Tevens pas dit niet binnen het EC-besluit van 2009 inzake staatssteun voor woningcorporaties. Woningcorporaties kunnen wel woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bouwen vanuit de niet-DAEB-tak. Door de markttoets te vervangen door een marktverkenning wordt dat gemakkelijker.
- e. Inmiddels is er voor meer dan € 1,8 miljard aan aanvragen voor deze heffingsvermindering binnengekomen. Hiermee is het voor de eerste 10 jaar beschikbare bedrag van € 1 miljard ruim overschreden. Dit zorgt ervoor dat het kabinet genoodzaakt is de regeling per 1 juli 2020 te sluiten. Met de nu al ingediende aanvragen ligt er een grote voorraad plannen klaar om de komende jaren door te bouwen. Het gaan dan om de bouw van gemiddeld minstens 16.000 woningen met een huur onder de aftoppingsgrens per jaar tot en met 2025. Daarnaast staan er nog 42.000 heffingsverminderingen voor nieuwbouw open van de heffingsvermindering die in 2018 is gesloten. Dat brengt het totaal aan woningen die de komende jaren gerealiseerd kunnen worden middels een heffingsvermindering op tenminste 122.000. Dat is over de komende vijf jaar gemiddeld meer dan 24.000 woningen per jaar. Daarnaast worden er ook nog woningen gebouwd zonder heffingsvermindering, bijvoorbeeld met een hogere huur.

Vraag 9: Wanneer wordt de Wet maatregelen middenhuur ingevoerd, die immers reeds door de Eerste Kamer behandeld is?

Antwoord:

De Wet maatregelen middenhuur bestaat uit twee delen: een aanpassing van de Huisvestingswet en een aanpassing van de Woningwet. De aanpassing van de Huisvestingswet is reeds enige tijd in werking getreden en daar wordt ook al gebruik van gemaakt door gemeenten.

Om de wijziging van de Woningwet te effectueren is ook een wijziging van de onderliggende AMvB nodig. Dit betreft het conceptbesluit waarin de markttoets wordt vervangen door een marktverkenning. Deze is echter vanwege verscheidene vragen en moties vanuit uw Kamer, vooralsnog niet aan de Raad van State aangeboden. Naar aanleiding van de vragen over de werking van de marktverkenning tijdens het Algemeen Overleg op 12 december jl., heb ik toegezegd een brief te sturen ter verduidelijking. Ervan uitgaande dat deze brief eventuele onduidelijkheden wegneemt, kan het conceptbesluit voor advies aan de

Raad van State aangeboden worden. Bij een voorspoedige voortgang in het wetgevingsproces zou het voorstel na de zomer in werking kunnen treden.

Vraag 10: Hoe stelt de Rijksoverheid zich op wanneer als gevolg van de Coronacrisis (ziekteverzuim, problemen met de aanvoer van materialen etc.) bouwprojecten vertraging oplopen, wordt hierin redelijkheid betracht?

Antwoord:

Waar de Coronacrisis aantoonbaar leidt tot knelpunten binnen projecten handelt de Rijksoverheid doortastend vanuit het perspectief *best for project*. Daarbij stelt de Rijksoverheid zich redelijk en billijk op richting de opdrachtnemer. Het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

- Knelpunten of problemen worden tijdig door opdrachtnemers gemeld en bespreekbaar gemaakt. Deze worden bij voorkeur niet juridisch benaderd; samen met opdrachtnemers wordt gezocht naar redelijke oplossingen zodat kan worden doorgewerkt. Het is immers zaak dat de continuïteit en productiviteit van de (infra)bouw- en installatiesector op peil blijft, zodat onder meer (ontwerp-, onderhouds- en uitvoerings-) werkzaamheden en projecten doorgang blijven vinden en de sector niet stil komt te liggen.
- Waar een opdrachtnemer door de Coronacrisis de overeengekomen planning (waaronder mijlpaaldata en opleverdatum) niet kan halen, zullen de gevolgen daarvan per geval worden beoordeeld. Uitgangspunt is dat met de opdrachtnemer wordt gezocht naar een oplossing. Concreet gaat het om, waar mogelijk, verlenen van uitstel van termijnen, het versoepelen van het boeteregime en in het geval van infrawerken, het verlengen van de duur van werkbare uren en het aanpassen van hinder beperkende maatregelen zolang er minder verkeer is.
- Om liquiditeitsproblemen bij opdrachtnemers te voorkomen, mogen opdrachtnemers van (lopende) bouw-, aanleg- en onderhoudsprojecten in het geval van vertragingen – onder voorwaarden – het termijnschema waarop wordt gefactureerd aanpassen en termijnfacturen eerder indienen.

Deze aanpak is in lijn met hetgeen staatssecretaris Knops (BZK) en Minister van Nieuwenhuizen (I&W) hebben afgesproken met de brancheorganisaties. Onderdeel van deze afspraken is de redelijke en flexibele opstelling die de Rijksoverheid verwacht van de marktpartijen, richting opdrachtgever en naar andere bedrijven in de keten. Deze aanpak is met medeopdrachtgevers gedeeld en wordt door een groeiend aantal opdrachtgevers toegepast.

Vraag 11: Herkent u signalen dat bij transformaties (bijvoorbeeld een kantoorpand dat wordt omgezet naar woningen) binnen zes maanden moet worden door-geleverd om de vrijstelling overdrachtsbelasting te behouden, maar door de Coronacrisis deze termijn te krap is? Bent u bereid deze termijn te verlengen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Het doel van de doorverkoopfaciliteit is om de overdrachtsbelasting te beperken voor situaties van verkrijgingen binnen zes maanden van dezelfde onroerende zaak door verschillende verkrijgers. Er zijn mij geen signalen bekend dat transformaties door de Coronacrisis de termijn van zes maanden niet hebben kunnen halen. Overigens duurt het transformeren van een kantoorpand naar woningen doorgaans langer dan zes maanden. Dergelijke transformaties vallen altijd buiten de reikwijdte van de doorverkoopfaciliteit. Daarom ontbreekt op dit moment de noodzaak de voor de faciliteit gestelde termijn te versoepelen.

Vraag 12: Herkent u signalen dat procedures voor bezwaar en beroep aanzienlijke vertraging oplopen doordat de rechterlijke macht vanwege de Coronacrisis noodzakelijkerwijs focust op zwaardere strafzaken? Wat kunt u hierin betekenen?

Antwoord:

Ik heb geen gegevens over vertraging bij bezwaarprocedures. Daar ligt in elk geval geen relatie met de rechterlijke macht, omdat die in dat stadium nog niet betrokken is. Wat betreft de beroepszaken heb ik geen aanwijzingen dat op dit moment minder bestuursrechtelijke zaken worden afgedaan ten faveure van het aantal strafrechtelijke zaken of dat bestuursrechters worden ingezet voor het afdoen van strafzaken. Voor de toekomst kan niet worden uitgesloten dat extra rechters voor de behandeling van strafzaken moeten worden ingezet om de achterstanden weg te werken. Die inzet zou ten koste kunnen gaan van andere rechtsgebieden, waaronder Bestuursrecht. De Rechtspraak heeft in de Algemene regeling zaaksbehandeling en meer specifiek in de Tijdelijke regeling Bestuursrecht regels gesteld welke zaken worden afgedaan en hoe zij worden afgedaan.

Vraag 13: Klopt het dat sommige huizenbouwers sinds het uitbreken van de Coronacrisis met regelmaat contracten aanpassen, waarbij aansprakelijkheid voor een langere bouwtijd en hogere bouwkosten al bij voorbaat worden uitgesloten? Wat vindt u van deze praktijk? Op welke manier kunt u woningkopers in deze situatie wijzen op hun rechten?

Antwoord:

Ik heb op dit moment geen signalen van onrechtmatig aanpassen van contracten door bouwers of ontwikkelaars. Vereniging Eigen Huis ondersteunt woningkopers en fungeert daarbij vaak als eerste vraagbaak. Wanneer ik concrete aanwijzingen heb van dergelijke signalen, dan ben ik natuurlijk bereid deze nader te onderzoeken.

Vraag 14: Welke mogelijkheden ziet u om kopers te ondersteunen, bijvoorbeeld middels het uitbreiden van de Nationale Hypotheek Garantie? Klopt het dat mensen die gebruik maken van de tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW) ook gebruik kunnen maken van hypotheek-leenmogelijkheden, aangezien deze regeling er op gericht is dat mensen hun baan behouden?

Antwoord:

De maximale kostengrens voor een woning met NHG is € 310.000. Voor woningen waarbij energiebesparende voorzieningen worden getroffen is de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600. Deze grens sluit aan bij de doelgroep van NHG, namelijk: lage- en middeninkomens. Ook in economisch minder goede tijden zal NHG deze kopers bescherming blijven bieden tegen betalingsproblemen en restschulden. Huishoudens met al een bestaande NHG-hypothek die door de Coronacrisis onvrijwillig werkloos worden of te maken krijgen met een substantiële inkomstenderving kunnen terugvallen op de zekerheden die NHG biedt. NHG heeft de voorwaarden aangepast zodat kredietverstrekkers bij hypotheke met NHG gemakkelijker uitstel van betaling kunnen geven.

Bij mensen die gebruik maken van de tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW) en een hypotheek of lening willen aangaan, zal gekeken worden of het inkomen voldoende bestendig en de woonlasten voldoende betaalbaar zijn, zodat zij ook in de toekomst de hypotheek of lening kunnen betalen. Het doel hierbij is dat verantwoorde financiering mogelijk blijft voor de koper. NHG heeft met een groot deel van de markt een uniforme aanpak hiertoe ontwikkelt door een corona vragenlijst voor hypotheekaanvragen op te stellen. De vragenlijst biedt koper en hypotheekadviseur extra ruimte om aan te geven waarom een aanvraag verantwoord is. Daarmee wordt voorkomen dat kopers die in getroffen branches werkzaam zijn per definitie geen toegang krijgen tot de hypotheekmarkt.

Vraag 15: Wat vindt u van het pleidooi voor een Zesde Nota Ruimtelijke Ordening door Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt TU Delft (NRC, Hoe de overheid zelf de woningnood creëerde, 16 april). Vindt u dat de Nationale Omgevingsvisie voldoende richtinggevend is en een snelle woningbouwproductie kan aanjagen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord:

In mijn brieven over het versnellen van de aanpak van het woningtekort⁹ en over regie en keuzes in het nationaal omgevingsbeleid (NOVI)¹⁰ heb ik de lijnen uitgezet voor een concrete aanpak voor het terugdringen van het woningtekort, zowel kwantitatief als kwalitatief en met aandacht voor de betaalbaarheid. Eerder zijn in de Woondeals al afspraken gemaakt over de plancapaciteit en hebben partijen gezamenlijk locaties aangewezen die een substantiële bijdragen leveren aan de bouwopgave. Daarbij gaat het zowel om de versnelling op de korte termijn, als om grotere gebiedsontwikkelingen voor de langere termijn. Het betreft zowel binnenstedelijke verdichtingslocaties als transformatielocaties en uitleglocaties. Sommige locaties vallen zowel onder de versnellingslocaties als onder de gebiedsontwikkelingen. In de nadere uitwerking van de NOVI en de verstedelijkingsstrategieën zullen deze gebieden worden meegenomen.

In het debat over de Ontwerp NOVI in de Tweede Kamer in november 2019 en in aansluiting daarop in de Bestuurlijke Overleggen MIRT van november 2019 is door

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 612

¹⁰ Kamerstuk 34 682, nr. 48

de toenmalige minister voor Milieu en Wonen aangegeven dat de ronde voorjaars-BO's MIRT (gehouden juni 2020) meer in het teken komt te staan van de uitvoering van de NOVI onder een nieuwe naam: de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving. De aanleiding voor de verbreding van het BO is dat de transitieopgaven zoals genoemd in de NOVI om een bredere afweging en aanpak vragen, waaronder de (versnelling van de) woningbouw. Belangrijk onderdeel van de agenda van deze BO's Leefomgeving vormt de uitwerking van de regionale verstedelijkingsstrategieën. In deze strategieën wordt door regio en Rijk samen in lijn met de nationale verstedelijkingsstrategie uit de NOVI een gezamenlijke strategie opgesteld voor realisatie van voldoende woningen, werklocaties en voorzieningen in het juiste tempo, dit in relatie tot bereikbaarheid en andere opgaven zoals de kwaliteit van het landschap, energietransitie en klimaatadaptatie.