

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> 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

Kenmerk
2022-0000491306

Uw kenmerk

Bijlage(n)
0

Datum 20 september 2022
Betreft Antwoorden op schriftelijke vragen over het bericht 'Aanbod
nieuwbouwwoningen terug bij niveau kredietcrisis'

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid de Groot (VVD) over het bericht 'Aanbod nieuwbouwwoningen terug bij niveau kredietcrisis'. Deze vragen zijn ingezonden op 12 augustus 2022 met kenmerk 2022Z15523.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht 'Aanbod nieuwbouwwoningen terug bij niveau kredietcrisis' van 5 augustus jl.?

Kenmerk
2022-0000491306

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Kunt u verklaren wat de redenen zijn dat het niet lukt het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen omhoog te krijgen sinds het derde kwartaal van vorig jaar?

Antwoord

De stagnatie van het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen (voordat wordt gestart met de bouw) heeft in eerste instantie te maken met de lange levertijden en aanhoudende prijsstijgingen in de bouw. Deze knelpunten maken het moeilijk om op korte termijn goede woningbouwprojecten met voldoende betaalbare woningen te realiseren. De negatieve koopkrachtontwikkeling in samenhang met de gestegen rente speelt een rol bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. Tot slot ondervinden ook bouwpartijen capaciteitsproblemen.

Ondanks bovenstaande knelpunten voorafgaand aan de bouw van nieuwbouwwoningen is het aantal gerealiseerde woningen in de afgelopen maanden niet afgenomen. We liggen nog op koers om dit jaar naar verwachting 80.000 woningen op te leveren.

Vraag 3

Welke verklaring heeft u voor het feit dat het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een vergunning is verleend tussen januari en mei 2022 circa 15% lager lag dan in dezelfde periode vorig jaar?

Antwoord

Van gemeenten uit de huidige woondealregio's heb ik signalen gekregen dat er minder vergunningen zijn verleend vanwege verhoogde bouwkosten en stikstof. Soms zijn ook minder vergunningen verleend, omdat opdrachtgevers geen bouwers kunnen vinden of dat zij geconfronteerd worden met dure offertes waarin de onzekerheid in bouwkosten wordt afgedekt met een hoge aanneemsom. Dit gebeurt dan met name als het particuliere projecten betreft. Soms wordt ontbrekende stikstofruimte, of de onzekerheid daarover, als reden opgegeven. Tot slot hebben gemeenten al langer te maken met onvoldoende capaciteit voor vergunningverlening

Uiteraard zie ik liever geen daling in de vergunningverlening, want een lager aantal vergunningen nu kan leiden tot een lagere bouwproductie over ongeveer twee jaar. Daarom houd ik de afgifte van bouwvergunningen scherp in de gaten en overleggen we regelmatig met provincies, gemeenten en bouwende partijen over de voortgang van woningbouw. Daarnaast stuur ik op de woningbouwopgave door het maken van bestuurlijke afspraken woningbouw met provincies en gemeenten, via de inzet van financiële middelen (zoals de Woningbouwimpuls),

door ondersteuning van gemeenten met expertteams en flexpools en via wetgeving. Een voorbeeld van dit laatste is de Wet kwaliteitsborging bouwen (Wkb) waarmee de beoordeling van industriële woningbouw vereenvoudigd kan worden.

Vraag 4

Kunt u een reactie geven hoe u de conclusie uit het artikel waardeert dat het bij lange na niet gaat lukken om aan de, door u gestelde, ambitieuze bouwdoelstellingen voor de woningbouw te voldoen?

Antwoord

Mijn ambitie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarbij we toegroeien naar 100.000 woningen per jaar in 2024 en twee derde betaalbaar blijft overeind. De maatschappelijke opgave was al groot, maar de omstandigheden zijn lastiger geworden. We hebben te maken met tegenwind: de hogere bouwrijzen, onzekerheid over onder ander het stikstofvraagstuk, de rentestijging en de krapte op de arbeidsmarkt kunnen consequenties hebben voor de bouwproductie. Ondanks dat blijf ik – samen met alle partners in de woningbouw – alles doen wat in ons vermogen ligt om de bouw te versnellen.

Vraag 5

Welke concrete maatregelen gaat u nemen om verdere vertraging van nieuwbouwproductie af te wenden?

Antwoord

Dat doe ik op de volgende manieren:

- Via het maken van bestuurlijke afspraken woningbouw met provincies en gemeenten in onder meer regionale woondeals en monitoring van deze afspraken. In oktober komen er bestuurlijke afspraken met de provincies en aan het einde van het jaar sluiten we regionale woondeals waarin gemaakte afspraken worden verankerd. Via monitoring en regelmatige overleggen met provincies en gemeenten brengen we belemmeringen in beeld en zorgen we dat deze worden aangepakt om de woningbouwopgave te realiseren.
- Via het aanjagen en stimuleren van snellere woningbouw. Om het tekort aan capaciteit te verminderen continueer ik de flexpoolregeling waarbij ik ook samenwerking in regio-verband zal stimuleren. Gemeenten kunnen ook het expertteam woningbouw inschakelen voor advies om projecten vlot te trekken. Voor locatie-overstijgende knelpunten richt ik een landelijke versnellingstafel op, die in het najaar zal starten.
- Via de inzet van financiële regelingen. Het betreft de vierde tranche van de woningbouwimpuls (Wbi), waarbij 300 miljoen euro beschikbaar komt voor woningbouwprojecten. Ook maken we dit jaar nog afspraken over investeringen in woningbouw en infrastructuur van € 7,5 miljard. Daarmee kan ook snelheid worden gemaakt met de ontwikkeling van de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties. Daarnaast gaan we de Transformatiefaciliteit met € 22 miljoen ophogen zodat we nog meer transformatieprojecten kunnen ondersteunen met een lening. En is er 300

miljoen euro beschikbaar voor de versnelling van tijdelijke huisvesting. In totaal gaat het om een bedrag van ruim € 9,6 miljard.

- Via de ingestelde taskforce versnelling tijdelijke huisvesting. Hiermee zet ik in op de realisatie vanaf 2024 van 15.000 flexwoningen per jaar, evenals een stimulering van de groei van het aantal transformatiewoningen naar 15.000 per jaar. Om dit mogelijk te maken is er de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, waarmee flexwoningbouwprojecten op de zeer korte termijn een bijdrage kunnen krijgen (€ 100 miljoen). Daarnaast wordt er gewerkt aan fysieke en financiële herplaatsingsgaranties.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het moeilijker is geworden woningen te bouwen door de gestegen bouwkosten?

Antwoord

Ja, door de gestegen bouwkosten is het vooral moeilijker geworden om woningbouwprojecten met voldoende betaalbare woningen te realiseren. Anderzijds is met het afschaffen van de verhuurdersheffing de investeringscapaciteit van corporaties versterkt en heb ik met hen onlangs afspraken gemaakt over de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen.

Vraag 7

Welke maatregelen kunt u hiertegen nemen zodat er sneller meer woningen worden gebouwd?

Antwoord

In het kader van de aanhoudende bouwkostenstijging heb ik met diverse betrokken partijen de intentieovereenkomst "Samen doorbouwen in onzekere tijden" gesloten¹. Deze intentieovereenkomst heb ik u voor de zomer toegezonden. Daarnaast zet ik financiële instrumenten in om de realisatie van woningbouwprojecten te ondersteunen zoals de Woningbouwimpuls (Wbi) en de transformatiefaciliteit om transformatieprojecten voor te financieren.

Vraag 8

Deelt u de mening dat de nadruk op buitenstedelijk bouwen zou moeten liggen, omdat daar de grootste aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd en de kosten voor buitenstedelijk bouwen lager liggen? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen om buitenstedelijk bouwen te stimuleren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Ik ben van mening dat een inzet op alle locaties, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk belangrijk is. Allereerst, omdat er vraag is naar beide type locaties. Zo is er een toenemende vraag van woningen voor ouderen in de (directe) nabijheid van zorgvoorzieningen. Daarnaast zijn beide locaties nodig om de woningbouwopgave te realiseren. Ik zie dat de kosten vooral afhankelijk zijn van

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 913

de ligging en de gewenste ontwikkelingen en vooral anders verdeeld zijn bij de type locaties. Bij binnenstedelijke locaties ligt de nadruk in de kosten op de verwerving, sloop en sanering van de locatie. Bij buitenstedelijk bouwen ligt de nadruk in de kosten op de ontsluiting (infrastructuur) en het bouwrijp maken van de locatie en de aanleg van voorzieningen.

Vraag 9

Hoe gaat u ervoor zorgen dat de woonbehoefte van kopers aansluit bij hetgeen er wordt gebouwd, gelet op de constatering die in het artikel worden benoemd?

Antwoord

Ik heb geconstateerd dat zonder richtinggevende bouwdoelstellingen de woningbouw niet aansluit bij de woonbehoefte van burgers. Dat geldt niet alleen voor woningen in de koopsector maar ook om de huursector. Dit gaat verder dan alleen aantallen woningen op de juiste plek, maar ook om voldoende betaalbare woningen en woningen voor specifieke doelgroepen. Om regie te voeren op de aansluiting tussen wat er nodig is en wat er gebouwd wordt, maak ik bestuurlijke afspraken met provincies en sluit ik regionale woondeals met gemeenten en provincies. Daarbij maak ik richtinggevende afspraken over aantallen, over betaalbaarheid, locaties en bouwen voor doelgroepen zoals ouderen. Deze afspraken gaan getrupt: de provincies hebben in dit kader op 1 juni jl. reeds een indicatief bod uitgebracht, waar ik middels mijn brieven van 5 juli op heb gereageerd². In oktober maak ik definitieve bestuurlijke afspraken met provincies over het aantal te bouwen woningen, de prijssegmentering en het aantal te bouwen corporatiewoningen. Deze afspraken per provincie moeten optellen tot de nationale doelstelling: de bouw van 900.000 woningen tot 2030, versnelling tot 100.000 woningen vanaf 2024 en het streven naar twee derde betaalbare woningen en specifieke afspraken over het bouwen voor doelgroepen.

Een belangrijke basis voor deze doelstelling en de verdere invulling ervan vormen prognoses en analyses van bureau ABF Research. Deze prognoses en analyses zijn op hun beurt voor een belangrijk deel gebaseerd op informatie uit het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON). Dit zeer uitgebreide onderzoek geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woonlasten en het verhuisgedrag.

De bestuurlijke afspraken met de provincies worden vervolgens door de provincies met de gemeenten in regionaal verband omgezet in de regionale woondeals die in januari 2023 worden afgerond. De regionale woondeals moeten samen optellen tot wat ik per provincie heb afgesproken en worden daarnaast aangevuld met wat er specifiek nodig is per regio, bijvoorbeeld huisvesting voor studenten of voor ouderen met een zorgbehoefte. Om die afstemming te realiseren voeren provincies en gemeenten de komende maanden gesprekken met marktpartijen, corporaties en huurdersorganisaties.

Onderdeel van bovengenoemde afspraken is ook om samen zicht te houden op de voortgang en afspraken te maken over interventies wanneer de voortgang stopt

² Kamerstuk 32 847, nr. 923

Vraag 10

Wanneer kan de Tweede Kamer, zoals toegezegd door de minister in februari jl., een overzicht of rapport verwachten waarin de kenmerken per doelgroep aan woonbehoefte voor de komende jaren staan vermeld?

Antwoord

Bij brief van 9 juni heb ik u het WoonOnderzoek Nederland 2021 aangeboden³. Dit onderzoek geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woonlasten en het verhuisgedrag. Dit onderzoek zal de komende jaren worden gebruikt om nadere analyses voor de woningbouwprogrammering te maken.

Vraag 11

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord

Ja.

³ Kamerstuk 32 847, nr. 918