

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

Turfmarkt 147
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000271426

Uw kenmerk

Datum 6 juni 2019

Betreft Kamervragen van de heer Koerhuis, met kenmerk 2019Z09398

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Koerhuis, over het bericht dat bouwers moeten bijdragen aan de toekomst van de stad Eindhoven.

Deze vragen werden ingezonden op 14 mei 2019, met kenmerk 2019Z09398.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2019Z09398

Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat bouwers moeten bijdragen aan de toekomst van de stad Eindhoven (ingezonden 14 mei 2019)

1. Kent u het bericht 'Wethouder Torunoglu: 'Bouwer moet bijdragen aan toekomst stad Eindhoven''? 1)

Ja.

2. Was u voor het sluiten van de Woondeal Eindhoven al op de hoogte van deze zogenoemde 'nieuwbouwbelasting'? Zo ja, waarom heeft u dit niet gemeld aan de Kamer?

Nee, maar de toepassing van het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen is een bestaande mogelijkheid die binnen de Wet ruimtelijke ordening beschikbaar is voor gemeenten bij de uitvoering van de bouwopgave.

3. Onder welke voorwaarden mogen gemeenten een bovenplanse verevening invoeren, zoals de PvdA- wethouder Torunoglu wil? Heeft Eindhoven aan die voorwaarden voldaan?

De regeling die de gemeente Eindhoven heeft getroffen betreft het verhalen van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen die niet alleen aan de betreffende bouwlocatie (exploitatiegebied) maar aan meerdere gebieden ten goede komen. Het gaat bijvoorbeeld om wegen, openbaar vervoer en groenvoorzieningen. De voorwaarden voor het verhalen van kosten, waaronder kosten voor bovenwijkse voorzieningen, zijn neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit kan via sluiten van een overeenkomst of, als dat niet lukt, door het vaststellen van een exploitatieplan (voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan). Bij het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst heeft de gemeente contractvrijheid en zijn de wettelijke regels voor het verhalen van kosten via een exploitatieplan niet rechtstreeks van toepassing op de overeenkomst. De gemeente Eindhoven maakt tot nu toe alleen gebruik van de mogelijkheid om kosten te verhalen door het afsluiten van een overeenkomst. Overigens heeft de gemeente er wel voor gekozen om de elementen van het exploitatieplan toe te passen, zoals de koppeling met de kostensoortenlijst van het Bro.

4. Wat is het actuele woningtekort in de regio Eindhoven?

Het meest recente cijfer is 3,8%.¹ Dit is berekend op het niveau van de Metropoolregio Eindhoven.

¹ Staat van de Volkshuisvesting 2019: kwantitatieve tekort afgezet tegen de woningvoorraad d.d. 1 januari 2019.

5. Deelt u de mening dat de invoering van deze belasting een rem is om het woningtekort op te lossen?

Er is geen sprake van het invoeren van een belasting. De gemeente Eindhoven geeft aan dat het gebruik maken van de mogelijkheid tot kostenverhaal geen effect heeft op afspraak in de woondeal om jaarlijks 3.000 woningen te bouwen. Eindhoven maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheid die de Wro biedt. Zie ook antwoord op vraag 3. Er zijn meer gemeenten die van deze wettelijke mogelijkheid gebruik maken, ook bijvoorbeeld in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Uit die regio krijg ik het signaal dat er gewoon wordt gebouwd.

Het verhalen van bovenwijkse kosten kan de woningbouw juist stimuleren, omdat de gemeente zo publieke investeringen die nodig zijn om projecten te realiseren kan financieren. Uiteraard is het van belang dat gemeenten goed met ontwikkelende partijen communiceren als zij gebruik gaan maken van de mogelijkheid tot het verhalen van kosten.

Ik heb van de gemeente Eindhoven begrepen dat het voornemen om bovenwijks kostenverhaal in te voeren is aangekondigd in de uitwerkagenda van het grondbeleid in maart 2018. Bovendien liet Eindhoven weten dat - via onder meer een artikel in de concept anterieure overeenkomsten aan de ontwikkelaars die ontwikkelplannen hadden - reeds geruime tijd het voornemen van de invoering is gecommuniceerd.

6. Klopt de uitspraak van de PvdA-wethouder Torunoglu dat de afspraken van de Woondeal ondanks deze belasting gehaald worden? Zo ja, deelt u de mening dat zonder deze belasting de afspraken ambitieuzer hadden gekund? Zo nee, is het waar dat door deze belasting Eindhoven de afspraken niet nakomt?

De gemeente heeft als overheid die het dichtst op de uitvoering staat het beste zicht op bouwproductie. Eindhoven geeft aan dat het gebruik maken van de mogelijkheid tot kostenverhaal geen effect heeft op afspraak in de woondeal om jaarlijks 3.000 woningen te bouwen. Ook laat Eindhoven weten dat het kostenverhaal wordt ingevoerd voor alle nieuwe projecten waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en dat voor het programma dat al verder in de pijplijn zit het geen effect heeft.

De gemeente bestrijdt dat een ambitieuzer programma mogelijk zou zijn zonder bovenwijks kostenverhaal. De argumentatie die daarvoor wordt gegeven is dat juist door het bovenwijks kostenverhaal kan worden voorzien in goede en betere voorzieningen om de stad leefbaar en aantrekkelijk te houden. Door de toevoeging van woningen zijn investeringen in de openbare ruimte nodig.

Ik ben van mening dat mensen in een leefbare omgeving moeten kunnen wonen die bijvoorbeeld goed te bereiken is en waar goede voorzieningen zijn. De ambities voor het bouwen van woningen gaan samen met ambities voor een leefbare woonomgeving.

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt om de woningbouwplanning en -productie te monitoren. Op die manier wordt zicht gehouden op o.a. de daadwerkelijke productie. Op basis van de gegevens die het monitoren oplevert kan indien nodig extra inzet worden gepleegd.

Datum

28 mei 2019

Kenmerk

2019-0000271426

7. Bent u bereid Eindhoven te vragen om geen nieuwbouwbelasting in te voeren om ofwel ambitieuzere plannen te realiseren ofwel de afspraken van de Woondeal na te komen?

Eindhoven maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheden die aan gemeenten is toegekend.

De gemeente geeft aan dat het gebruik maken van de mogelijkheid tot kostenverhaal geen effect heeft op afspraak in de woondeal om jaarlijks 3.000 woningen te bouwen. Zoals ik in antwoord op vraag 5. schreef kan het verhalen van kosten juist woningbouw en gebiedsontwikkeling stimuleren. Ik zie dan op dit moment geen aanleiding om te interveniëren. Als de gegevens uit de monitor van de afspraken in de woondeal daartoe aanleiding geven dan ik het gesprek aangaan met de gemeente Eindhoven.

1)

<https://www.ed.nl/eindhoven/wethouder-torunoglu-bouwer-moet-bijdragen-aan-toekomst-stad-eindhoven-a7968d6a/>