

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

**Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen**
Directie Bouwen en Energie

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2016-0000707250

Uw kenmerk
2016Z19790

Datum 21 november 2016
Betreft Kamervragen van het lid De Vries (PvdA) over bericht 'Groot
tekort aan woningbouwlocaties'

Hiermee zend ik u de antwoorden op de Kamervragen van het lid Albert de Vries
(PvdA) over het bericht 'Groot tekort aan woningbouwlocaties'.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2016Z19790

Vragen van het lid Albert de Vries (PvdA) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het tekort aan woningbouwlocaties (ingezonden 28 oktober 2016)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht en achterliggend onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) over het tekort aan woningbouwlocaties? 1)

1) <http://www.eib.nl/nieuws/groot-tekort-aan-woningbouwlocatie/>

Antwoord vraag 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de conclusies en cijfers van het EIB dat er veel te weinig "harde" woningbouwlocaties beschikbaar of gepland zijn om tot 2025 de verwachte demografische ontwikkelingen te kunnen volgen met voldoende woningbouw? Zo nee, waarin wijken uw cijfers en inzichten dan af ten opzichte van die van het EIB?

Antwoord vraag 2

Op hoofdlijnen deel ik de conclusies van het EIB dat de groei in de woningbehoefte leidt tot oplopende spanning op de woningmarkt op die plekken waar het aanbod achterblijft. In de Staat van de Woningmarkt 2016¹ is op basis van woningbehoefteprognoses en verwachte bouwprogramma's aangegeven dat naar verwachting de komende jaren de spanning op de woningmarkt oploopt, om na 2020 weer af te nemen. De opgave verschilt hierbij sterk per regio. Volgens het EIB rapport blijft de plancapaciteit in de meeste provincies achter bij de huishoudensgroei. Tegelijkertijd overstijgt in sommige provincies de totale plancapaciteit de huishoudensgroei.

Er ligt een opgave bij gemeenten om zorg te dragen voor voldoende bouwplan capaciteit. In mijn gesprekken met gemeenten, provincies en regio's is dat dan ook een belangrijk thema. Zoals ook is aangegeven bij de aanbidding van de jaarlijkse Staat van de Woningmarkt aan uw Kamer ben ik bovendien in gesprek met betrokken partijen, zoals beleggers, projectontwikkelaars en gemeenten, over mogelijke ruimtelijke beperkingen en institutionele belemmeringen.

Bij de conclusies van het EIB kan de kanttekening worden gemaakt dat zowel de woningbehoefte als de plancapaciteit kunnen veranderen onder invloed van de marktomstandigheden. Woningzoekenden kunnen uitwijken naar plaatsen waar wel voldoende aanbod van woningen is, en de plancapaciteit kan worden vergroot door lokale besluitvorming.

¹ TK 32847 nr. 282

Vraag 3

Klopt het dat een groot deel van de bouwplanning, dat toch al fors achterloopt bij de behoefte, zeer onzeker is en nog bestuurlijk vastgesteld moet worden? Voor welk deel van het beschikbare planaanbod geldt dit naar uw inschatting?

Vraag 4

Deelt u de analyse dat ook de zachte plancapaciteit in de meeste woningmarktregio's te krap is, zeker als in acht wordt genomen dat veel van deze zachte plannen niet tot stand komen omdat er altijd ook sprake is van planuitval? Bent u van mening dat, om taakstellingen te kunnen halen, er altijd een overplanning van tenminste 30% nodig is? Zo nee, waarom niet.

Antwoord vraag 3 en 4

Ik beschik niet over cijfers over in hoeverre plannen bestuurlijk zijn vastgesteld. Dat past bij het decentrale karakter van het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ook ben ik niet voornemens gemeenten en provincies een streefpercentage voor overplanning op te leggen. Dan zou het Rijk op de stoel van provincies en gemeenten gaan zitten. Tegelijkertijd vind ik het belangrijk dat de nieuwbouwproductie aansluit bij de vraag. Dat heb ik ook aangegeven in de reactie op de motie De Vries² en de antwoorden op eerdere vragen³. Gemeenten worden daarom ondersteund via diverse maatregelen. Het gaat daarbij onder andere om jaarlijkse gesprekken van het kabinet met bestuurders uit de Noordelijke en de Zuidelijke Randstad over de beschikbaarheid van plancapaciteit. Daarnaast wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangepast: De Ladder wordt nu eenvoudiger, doordat er "treden" worden geschrapt en alleen nog bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig is⁴. Verder worden gemeenten door het Rijk ondersteund via de mogelijkheid om expertteams in te zetten, indien gebiedsontwikkeling moeizaam verloopt (Expertteam Versnellen) of het omzetten van vastgoed (bijvoorbeeld kantoren) naar woningen niet van de grond komt (Expertteam Transformatie). Bovendien zal ik, zoals is aangegeven in reactie op de motie De Vries⁵, werkbezoeken afleggen verspreid over heel Nederland, waarbij (onder andere) de woningproductie aan de orde zal komen.

Vraag 5

Deelt u de analyse van het EIB dat het planaanbod vooral achterblijft in de groene randgemeenten? Zo ja, welke conclusies trekt u daar dan uit voor de gangbare gedachte dat er uitsluitend binnenstedelijk gebouwd zou moeten worden en voor de inzet van het daarbij gehanteerde instrument de "ladder van duurzame verstedelijking"?

² TK 34550 XVIII nr. 36

³ 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 nieuwbouwmarkt". Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 3526.

⁴ TK 33962 nr. 188

⁵ 34550 XVIII nr. 36

Antwoord vraag 5

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking bevordert zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. De Ladder vraagt nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de behoefte en om ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied te motiveren. De Ladder sluit nieuwbouw in groene randgemeenten dus niet uit. Zoals ook is aangegeven in antwoorden van de minister van IenM over de Ladder⁶ beperkt de Ladder de autonomie van gemeenten niet, want zij maken de keuze om een nieuwe stedelijke ontwikkeling al dan niet mogelijk te maken. De Ladder stimuleert gemeenten om de motivering van hun keuzes expliciet te maken.

Vraag 6

Deelt u de conclusie dat door het gebrek aan "harde" bouwlocaties er nog jaren overheen zullen gaan voordat de bouwproductie weer op het noodzakelijke niveau gebracht kan worden?

Antwoord vraag 6

In hoeverre het mogelijk is om zachte plannen snel om te zetten in harde plannen, verschilt sterk. Waar de plannen aansluiten bij de vraag en de bestuurlijke wil aanwezig is, kan dit relatief snel plaatsvinden. Waar nodig kunnen gemeenten hierbij een beroep doen op de eerder genoemde expertteams.

Vraag 7

Deelt u de conclusie dat, zonder ingrijpen, de schaarste op de woningmarkt daardoor de komende jaren nog veel verder zal oplopen en de huizenprijzen en de huren daardoor nog verder zullen stijgen? Zo ja, wat moet er dan naar uw mening gebeuren om dat te voorkomen? Zo nee, waarom deelt u deze analyse niet?

Antwoord vraag 7

Sinds 2013 laat de woningmarkt een sterk herstel zien. Het vertrouwen van consumenten in de huizenmarkt is sterk gestegen en het lijkt aannemelijk dat we de afgelopen periode te maken gehad hebben met een inhaalvraag. 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 huizenprijzen liggen nog onder dit niveau.

Het is belangrijk dat het aanbod kan reageren op de toenemende vraag, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. De verantwoordelijkheid om lokale vraag en woningaanbod in evenwicht te brengen, ligt op decentraal niveau. Om partijen te ondersteunen bij de productie in kwantitatief opzicht, worden diverse maatregelen genomen. Deze heb ik bij de beantwoording van vraag 3 en 4 aangegeven.

Het verder ontwikkelen van de vrije huursector is in kwalitatief opzicht belangrijk en er zijn maatregelen genomen die dit segment van de woningmarkt ten goede komen. Zo zorgt de Woningwet voor een duidelijke scheiding van corporatietaken. Door deze scheiding is geborgd dat corporaties bij activiteiten voor het middenhuursegment in een gelijk speelveld opereren. Recent heb ik een aantal

⁶ TK 33962 nr. 189

maatregelen aangekondigd die specifiek de totstandkoming van een middensegment ondersteunen. Dit betreft een aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) voor kleine nieuwbouwwoningen in de regio Amsterdam en Utrecht, de mogelijkheid om geliberaliseerde woningen voor middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan en de start van de samenwerkingstafel middenhuursegment. Zie hiervoor ook de beantwoording van schriftelijke vragen over het middenhuursegment⁷.

Vraag 8

Bent u van mening dat niet alleen gestuurd moet worden op woningbouwvolume, maar ook op de feitelijke behoefte van de woonconsumenten in een regionale woningmarkt? Op welke manier kan dit naar uw mening dan het best geborgd worden?

Antwoord vraag 8

Ik deel uw mening dat het van belang is dat vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief op elkaar aansluiten. De verantwoordelijkheid om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen, ligt op decentraal niveau. Het Rijk levert een bijdrage om het inzicht in vraag en aanbod te vergroten. Zo heeft ABF Research in opdracht van het ministerie van BZK een woningbehoefteprognose voor de langere termijn (tot 2040) gemaakt, waarvan de samenvatting bij de recent gepubliceerde Staat van de Woningmarkt⁸ is gevoegd. De cijfers zijn ook voor verschillende regio's en gemeenten beschikbaar.

Vraag 9

Welke acties kunt u ondernemen om te bevorderen dat gemeenten al op korte termijn hun "harde" plancapaciteit verhogen?

Antwoord vraag 9

Zoals aangegeven bij de beantwoording van vraag 3 en 4 zal ik bij de werkbezoeken, die ik de lopende periode ga afleggen, de woningbouwproductie aan de orde stellen. De beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit is ook onderwerp van gesprek.

Vraag 10

Bent u bereid om de woningmarktregio's te vragen jaarlijks aan u te rapporteren over de woningbouwafspraken die binnen de regio zijn gemaakt, inclusief de afspraken om tot daadwerkelijke realisatie te komen zodanig dat aan de toekomstige behoefte aan woningen in de verschillende segmenten in de regio wordt voldaan? Zo nee, waarom niet?

⁷ TK 32847 nr. 283

⁸ TK 32847 nr. 282

Antwoord vraag 10

Zoals is aangegeven in de reactie op de motie De Vries⁹ wil ik niet op de stoel van gemeenten en provincies gaan zitten. Wel zal ik de komende periode in gesprek gaan over woningbouwproductie en plancapaciteit om zo de daadwerkelijke realisatie van woningen te stimuleren.

Vraag 11

Nu de gemeenten er samen niet in slagen om op kortere termijn voldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen, bent u dan van mening dat daardoor uw in artikel 4 van de Woningwet vastgelegde systeemverantwoordelijkheid in het geding komt, namelijk "het bevorderen van de woningbouwproductie waarbij aanbod en diversiteit zoveel mogelijk aansluit bij de woningbehoefte van Nederland."? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 11

In de begroting van Wonen en Rijksdienst is aangegeven dat de minister de regie voert over een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen op het terrein van wonen. Deze rol wordt door mij ook als zodanig ingevuld. Waar het gaat om woningbouw ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het bouwen voor de woningbehoefte bij gemeenten. Ik geef invulling aan de systeemverantwoordelijkheid via de eerder genoemde maatregelen.

⁹ TK 34550 XVIII nr. 36