

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

### 718

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Woningbouwproductie steeds verder achterop door onderbezetting bij gemeenten»* (ingezonden 13 november 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 15 december 2017).

#### Vraag 1

Herkent u het signaal uit het artikel «Woningbouwproductie steeds verder achterop door onderbezetting bij gemeenten»<sup>1</sup> dat bouwplannen (te) lang in gemeentelijke procedures blijven hangen en de woningbouwproductie steeds verder achterloopt op de vraag naar woningen?

#### Antwoord 1

De woningmarkt is een voorraadmarkt en de ontwikkeling van nieuwbouw is een lang proces. Hierdoor reageert het woningaanbod vertraagd op, de veelal snelle, ontwikkelingen in de behoefte naar woningen.

De «*Staat van de woningmarkt*» constateert spanning op delen van de woningmarkt. Binnen deze regio's is het aanjagen van de woningbouwproductie van groot belang om aan de vraag te kunnen voldoen. Uit eerdere gesprekken met deze regio's en analyses van de woningmarkt komt naar voren dat de woningbouwproductie afhankelijk is van een verscheidenheid aan factoren en dat deze sterk per regio verschillen. Capaciteitsproblemen bij overheden én marktpartijen werden hierbij als één van de mogelijke vertragende factoren genoemd. De verschuiving naar binnenstedelijk bouwen zorgt daarnaast voor ingewikkelde inpassingsvraagstukken welke om die reden tijdrovend zijn en voor vertraging kunnen zorgen.

Woningbouwcijfers laten zien dat het aantal nieuwgebouwde woningen in 2016 is opgelopen naar 54 duizend woningen, het hoogste niveau sinds 2011. Naar verwachting stijgt de nieuwbouwproductie de komende jaren verder, wat mede een gevolg is van de grote inzet van betrokken partijen om de bouwproductie te verhogen. Gegeven de toename van het aantal huishoudens wordt in de jaren tot 2020 desondanks een lichte verkrapping op de huizenmarkt geraamd.

<sup>1</sup> <http://www.bouwendnederland.nl/nieuws/8730351/woningbouwproductie-steeads-verder-achterop-door-onderbezetting-bij-gemeenten>

#### Vraag 2 en 3

Is het waar dat 10% van de bouwcapaciteit verloren gaat door gemeentelijke procedures, waarbij bouwbedrijven lange tijd moeten wachten voordat er tot de bouw kan worden overgegaan? Hoeveel woningen, in absolute aantallen, is 10% van de totale bouwcapaciteit per jaar? Hoe zouden de procedures versneld kunnen worden, zodat de woningproductie sneller kan toenemen? Welke gevolgen heeft dit op de Nederlandse bouwopgave, waarbij er de komende tien jaar één miljoen woningen moeten worden gebouwd om aan de vraag te voldoen?<sup>2</sup> Wat zijn daar de gevolgen van voor de woningmarkt?

#### Antwoord 2 en 3

In het artikel «*Woningbouwproductie steeds verder achterop door onderbezetting bij gemeenten*» wordt melding gemaakt dat bij ruwweg 10% van de bouwplannen vertraging ontstaat door capaciteitsproblemen. Het gaat hierbij om een schatting van leden van Bouwend Nederland. Op dit moment beschik ik niet over exacte cijfers die hier meer inzicht in kunnen geven. Wegens het ontbreken van exacte cijfers is het niet mogelijk om een inschatting te maken van de absolute aantallen die hiermee gemoeid zijn en wat de gevolgen hiervan zijn voor de woningmarkt.

Het is van belang dat de woningbouwproductie in gespannen gebieden wordt versneld. Verschillende factoren, waaronder capaciteitsproblemen, kunnen ten grondslag liggen aan vertragingen in het bouwproces. Gemeenten, projectontwikkelaars en bouwers kunnen gebruik maken van de Crisis- en herstelwet om procedures te versnellen, zie hiervoor ook de toelichting onder de beantwoording van vraag 4 en 5. Een andere mogelijkheid is een soortgelijke «vliegende brigade» van deskundigen als in de Metropoolregio Amsterdam. Deze groep deskundigen, bestaande uit zowel ambtenaren van de gemeenten als markt professionals, is daar ingesteld om gemeenten met capaciteitsproblemen te ondersteunen.

De komende periode ga ik op regionaal niveau in gesprek met provincies, gemeenten, bouwers, investeerders en corporaties over het versnellen van de ontwikkeling van woningbouw in gespannen gebieden. Hierbij komen ook mogelijke belemmeringen als gevolg van trage procedures aan de orde. De gesprekken wil ik laten uitmonden in afspraken over hoe de woningbouw versneld kan worden, en wie daarbij welke rol heeft. Daarnaast ben ik in gesprek met stakeholders om te bepalen hoe wij samen de woningbouwproductie verder kunnen versnellen. De stakeholders in de woningmarkt zijn zich bewust van de noodzaak om de woningbouwproductie te verhogen. Mede door de inspanning van alle betrokkenen, waaronder bouwers en gemeenten, verwacht het EIB de komende jaren een toename van de nieuwbouwproductie van 54.800 in 2016 naar ongeveer 60.000 per jaar in 2017 en 2018, en gemiddeld 70.000 per jaar in 2019 tot en met 2021.

#### Vraag 4 en 5

Hoeveel bouwprojecten zijn de afgelopen jaren geholpen met het team dat onder de Crisis- en Herstelwet gemeenten helpt? Hoeveel bouwprojecten zijn de afgelopen jaren geholpen met het expertteam Versnellen? Is het waar dat beide teams vraaggestuurd werken en dat zij wachten tot gemeenten, projectontwikkelaars of bouwers zich bij hun melden om procedures te versnellen?

Bent u bereid beide teams aanbod gestuurd te maken en actief langs gemeenten te laten gaan, om procedures in het hele land te versnellen en zo de woningproductie te verhogen? Zo nee, waarom niet? In hoeverre kan de woningproductie daarmee worden verhoogd?

#### Antwoord 4 en 5

Zowel het team onder de Crisis- en herstelwet als het expertteam Versnellen werken vraaggestuurd. Onder de Crisis- en herstelwet worden op dit moment 250 experimenten uitgevoerd, waarmee bouwprojecten, zowel woningbouw, bedrijvigheid als overige ontwikkelingen worden versneld en gestimuleerd. Het expertteam Versnellen is een voortzetting van de expertteams Ontslakken en Vlottrekken uit de actieagenda Bouw. Tot aan de instelling van het huidige expertteam Versnellen in 2015 zijn er 85 pilots aangepakt. Sindsdien zijn dit er

<sup>2</sup> <http://www.neprom.nl/Lists/Nieuws/artikel.aspx?ID=1621>

74. Het expertteam kan zowel door gemeenten als bouwbedrijven worden benaderd om vraagstukken rond gebiedsontwikkeling op te lossen. Daarnaast heeft het expertteam ook aandacht voor signalen van vastzittende projecten en zal zij zo nodig wijzen op de mogelijkheden om het expertteam in te zetten. Ook zet het expertteam zich in voor kennisdeling tussen gemeenten, onder meer via de organisatie van bijeenkomsten en het beschikbaar stellen van informatiebronnen voor gemeenten en bouwers. Gemeenten benutten vervolgens de opgedane inzichten en ervaringen met het expertteam om hun eigen procedures structureel te verbeteren, waardoor ook op de lange termijn versnelling gerealiseerd wordt.

Met gemeenten en andere stakeholders wordt de komende tijd bezien op welke manier er vanaf 2018 een vervolg gegeven kan worden aan de expertteams. Dit hangt samen met de gesprekken die ik reeds voer met de regio's en andere stakeholders over de woningbouwopgave. Inzet van de expertteams wil ik onderdeel laten zijn van de afspraken die ik met de regio's ga maken. Lokale partijen hebben de meeste kennis betreffende de woningbehoefte binnen hun eigen regio, welke mogelijkheden er zijn hier invulling aan te geven, en wat de specifieke knelpunten zijn. Daarmee weten zij ook het beste bij welke ondersteuning zij het meest gebaat zijn, en hoe daarmee de bouwprocessen versneld kunnen worden. Afhankelijk van de regionale knelpunten bij het versnellen van de woningbouw kan het expertteam zowel vraaggestuurd als proactief worden ingezet.