

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**  
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland

**Kenmerk**  
2019-0000318208

**Uw kenmerk**

Datum 17 juni 2019  
Betreft Beantwoording Kamervraag lid Ronnes over het bericht dat dorpen leeglopen omdat de bouwprojecten niet loskomen (2019Z09988, ingezonden op 20 mei 2019)

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Ronnes (CDA) over het bericht dat dorpen leeglopen omdat de bouwprojecten niet loskomen. Deze vragen werden ingezonden op 20 mei met kenmerk 2019Z09988.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vragen van het lid Ronnes (CDA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat dorpen leeglopen omdat de bouwprojecten niet loskomen (ingezonden 20 mei 2019)

**Vraag 1.** Kent u het bericht “De dorpen lopen leeg omdat de bouwprojecten niet loskomen” 1)?

**Antwoord:**

Ja.

**Vraag 2.** Deelt u de conclusie dat het planaanbod voor woningbouw de komende jaren ontoereikend is om het woningtekort weg te werken, zoals blijkt uit een studie van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke acties gaat u nemen om het tij te keren?

**Antwoord:**

Ik heb uw Kamer onlangs de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019 toegestuurd<sup>1</sup>. Uit de inventarisatie komt naar voren dat er op dit moment voldoende plannen zijn om te voorzien in de toename van de behoefte en het inlopen van het tekort tot 2030. Op basis van de bouwplannen van gemeenten wordt tot 2030 een jaarlijkse nieuwbouw (incl. transformaties) van 76 duizend woningen verwacht. Met deze productie kan de spanning op de woningmarkt vanaf 2021 afnemen. Om deze woningen tijdig te realiseren zal een aantal regio's nog wel extra plancapaciteit moeten realiseren.

**Vraag 3.** Herinnert u zich uw woorden: “Zachte plancapaciteit, harde plancapaciteit... uiteindelijk moet het gewoon omgezet worden in woningen. Dat is waar mensen op zitten te wachten”? Zo ja, op welke wijze wilt u uw woorden concretiseren?

**Antwoord:**

Ik sta achter deze woorden. Het is goed dat er voldoende bouwplannen zijn, maar uiteindelijk gaat het om het tijdig realiseren van deze plannen. Dit vraagt maximale inspanning van alle betrokken partijen. In de woondeals die ik heb gesloten, en nog beoog te sluiten, maak ik afspraken met de meest gespannen regio's over woningbouw. Deze afspraken betreffen onder andere het strak monitoren van verleende vergunningen, de gerealiseerde productie en de voorraad plancapaciteit. Daarnaast ga ik een samenwerking aan rondom bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor het halen van de ambitie en maak ik afspraken over het versnellen van bouwlocaties op korte termijn. Ook bied ik ondersteuning middels de inzet van het expertteam woningbouw, de uitbreiding van de Crisis- en herstelwet en de transformatiefaciliteit. Ik heb daarnaast op 29 mei aan uw Kamer de brief “Stimuleringsaanpak flexwonen” gestuurd met daarin een aanpak en concrete maatregelen om op korte termijn in een vraag te voorzien door meer tijdelijke en flexibele woningen te realiseren<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 520.

<sup>2</sup> Brief dd. 29 mei 2019, kenmerk 2019D22146

**Vraag 4.** Is het voor u een verrassing dat vooral Zuid-Holland en Utrecht te weinig bouwprojecten op stapel hebben staan, nu blijkt dat Zuid-Holland 61.000 woningen in harde plannen voor de periode 2019-2024 heeft staan, terwijl er 105.000 woningen nodig zijn en Utrecht 29.000 woningen hard gepland heeft en er 49.000 nodig heeft?

**Antwoord:**

Uit de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019 komt naar voren dat de verhouding tussen de totale netto geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de woningbehoefte gemiddeld over alle provincies in de periode 2019-2024 155% procent bedraagt. Dit betreft zowel harde als zachte plannen. De uitdaging is nu om de beschikbare plannen tijdig te realiseren. De woondeal die ik heb gesloten met de zuidelijke Randstad bevat de gezamenlijk ambitie om in deze regio, die overigens niet de gehele provincie beslaat, in de periode 2018-2025 100.000 woningen daadwerkelijk te realiseren. De woondeal bevat diverse afspraken waarmee Rijk en regio gezamenlijk inzetten op de daadwerkelijke realisatie van die aantallen. Aandachtspunt is dat een groot deel van de plannen in Zuid-Holland zich nog in een vroeg stadium van de planontwikkeling bevindt en nog niet hard is, dat wil zeggen dat er nog geen bestemmingsplan ligt. De provincie Zuid-Holland heeft onlangs aangekondigd ruimte te geven voor 30% extra plancapaciteit bovenop de behoefte. Voor de provincie Utrecht is er helaas geen afdoende beeld van het onderscheid in harde en zachte plannen. Ik beoog in de woondeal met deze regio zowel afspraken te maken over betere monitoring van de plancapaciteit, als over daadwerkelijke realisatie van voldoende woningen.

**Vraag 5.** Deelt u de conclusie dat de ambitie om 75.000 woningen per jaar te bouwen nooit wordt gehaald als er niet snel meer plannen bij komen nu blijkt dat er tot 2025 plannen zijn voor 300.000 woningen, terwijl er 450.000 woningen nodig zijn, terwijl de helft van die plannen nog niet in bestemmingsplannen is opgenomen?

**Antwoord:**

Uit de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019 blijkt dat er voor 566 duizend woningen aan harde en zachte plannen zijn voor de periode tot 2025. In deze periode wordt een toename van de woningbehoefte van 364 duizend woningen verwacht, waarmee het aandeel netto plancapaciteit ten opzichte van de behoefte 155% bedraagt. Er zijn dus voldoende plannen om te voorzien in de toename van de behoefte en om het woningtekort in te lopen.

**Vraag 6.** Herkent u het signaal van gemeenten dat het capaciteitstekort het grootste knelpunt is voor woningbouw bij gemeenten? Zo ja, op welke wijze kan het Rijk behulpzaam zijn bij dat probleem?

**Antwoord:**

Capaciteitstekorten bij gemeenten zijn een belangrijk knelpunt. Ik vind daarom dat gemeenten nog meer moeten inzetten op het vergroten van de capaciteit en dat de beschikbare capaciteit in de tussentijd zo efficiënt mogelijk benut wordt. Dit kan door beter te prioriteren op plannen die op korte termijn bijdragen aan

het realiseren van de ambitie. Daarnaast ondersteun ik regionale initiatieven om ambtelijke capaciteit tussen gemeenten te delen en kan ik met inzet van het expertteam woningbouw ook zelf kennis en capaciteit toevoegen wanneer bouwprojecten vertraging oplopen.

**Vraag 7.** Herkent u ook het knelpunt dat het niet botert tussen de provincies en de gemeenten, waarbij de strakke programmering en contingering van de provincies de gemeenten in de weg zit? Zo ja, op welke wijze kan het Rijk behulpzaam zijn bij dat probleem?

**Antwoord:**

Het komt inderdaad voor dat de samenwerking tussen gemeenten en provincies rondom woningbouw niet goed verloopt. Bijvoorbeeld wanneer gemeenten en provincies een verschillend beeld hebben over de ontwikkeling van de woningbehoefte. In de regio's met de meeste spanning op de woningmarkt maak ik in de woondeals gezamenlijke afspraken met gemeenten en provincies over de regionaal benodigde plancapaciteit en bouwproductie. In het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft dit geleid tot een verhoging van de ambitie van de stad Eindhoven naar 3.000 woningen per jaar. In de Zuidelijke Randstad, waarmee ik de meest recente woondeal gesloten heb, heeft de provincie onlangs aangegeven dat gemeenten tot 130% van de behoefte mogen plannen.

Met de regio Alkmaar heb ik onlangs gesproken over de woningbouwopgave. Betrokken partijen hebben daar nu de handen ineen geslagen om er gezamenlijk voor te zorgen dat er tijdig voldoende gebouwd wordt. Zowel de regio Alkmaar, de provincie Noord-Holland als private partijen zijn bij deze samenwerking betrokken. Dit is een veelbelovend voorbeeld van hoe goede samenwerking de woningbouw kan versnellen.

Ook in andere regio's kan ik ondersteuning bieden. Zo kan het expertteam woningbouw helpen bij specifieke projecten waar partijen er onderling niet uitkomen.

**Vraag 8.** Herkent u ook het signaal van provincies die vinden dat gemeenten te snel de provincie als hindermacht aanwijzen, terwijl ze zelf het afgesproken aantal te bouwen woningen niet halen? Zo ja, op welke wijze kan het Rijk behulpzaam zijn bij dat probleem?

**Antwoord:**

Gemeenten en provincies spelen beiden een cruciale rol bij het realiseren van de ambities, elk vanuit een eigen verantwoordelijkheid. Als we tijdig voldoende woningen willen realiseren dan is maximale inzet van zowel gemeenten als provincies nodig. Een positief voorbeeld van een regio waar partijen zelf de handen ineen hebben geslagen om de woningbouw te versnellen is de regio Alkmaar, waar ik in februari mee heb gesproken. Ook marktpartijen inclusief corporaties zijn daarbij betrokken. Voor deze samenwerking is het cruciaal dat partijen elkaars rol respecteren, verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen rol en elkaar daar ook op aanspreken. Zoals gezegd draag ik via de woondeals bij aan gezamenlijke afspraken in de meest gespannen regio's, maar ook daarbuiten

kan ik de samenwerking tussen partijen ondersteunen. In de regio Alkmaar doe ik dat bijvoorbeeld door ondersteuning bij het "Ladderproof" maken van de woningbouwprogrammering die partijen gezamenlijk overeenkomen. Bovendien spreek ik partijen zelf aan op hun verantwoordelijkheid wanneer zij deze onvoldoende nemen.

**Vraag 9.** Deelt u de kritiek van het EIB dat de drang om zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen, zoals de Ladder Duurzame Verstedelijking voorschrijft, de bouw van woningen remt, nu blijkt dat in de regio's waar de druk op de woningmarkt groot is meer dan 80 procent van de geplande woningen zich binnenstedelijk bevindt en dat soort plannen vaker wordt vertraagd of helemaal niet door gaan? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord:**

De directe link met de binnen- of buitenstedelijke locatie van bouwplannen herken ik niet. Zowel binnen- als buitenstedelijke locaties kennen hun eigen uitdagingen. Op binnenstedelijke locaties kan de inpassing binnen de bestaande bebouwing ingewikkeld zijn. Op buitenstedelijke locaties kunnen de benodigde publieke investeringen van gemeenten, provincies en het Rijk aan de voorkant hoger zijn, omdat bijvoorbeeld de infrastructuur nog ontbreekt. Daarmee zijn buitenstedelijke locaties ook lang niet altijd sneller te ontwikkelen dan binnenstedelijke locaties. Waar het om gaat is dat de totale planvoorraad in een regio voldoende is om tijdig te bouwen voor de groei van de behoefte, en om tekorten terug te dringen. Welke mix van binnen- en buitenstedelijke locaties daarvoor nodig is zal per regio verschillen.

**Vraag 10.** Deelt u de conclusie dat de dwang om vooral binnenstedelijk te moeten bouwen leidt tot "zelfcensuur" waarbij ontwikkelaars met bouwplannen voor eengezinswoningen buiten de dichte bebouwing er weinig heil in zien om daar werk van te maken? Zo ja, wat zou een passende reactie van uw zijde daarop zijn?

**Antwoord:**

Ik vind het belangrijk dat gemeenten tijdig duidelijkheid geven over waar gebouwd kan worden, zowel binnenstedelijk als bijvoorbeeld aan de randen van de stad. Dit voorkomt ook dat ontwikkelaars hun schaarse capaciteit inzetten voor het maken van woningbouwplannen op locaties waar woningbouw niet realistisch is.

**Vraag 11.** Herkent u de conclusie van het EIB dat vanwege de Ladder Duurzame verstedelijking, de provincies bewust kiezen voor een klein planaanbod om zo de plannen sneller "Raad van State-proof" te krijgen? Zo ja, deelt u dan de conclusie dat het stuitend is dat daardoor schaarste wordt gecreëerd, hetgeen weer leidt tot stijgende prijzen van woningen?

**Antwoord:**

Uit de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019 komt naar voren dat met de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 ruimschoots wordt voorzien in de toename van de woningbehoefte. Zoals vermeld bij de beantwoording van vraag

vijf zijn er voldoende plannen om te voorzien in de toename van de behoefte en om de spanning te verminderen. Ik heb dan ook geen aanwijzingen dat provincies adviezen om bewust krap plannen en het planaanbod achter te laten blijven bij de verwachte structurele vraagontwikkeling, zoals in het rapport van het EIB is vermeld, hebben gevolgd.

**Vraag 12.** Is het niet wonderlijk dat zowel het EIB als ook ABF Research grote moeite hebben om een goed overzicht te krijgen van wat er precies in de pijplijn zit? Ziet u mogelijkheden om die informatie sneller en eenduidiger te ontsluiten?

**Antwoord:**

Bouwplannen in de pijplijn zijn reeds gegunde bouwplannen die bijgehouden worden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierin is de status van vergunning verleend, bouw gestart tot oplevering per bouwproject te volgen. Er is geen landsdekkend overzicht van alle plancapaciteit beschikbaar in een monitor. De provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht hebben een eigen planmonitor en veruit de meeste provincies zijn actief op het gebied van planmonitoring en onderschrijven het belang hiervan. De basisinformatie voor een planmonitor woningbouw komt van de gemeenten. Gemeenten hebben het meest actuele en volledige inzicht in de cijfers. Gemeenten worden minimaal eens per jaar benaderd door de provincies om gegevens aan te leveren. Wat, en op welke manier, er verzameld wordt verschilt wel per provincie.

Een landelijke planmonitor woningbouw zou de provinciale monitoring kunnen vervangen. Naast voordelen van een landelijk bijgehouden systeem waarin uniformiteit in dataverzameling teweeggebracht wordt kleven er ook nadelen aan. Zo gelden er in verschillende regio's andere beleidsopgaves die vragen om (extra) specifieke beleidsinformatie. Dit vraagt dus van een planmonitor dat naast standaard plankenmerken ook aanvullende gegevens kunnen worden opgenomen die per regio / provincie kunnen verschillen. Daarnaast sluit de informatie van regionale en provinciale inventarisaties niet geheel op elkaar aan waardoor veel afstemming zou moeten plaatsvinden om de informatieverstrekking te standaardiseren. Dit levert voor de korte termijn geen snellere en eenduidigere informatie op over de plancapaciteit.

**Vraag 13.** Wilt u reflecteren op hetgeen Jos Feijtel, die actief is in uw aanjaagteam woningbouw, stelt dat het nodig is dat er in plaats van planoptimisme juist planrealisme moet komen? Zo ja, op welke wijze kan het Rijk behulpzaam zijn bij dat probleem?

**Antwoord:**

Ook ik constateer dat gemeenten en provincies lang niet altijd voldoende zicht hebben op de mate waarin hun bouwplannen daadwerkelijk te realiseren zijn, en op welke termijn. Om de komende jaren voldoende te bouwen is het van belang dat gemeenten voldoende plannen hebben die aansluiten bij de behoefte en waarvan het realistisch is dat ze tijdig tot uitvoering gebracht worden. Van provincies verwacht ik dat zij hierin de lead nemen, door partijen op regionaal of provinciaal niveau bij elkaar te brengen en te zorgen voor een goede bouwprogrammering die realistisch is. Ook moeten zij de realisatie van die programmering goed monitoren en waar nodig bijsturen. Ook de medewerking

van marktpartijen is belangrijk, zij hebben cruciale informatie over of en op welke termijn bouwplannen te realiseren zijn. Zo kunnen regio's hun planrealisme vergroten. Het Rijk kan waar nodig ondersteunen, bijvoorbeeld door inzet van het expertteam woningbouw.

**Vraag 14.** Hoe beoordeelt u de kwaliteit van de data die worden aangeleverd door provincies en gemeenten, aangezien we al bijna RWW twee jaar bezig zijn om goed inzicht te krijgen in de bouwopgave versus bouwcapaciteit (uitgesplitst in hard en zacht)? Is deze inmiddels zodanig ingericht dat het inzicht eenduidig is en van voldoende kwaliteit?

**Antwoord:**

De compleetheid van de data is sinds de eerste inventarisatie in 2018 sterk toegenomen. De kwaliteit en het detailniveau van de aangeleverde informatie is zeer divers. Het loopt uiteen van provinciale inschattingen, woningbouwafspraken (welke gemeente 'mag' hoeveel woningen bouwen), tot en met door gemeenten aangeleverde informatie op planniveau (inclusief verwachte fasering, hardheid, binnen/buiten bestaand stedelijk gebied en mogelijke belemmeringen). Deze verschillen hebben voor een belangrijk deel te maken met verschillen in de wijze waarop provincies informatie verzamelen en openbaar maken of beschikbaar stellen. In bijlage 2 van het rapport: "Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019" zijn gedetailleerde opmerkingen van de provincies bij de aangeleverde cijfers opgenomen.

**Vraag 15.** Wanneer kan de volgende ABF rapportage inventarisatie bouwkwaliteit verwacht worden?

**Antwoord:**

Ik heb de Inventarisatie Plancapaciteit mei 2019 recentelijk met de Staat van de Volkshuisvesting naar de Kamer gestuurd. Deze bevat de meest recente gegevens over de behoefte en de totale capaciteit aan bouwplannen voor de periode 2019 tot 2030. Provincies inventariseren vaak één keer per jaar de plancapaciteit. Zodoende zijn er niet voor alle provincies nieuwe cijfers, ten opzichte van de vorige rapportage uit oktober 2018 beschikbaar. In het najaar van 2019 volgt een update van deze inventarisatie.

**Vraag 16.** Kunt u gedetailleerd aangeven wat de stand van zaken is ten aanzien van de uitvoering van de motie Ronnes/Koerhuis over daadwerkelijk overprogrammeren in harde plancapaciteit (Kamerstuk 32 847, nr. 456)?

**Antwoord:**

In de Kamerbrief bij de Staat van de Volkshuisvesting heb ik u de laatste stand van zaken rondom deze motie gegeven<sup>3</sup>.

**Vraag 17.** Wilt u deze vragen beantwoorden voor het AO Bouwopgave van 5 juni 2019?

---

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 520.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directie Woningmarkt

**Kenmerk**  
2019-0000318208

**Antwoord:**

Het AO Bouwopgave is in verband met een technische briefing over de inventarisatie plancapaciteit uitgesteld naar 19 juni. U ontvangt deze antwoorden voorafgaand aan deze nieuwe datum.