

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 362

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 april 2018

Naar aanleiding van de motie die de leden Ronnes en Koerhuis d.d. 11 december 2017 daartoe hebben ingediend¹, bied ik u hierbij de inventarisatie van de landelijke plancapaciteit aan². In deze brief licht ik de rapportage toe, en ga ik in op hoe deze zich verhoudt tot de regiogesprekken over de woningbouw.

Passende plancapaciteit

De huidige spanning op de woningmarkt en de groei van de woningbehoefte in de komende jaren betekent dat er een flinke bouwopgave ligt. Dat geldt vooral voor die regio's waar de groei van de woningbehoefte het meest omvangrijk is. Om hieraan invulling te geven is het nodig dat regio's voldoende potentiële plannen voor woningbouw op voorraad hebben, de zogenaamde «plancapaciteit». Door deze plancapaciteit op landelijk en regionaal niveau in kaart te brengen en te spiegelen aan de ontwikkeling van de woningbehoefte, ontstaat een globaal beeld van de mate waarin er voldoende bouwplannen klaarliggen. Daarbij geldt dat plancapaciteit varieert in hardheid en haalbaarheid. Hardheid betreft het stadium waarin de realisatie verkeert. Zo is plancapaciteit waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld hard. Haalbaarheid betreft het risico dat plannen uitvallen.

Naarmate bouwplannen voor de langere termijn gelden, is meer flexibiliteit wenselijk. De onzekerheid over de ontwikkeling van de woningbehoefte neemt in de tijd toe. Dat geldt vooral voor prognoses op het regionale niveau, waar bijvoorbeeld verwachtingen ten aanzien van verdere verstedelijking een grote rol spelen. Ook kunnen veranderende omstandigheden tot uitval of vertraging van bouwplannen leiden; dat risico neemt toe naarmate plannen verder in de toekomst liggen.

¹ Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 19

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Tegenover de mogelijke gevolgen van te weinig plancapaciteit en een oplopend woningtekort staan de mogelijke gevolgen van te veel plancapaciteit, met name waar het harde plannen betreft, en de financiële consequenties van planschade.

De voorraad plancapaciteit moet passend zijn bij de groei van de woningbehoefte en mogelijke veranderingen daarin. Dat houdt in dat plancapaciteit voor de korte termijn voldoende hard is, en voor de langere termijn voldoende omvangrijk met het oog op onzekerheden. Om te kunnen beoordelen in hoeverre dit het geval is, is verdieping van de specifieke regionale situatie nodig. De resultaten van de uitgevoerde inventarisatie zijn daarom ook input voor de regiogesprekken over de woningbouw. Bij deze gesprekken wil ik met regio's in kaart brengen in welke mate de plancapaciteit voldoet, rekening houdend met de omvang, hardheid en haalbaarheid op de korte en de langere termijn.

Resultaten inventarisatie

De inventarisatie die ABF Research³ in opdracht van het Ministerie van BZK heeft uitgevoerd, laat zien dat op landelijk niveau van 2016 t/m 2025, de tijdsperiode waarover de informatie is uitgevraagd, de beschikbare plancapaciteit groter is dan de verwachte groei van de woningbehoefte (zie tabel 1).

Tabel 1: Toename van de woningbehoefte en netto plancapaciteit¹ naar provincie, 2016 t/m 2025

Provincie	Toename woningbe- hoefte 2016–2026	Plancapaciteit 2016–2026	Vershil	Bijzonderheden
Groningen	14.300	12.300	– 2.000	Deels onbekend
Friesland	9.700	15.000	5.300	Klein deel onbekend
Drenthe	8.700	13.800	5.100	Incl. capaciteit na 2025
Overijssel	27.700	23.300	– 4.400	Excl. zachte plannen
Flevoland	21.700	54.100	32.400	
Gelderland	61.500	71.700	10.200	
Utrecht	63.500	59.200	– 4.000	Actualisatie loopt
Noord-Holland	133.500	151.400	17.900	
Zuid-Holland	130.500	148.800	18.300	
Zeeland	7.500	10.000	2.500	
Noord-Brabant	86.800	103.000	16.200	Bruto capaciteit
Limburg	10.200	28.400	18.200	Incl. capaciteit na 2025
Totaal	575.500	690.900	115.400	

¹ Voor een goed begrip van de verschillen in de provinciale inventarisaties gehele notitie en bijlage lezen.

Bron: ABF, 2018 Inventarisatie plancapaciteit, rapport r2018–0032LG, Delft.

De rapportage⁴ laat eveneens zien dat het landelijke beeld grote regionale verschillen kent, zowel ten aanzien van de verwachte groei van de woningbehoefte, als ten aanzien van de mate waarin de plancapaciteit hierbij aansluit. Het aantal regio's dat een tekort aan plancapaciteit ten opzichte van de groei van de woningbehoefte kent, is beperkt. Dit is voor enkele regio's (deels) te wijten aan het ontbreken van gegevens. Zo lijkt er bijvoorbeeld in Overijssel sprake te zijn van een tekort aan plancapaciteit, terwijl dit beeld het gevolg is van ontbrekende gegevens over zachte plancapaciteit.

³ Zie ABF (2018) Inventarisatie plancapaciteit, rapport r2018–0032LG, Delft.

⁴ Zie ABF (2018) Inventarisatie plancapaciteit, rapport r2018–0032LG, Delft.

In de grote stedelijke regio's is de kwantitatieve opgave in absolute aantallen veruit het grootst, en in enkele van deze regio's vraagt ook de beschikbaarheid van plancapaciteit om aandacht. De cijfers benadrukken de grote rol die deze regio's spelen bij de opgave om voldoende te bouwen. Dit sluit aan bij mijn keuze om in deze regio's de gesprekken over de woningbouw te starten. In krimpregio's ligt het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, of het inperken van plancapaciteit meer voor de hand dan het versnellen en vergroten van de woningbouw.

Vooral regio's waar de verwachte toename van de woningbehoefte beperkt is, kennen relatief vaak een, soms forse, overcapaciteit van bouwplannen, waarbij sommige provincies daarom aangeven in te zetten op deprogrammering.

Een duidelijk aandachtspunt is de hardheid van de beschikbare plancapaciteit op de korte tot middellange termijn. Op landelijk niveau is in de geïnventariseerde periode slechts 74% van de bouwplannen hard. Het concretiseren en realiseren van bouwplannen neemt namelijk enkele jaren in beslag. Gezien de tijdspanne tot 2026 waar de inventarisatie betrekking op heeft, hebben regio's nog ca. 8 jaar om bouwplannen tot uitvoering te brengen. Daarmee is een hoge mate van hardheid van de plancapaciteit nodig.

Op hoofdlijnen geeft de rapportage van het ABF een goed beeld van de beschikbare plancapaciteit ten opzichte van de ontwikkeling van de woningbehoefte. Zoals het rapport van ABF toelicht, zijn de gegevens door de provincies op zeer verschillende wijzen aangeleverd, en gaan ze allen gepaard met de nodige kanttekeningen. Deze rapportage vereiste daarom een interpretatieslag, waardoor aan de cijfers geen harde conclusies voor individuele regio's te verbinden zijn. In de bijlage vindt u een nadere toelichting van de rapportage die door het ABF is opgeleverd⁵.

Regionale inzet plancapaciteit

De gerapporteerde cijfers over plancapaciteit geven een beeld van wat er aan potentiële bouwplannen klaarligt, maar gezien de urgentie van de bouwopgave gaat het erom dat die plannen op de korte termijn ook in voldoende mate en met voldoende snelheid van de grond komen. Zoals gezegd blijkt juist de hardheid van de bouwplannen een aandachtspunt. Het snel zoveel mogelijk hard maken van bouwplannen is dan ook mijn focus voor de korte termijn in de regiogesprekken die ik voer over het versnellen van de woningbouw.

Om te weten wat de concrete situatie in specifieke regio's is, waarbij duidelijk wordt wat er nodig is om plannen concreet te maken en sneller van de grond te krijgen, is zoals gezegd nog een forse verdiepingsslag nodig. Juist daarom heb ik gekozen voor het versnellen en vergroten van de woningbouw door middel van regiogesprekken, waarbij Rijk en regio gezamenlijk in kaart brengen wat er nodig is. De resultaten van deze rapportage neem ik mee in gesprekken die ik met regio's voer over het versnellen en vergroten van de woningbouw. Daarbij zal de eerste stap zijn om met de regio's tot een gezamenlijk beeld van de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte en de benodigde plancapaciteit te komen. Vervolgens bezien Rijk en regio nader welke acties nodig zijn om tot voldoende hardheid van bouwplannen op de korte en middellange termijn te komen, de realisatie te versnellen en vertraging of uitval van plannen te voorkomen.

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Tenslotte gaan de gesprekken over het borgen van voldoende plancapaciteit voor de langere termijn. In de grote stedelijke regio's waar ik regiogesprekken voer, wordt ook in de periode die buiten de huidige inventarisatie valt nog een forse groei van de woningbehoefte verwacht. Zoals ik heb aangegeven in mijn brief aan uw Kamer «Meer prioriteit voor woningbouw»⁶, vind ik het daarom van belang dat deze regio's hier tijdig nadenken over het beschikbaar stellen van voldoende plancapaciteit, rekening houdend met deze onzekerheid. De voorgenomen wijziging van de Crisis- en herstelwet en de toekomstige mogelijkheden in de Omgevingswet bieden gemeenten en provincies bovendien meer instrumenten om flexibiliteit in planvorming te laten terugkeren.

Versnelling van de woningbouw is breder nodig dan alleen in de regio's waar ik gesprekken ben gestart. Uit de rapportage blijkt dat hardheid van bouwplannen op de korte tot middellange termijn een breed aandachtspunt is. Daarom heb ik ook bij mijn bezoek aan Groningen specifiek aandacht besteed aan de bouwopgave in de stad Groningen. Ook zal ik dit voorjaar tijdens de strategische bestuurlijke overleggen in het kader van de Meerjarenprogramma's Infrastructuur, Ruimtelijke ordening en Transport (MIRT) in 5 landsdekkende regio's benadrukken dat alle regio's met een gespannen woningmarkt meer prioriteit dienen te geven aan woningbouw in de afweging met andere ruimtelijke belangen.

Daarnaast is om landelijke ondersteuning te bieden bij het versnellen van de woningbouw het expertteam woningbouw gestart. Dit expertteam zal namens mij zowel vraaggestuurd als naar aanleiding van signalen regionaal gesprekken aangaan met betrokken partijen. Bovendien zal ik binnenkort de aanpassing van de Crisis- en herstelwet bij uw Kamer indienen, om de mogelijkheden van regio's in wet- en regelgeving om de woningbouw te versnellen te vergroten.

Vervolg

In de komende maanden worden de gesprekken tussen Rijk en regio over de woningbouw in de regio's waar deze gestart zijn voortgezet. Over de voortgang en uitkomsten van deze gesprekken, alsook over de meest recente realisatiecijfers in de woningbouw, zal ik in het najaar rapporteren bij de Staat van de woningmarkt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 332