

Statenfractie PvdA
De heer S. Smeulders
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Schriftelijke vragen Statenfractie-PvdA inzake effecten Corona op woningbouw in Brabant

Geachte heer Smeulders,

Bij brief van 3 april 2020, ingekomen op 3 april 2020, heeft u namens de PvdA-fractie schriftelijke vragen gesteld.

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Wat zijn de effecten van de Coronacrisis op de woningverkoop in Brabant (bestaand en nieuwbouw)?

Antwoord:

De gegevens die ons hierover ter beschikking staan worden door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verzameld. Voor Nederland als geheel worden deze data maandelijks gepubliceerd, op provinciaal niveau ieder kwartaal. Op dit moment loopt de CBS-registratie voor Nederland t/m februari van dit jaar en voor de provincies t/m het vierde kwartaal van 2019. Hierin zijn de effecten van de Coronacrisis op de woningverkoop nog niet terug te vinden.

2. Wat was de verwachting omtrent de vermindering van de bouwproductie door PFAS en stikstofproblematiek en welk deel van de voorspelde 15% vermindering in bouwproductie komt door de Coronacrisis?

Antwoord:

Wat de stikstofproblematiek betreft mag worden verwacht – zo laten indicatieve berekeningen zien – dat de '100 km-maatregel' de nodige 'stikstofruimte' oplevert in Brabant. Hiermee zullen ook de woningbouwprojecten, waarvoor op korte termijn i.v.m. stikstofdepositie een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) zal worden ingediend, grotendeels kunnen worden vergund en gerealiseerd. Wat 'stikstof' betreft kan de komende tijd dan ook volop ingezet worden op het op peil houden van de vergunningverlening en het vasthouden van het bouwtempo.

Over de invloed van PFAS op de woningbouw hebben wij geen gegevens.

Datum

21 april 2020

Ons kenmerk

C2262119/4679423

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

C.A. (Niek) Bargeman

Telefoon

(06) 52 78 36 32

Email

nbargeman@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

21 april 2020

Ons kenmerk

C2262119/4679423

De door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) voor geheel Nederland voorspelde (15%) terugval in bouwvolume in de eerstkomende 2 jaren zal – wat Brabant betreft – dan ook goeddeels samenhangen met de Coronacrisis.

3. Welk effect verwacht u als gevolg van de Coronacrisis op de woningbouwproductie in Brabant voor de jaren 20, 21 en 22?

Antwoord:

Op basis van het aantal woningen dat de afgelopen maanden in aanbouw is genomen, wordt in 2020 een voorraadgroei verwacht van tussen de 11.500 en 12.000 woningen, vergelijkbaar met de (behoorlijke) groeicijfers in de afgelopen 3 jaren (2017 t/m 2019).

Afhankelijk van de duur van de Coronacrisis, de financieel-economische gevolgen en de effecten hiervan op het consumentenvertrouwen en de (particuliere en zakelijke) investeringsmogelijkheden, zullen de effecten in termen van woningbouwproductie pas (goed) zichtbaar worden in de maand- en kwartaalgegevens vanaf (begin) 2021.

In andere statistieken zullen 'corona-effecten' al wel eerder terug te vinden zijn, zoals in de afgegeven bouwvergunningen en het aantal woningen dat de eerstkomende tijd in aanbouw wordt genomen. Gegevens hierover publiceren wij ieder kwartaal in ons ['Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant'](#) en onze ['Monitor bevolking en wonen'](#).

En uiteraard zullen wij via ons bestuurlijk en ambtelijk netwerk en de 'thermometers' die wij hiertoe hebben uitstaan in onze provincie voortdurend monitoren of en in welke mate de voorbereiding van woningbouwplannen, de vergunningverlening en 'start bouw' vertragingen oplopen of stil komen te vallen.

Al met al is het op dit moment nog niet mogelijk een goed beeld te schetsen van wat 'corona' de komende tijd gaat betekenen voor de woningmarkt en de woningbouw in onze provincie.

4. Bent u het met de PvdA-fractie eens dat moet worden voorkomen dat de woningbouw net als in de financiële crisis nagenoeg stilvalt en een jarenlang ontwrichtend effect op de woningmarkt heeft?

Antwoord: Ja.

5. Welke zinvolle steunmaatregelen kan de provincie nemen om de woningbouw op gang te houden? Kan het ontwikkelbedrijf hierin een rol spelen?

Antwoord:

Met als leidraad de actielijnen en richtinggevende principes uit onze [Brabantse Agenda Wonen](#), zetten wij ons langs diverse lijnen in om de

woningbouwproductie in onze provincie op peil te houden, ertoe bij te dragen dat gemeenten steeds beschikken over voldoende (harde) plannen, die aansluiten bij de (veranderende) vraag en dat de woningbouw wordt ingezet voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen.

Datum

21 april 2020

Ons kenmerk

C2262119/4679423

Zo vinden wij het – in lijn met de door Provinciale Staten bij de behandeling van de Begroting 2020 vastgestelde bestuursopdracht (een van de 7 trendbreuken) *‘Terugdringen woningtekort en leegstand en participeren in transformaties’* – van belang stevig bij te blijven dragen aan transformatieopgaven en gebiedstransities binnen onze steden en dorpen en het terugdringen van leegstand in onze kernen en het buitengebied. Vaak zal woningbouw hierbij de boventoon voeren en geven we hiertoe ‘ruim baan’. Op onderdelen zullen wij onze aanpak, die wij de afgelopen jaren vanuit onze Agenda Wonen hebben ingezet, intensiveren en versnellen. Ons provinciaal Ontwikkelbedrijf wordt beter toegerust om enkele (ca. 10-12) complexe, integrale locatie- en gebiedsontwikkelingen in (de spoorzones van) de grote steden (B5) en de (winkel)centra van de middelgrote steden (M7) mede mogelijk te maken.

Naast een rol bij genoemde specifieke gebiedstransformaties zullen wij ook de mogelijkheden onderzoeken om ons Ontwikkelbedrijf in te zetten om woningbouwprojecten, die als gevolg van de Coronacrisis ‘in de gevarenzone’ terechtkomen, (financieel) te ondersteunen.

Inzet op de woningbouwproductie is er ook vanuit ons [Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw](#), dat wij op 10 maart jl. hebben vastgesteld. Met dit *Actieprogramma* willen wij ertoe bijdragen dat (nieuwe) woonvormen, waaraan – denk o.a. aan de vergrijzing – steeds meer behoefte zal zijn maar waarin nog onvoldoende wordt voorzien, een plek krijgen, meer *‘in het hart van de woon-opgaven’*. Én stimuleren dat er de komende tijd meer van dergelijke nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen worden gerealiseerd. Ons provinciaal Ontwikkelbedrijf en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte kunnen aan dit doel eveneens bijdragen.

Met het oog op het bouwtempo spelen ook financiële regelingen van het Rijk een rol, zoals de *Stimuleringsaanpak Flexwonen* en de *Stimuleringsregeling Wonen en Zorg*, waar wij met een provinciale aanpak vanuit ons *Actieprogramma* graag bij willen aansluiten.

Voor woningbouw zet het Rijk daarnaast de komende tijd €2 miljard in, via de Woningbouwimpuls en de vermindering van de verhuurderheffing voor nieuwbouw. Met de ‘Impulsregeling’ is €1 miljard beschikbaar voor de bouw van duizenden woningen, m.n. in (grotere) stedelijke regio’s in Nederland (en Brabant) waar de vraag naar woningen het grootst is. Hierbij gaat het vooral om betaalbare woningen (ten minste 50%) voor starters en middeninkomens.

Uitgangspunt voor een rijksbijdrage aan het 'publiek tekort' van de ontwikkeling van de betreffende woningbouwlocaties is, dat mede-overheden de helft co-financieren.

Dit betekent, dat naast de benodigde provinciale steunverklaring voor bouwprojecten die door gemeenten of (sub)regio's worden aangemeld voor de rijks-impulsregeling, er waarschijnlijk ook een financiële bijdrage van de provincie (met een rol voor ons Ontwikkelbedrijf) zal worden gevraagd, omdat zo de kans op een succesvolle aanvraag bij het Rijk groter wordt.

Ten slotte worden – via het inmiddels gestarte periodieke overleg tussen woon-gedeputeerden en de minister – de gevolgen van de Coronacrisis eveneens gemonitord en zo nodig van gepaste reactie voorzien.

6. Heeft u inzicht in de vergunningverlening en vaststelling van bestemmingsplannen bij gemeenten in de Coronacrisis?

Antwoord: Ja (zie ook het antwoord op vraag 3).

7. Welke stappen kunnen gemeenten zetten (behalve de vergunningverlening en besluiten over bestemmingsplannen door laten gaan) om de woningbouw op gang te houden? Is het nodig om bouwvolume dat in de pijplijn zit (zachte plancapaciteit) aan te passen op een veranderende marktvraag (meer betaalbare woningen)?

Antwoord:

Voor voortgang van de woningbouw – juist ook na de Coronacrisis – is het van belang dat vraag en aanbod voldoende in balans zijn. Wat de eerste 5 jaar betreft, bestaat het planaanbod voor woningbouw in Brabant voor 35% uit het 'betaalbare segment'; sociale huur (< €720,-) en goedkopere koop (< €200.000,-). Voegen we daarbij de middeldure huur (€720,- tot €1.000,-) dan komen we uit op een aandeel van ruim 45%.

Afhankelijk van de duur van de crisis en de financieel-economische gevolgen mag verwacht worden, dat de vraag zich de komende tijd meer zal richten op de (sociale) huur- en de betaalbare koopsector. De inzet van gemeenten, corporaties en marktpartijen zal dan ook vooral gericht moeten zijn op de daadwerkelijke realisatie van plannen voor betaalbare woningbouw. Hierbij kunnen de diverse steunmaatregelen genoemd bij de beantwoording van vraag 5 eveneens een rol kunnen spelen.

De kwalitatieve samenstelling van (harde en zachte) woningbouwplannen zal echter ook een belangrijk thema blijven op de (sub)regionale agenda's en in ons overleg met gemeenten en marktpartijen. Hoewel er de laatste jaren op dit vlak al de nodige stappen zijn gezet, blijft het (juist) ook de komende tijd van belang (richtinggevend principe 4 uit onze [Brabantse Agenda Wonen](#)) te zorgen voor "een gevarieerd en flexibel planaanbod, met (blijvende) aandacht voor de betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een

Datum

21 april 2020

Ons kenmerk

C2262119/4679423

gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met (volop) ruimte voor nieuwe, ook tijdelijke woonvormen”.

Datum

21 april 2020

Ons kenmerk

C2262119/4679423

8. Wat is de verwachting omtrent de vermindering van werkgelegenheid in de bouw, wordt de vaste werkgelegenheid bij bouwbedrijven geraakt, gaat het voornamelijk om ZZP'ers die hun opdrachten verliezen en/of worden er minder buitenlandse werknemers ingehuurd?

Antwoord:

Onze inschatting is dat bij een afname van de werkgelegenheid in de bouw, de medewerkers met (de meest) flexibele contracten – uitzendkrachten, ZZP-ers, arbeidsmigranten etc. – het eerst geraakt zullen worden en daarna de vaste arbeidskrachten. Voor deze laatste groep biedt het Rijk voor de korte termijn de regeling om 90% van de lonen door te betalen. ZZP-ers kunnen (deels) aanspraak maken op de '€4.000,- regeling'. Gelet op de doorlooptijden in de bouw – nu staat nog een groot aantal woningen in aanbouw en is er nog het nodige werk, maar zijn er straks ook voldoende vervolgprojecten? – is het wel de vraag of deze regelingen ook op de wat langere termijn voldoende soelaas bieden voor de (mogelijke) vraaguitval als gevolg van de Coronacrisis.

De komende tijd zullen wij, o.a. via de [Brabantse Impact Monitor](#) de werkgelegenheidseffecten van de Coronacrisis verder in beeld brengen.

9. Bent u bereid om zich bij de Rijksoverheid in te spannen om (via de banken) de kredietverstrekking voor hypotheeklen aan particulieren vooral doorgang te laten vinden?

Antwoord: Nee, dat zien wij niet als onze rol.

Wel worden samen met andere overheden de ontwikkelingen in de markt gevolgd. Als er aanleiding is te veronderstellen dat banken de woningbouw daadwerkelijk belemmeren zullen wij dit via de minister, bijv. in het periodiek overleg met de woon-gedeputeerden, aankaarten als onderwerp van gesprek tussen Rijk en bankensector.

10. Wat zijn de effecten van de Coronacrisis voor huurders en de huursector? Zijn er maatregelen die in de Coronacrisis kunnen helpen om huurders en verhuurders niet in de problemen te laten komen zoals matiging van huurstijgingen, souplesse t.a.v. huurachterstanden en het schrappen van de verhuurderheffing?

Antwoord:

Een van de maatregelen is, dat er in de sociale huursector thans geen huisuitzettingen plaatsvinden, bijv. bij huurachterstanden. Hiermee wordt o.a. voorkomen dat het aantal daklozen verder oploopt en er te veel druk komt op quarantainemogelijkheden voor daklozen.

In het 'IPO-manifest Wonen; Van moeilijk naar mogelijk' (2018) roepen de gezamenlijke provincies het Rijk op woningbouwcorporaties meer

investeringsmogelijkheden te geven. Volgens het IPO heeft de verhuurderheffing een negatief effect op de cycliciteit van de woningmarkt. In het kabinetsbod, dat het IPO voorbereidt in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen van maart volgend jaar, zal aanpassing van de verhuurderheffing opnieuw aan de orde komen, evenals het verruimen van de mogelijkheden voor corporaties om middeldure huurwoningen te kunnen bouwen.

Datum

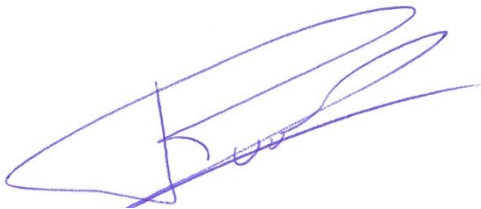
21 april 2020

Ons kenmerk

C2262119/4679423

Met als doel de bouw van goedkope huurwoningen te stimuleren krijgen de woningbouwcorporaties de komende (10) jaren een korting van €1 miljard op de verhuurderheffing van het Rijk. Hiertoe kunnen zij een aanvraag doen voor een korting van €25.000,- voor iedere sociale huurwoning (onder de eerste aftoppingsgrens), gerealiseerd in een schaarstegebied en €12.500,- euro buiten zo'n gebied. Daarnaast krijgen corporaties vrijstelling van de verhuurderheffing voor het realiseren van flexwoningen in de periode 2020 t/m 2024.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



H.B.W. van den Berg,
programmamanager Wonen en Leefomgeving

(In verband met de corona-maatregelen is deze brief, na vaststelling door het college, digitaal door de verantwoordelijk programmamanager ondertekend)