

## Vragen m.b.t. memo Plancapaciteit Woningbouw RGW 9 september 2020

Partij	Nr.	Vraag / Input	Antwoord / Reactie
SP	1	<p>Motivatie hiervoor is dat Gedeputeerde van Muilekom richting het AO Wonen van de 2e Kamer heeft gepleit voor verlaging van de verhuurderheffing, terwijl PS bij motie 54/2019 heeft uitgesproken dat hij moet pleiten voor afschaffing ervan en deze heffing om te zetten in een investeringsplicht door de corporaties.</p> <p>De SP wil weten waarom de Gedeputeerde deze uitspraak van de Staten naast zich heeft neergelegd en hoe hij denkt een en ander recht te zetten.</p>	<p>De Kernboodschap tbv het AO Bouwen in de Tweede Kamer was vooral bedoeld om leden van de Tweede Kamer te informeren over de inhaalslag die door de provincie Utrecht is gemaakt op het terrein van de plancapaciteit. Daarnaast is in de Kernboodschap ook aangegeven dat <i>'Naast verdere investeringen in bereikbaarheid, zou het Rijk onrendabele toppen bij versnellingslocaties voor zijn rekening kunnen nemen. Het Rijk zou de bouw van middenhuur woningen een impuls kunnen geven door een verdere verlaging van de verhuurdersheffing en door versoepeling van de markttoets; dat zou woningcorporaties meer financiële ruimte geven om te bouwen.'</i></p> <p>Naar de mening van het college is met de formulering in de Kernboodschap niet daadwerkelijk afgeweken van de lijn van de motie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een van de speerpunten van dit college is om tot meer betaalbare woningen te komen. In de diverse overleggen met het Rijk is daarom nadrukkelijk gewezen op het belang om de investeringscapaciteit van corporaties te versterken en daarom is ook in de kernboodschap opgenomen dat het Rijk door een verdere verlaging van de verhuurdersheffing woningcorporaties meer financiële ruimte moet geven om te bouwen.</li> <li>• Bij de bespreking van de motie is door de Gedeputeerde al aangegeven dat o.a in het overleg over de Woondeal, de verhuurheffing door de provincie Utrecht ter discussie is gesteld. Daar bleek in de huidige kabinetsperiode geen ruimte voor. Daarom is door de Gedeputeerde aangegeven dat bij de uitvoering van de motie zou worden ingezet op een verdere afbouw van de verhuurderheffing, met daarbij de 'verplichting' dat het geld dat daardoor vrijkomt geïnvesteerd moet worden in de woningbouw en de corporaties meer ruimte moet geven.</li> <li>• In IPO-verband is een oproep tot afschaffing van de verhuurdersheffing gedaan, zie volgende citaat en link naar het persbericht. <i>"Willen we betaalbare woningbouw in Nederland écht in beweging krijgen, dan moet de verhuurderheffing zo snel mogelijk worden afgeschaft. Tussenoplossingen gaan voor de huidige en toekomstige woningnood niet meer werken."</i></li> </ul> <p><a href="https://nieuws.ipo.nl/versterk-het-investeringsvermogen-van-de-woningbouwcorporaties/">https://nieuws.ipo.nl/versterk-het-investeringsvermogen-van-de-woningbouwcorporaties/</a></p>
CDA	2	<p>Wat is de hier toegepaste definitie van "plancapaciteit"?</p>	<p>De hoeveelheid woningen die in nu bekende woningbouwplannen is opgenomen. De provinciale planmonitor (die door gemeenten wordt ingevuld) is de bron. Deze heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat daarbij om zowel harde</p>

		Wat moet hieronder worden verstaan.	(vastgestelde), zachte als potentiële plannen. De plancapaciteit is niet gelijk aan het aantal nieuwbouwwoningen die in werkelijkheid gebouwd worden. Het geeft een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn. De plancapaciteit is dynamisch. Plannen kunnen veranderen, niet doorgaan en er komen plannen bij. In de regio zijn diverse trajecten (Regionaal Programmeren, U Ned, REP/U16; Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort, verstedelijkingstrategie FoodValley) waarbij het de verwachting is dat meer locaties in beeld komen. Het gaat dan om veelal om zachte en potentiële locaties op de wat meer langere termijn (na 2030). Overigens kunnen ook nu opgenomen (potentiële) locaties na afwegingen, afvallen. Ook is de ervaring dat, naast planuitval, locaties geoptimaliseerd kunnen worden waarmee de plancapaciteit toeneemt.																				
3	En kan GS de onderbouwing van de genoemde aantallen delen met PS?	In augustus 2020 (geactualiseerd t.o.v. eerdere versies) is er in totaal voor de provincie voor 157.500 woningen aan nu bekende plannen/plancapaciteit opgenomen in de provinciale planmonitor. Dit zijn alle nu door gemeenten opgenomen harde, zachte en potentiële plannen. Een deel van de locaties is door de gemeenten als betrouwbaar aangemerkt. Deze kunnen niet worden gedeeld, maar zijn wel opgenomen in het totaal aantal woningen van 157.500.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020-2029</th> <th>2030 ev</th> <th>Totaal nu bekende plancapaciteit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Regio U16</td> <td>85.800</td> <td>43.300</td> <td>129.100</td> </tr> <tr> <td>Regio Amersfoort (PU deel)</td> <td>21.200</td> <td>3.200</td> <td>24.400</td> </tr> <tr> <td>Regio FoodValley (PU deel)</td> <td>4.000</td> <td>0</td> <td>4.000</td> </tr> <tr> <td>Provincie Utrecht</td> <td>111.000</td> <td>46.500</td> <td>157.500</td> </tr> </tbody> </table> <p>De planmonitor is een belangrijk vertrekpunt voor de regionale programmering. De regionaal programmering wordt een belangrijk sturingsinstrument om te zorgen dat er voldoende woningen (op het juiste moment) worden gerealiseerd. In het proces van regionale programmering worden onder meer afspraken gemaakt over de programmering (waaronder de planning in de tijd).</p>		2020-2029	2030 ev	Totaal nu bekende plancapaciteit	Regio U16	85.800	43.300	129.100	Regio Amersfoort (PU deel)	21.200	3.200	24.400	Regio FoodValley (PU deel)	4.000	0	4.000	Provincie Utrecht	111.000	46.500	157.500
	2020-2029	2030 ev	Totaal nu bekende plancapaciteit																				
Regio U16	85.800	43.300	129.100																				
Regio Amersfoort (PU deel)	21.200	3.200	24.400																				
Regio FoodValley (PU deel)	4.000	0	4.000																				
Provincie Utrecht	111.000	46.500	157.500																				

<b>GroenLinks</b>	4	<p>GroenLinks vindt een goede zaak om een factsheet met kernboodschap te maken zodat deze ter kennis gebracht kan worden van de woordvoerders Wonen in de Tweede Kamer! De notitie is eerder aan de Staten ter info ter beschikking gesteld. Deze notitie op dit moment op de agenda opnemen roept natuurlijk vragen op.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoe staat het met de realisatie van de woningbouw in de provincie Utrecht?</li> </ul>	<p>Per saldo nam de woningvoorraad in de afgelopen jaren (2015 t/m 2019) als volgt toe (bron: CBS Statline):</p> <table border="1" data-bbox="869 343 1736 416"> <thead> <tr> <th>2019</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.018</td> <td>6.693</td> <td>3.259</td> <td>6.191</td> <td>4.641</td> </tr> </tbody> </table> <p>De voorlopige cijfers van Q1 &amp; Q2 2020 staan ook op CBS Statline. Vanaf beginstand woonvoorraad januari 2020 t/m eindstand voorraad Q2 2020 (juni 2020):</p> <table border="1" data-bbox="869 528 1657 887"> <tbody> <tr> <td>Nieuwbouw</td> <td>3553</td> </tr> <tr> <td>Overige toevoeging</td> <td>1439</td> </tr> <tr> <td>Sloop</td> <td>184</td> </tr> <tr> <td>Overige onttrekking</td> <td>427</td> </tr> <tr> <td>Totaal correctie</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal toevoeging woonvoorraad januari 2020 t/m eindstand juni 2020</b></td> <td><b>4371</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>NB. De woningbouwcijfers zijn ook raadpleegbaar via de volgende link:  <a href="https://www.arcgis.com/apps/opdashboard/index.html#/bf509aec52ee42a69787b6a9bad7666e">https://www.arcgis.com/apps/opdashboard/index.html#/bf509aec52ee42a69787b6a9bad7666e</a></p>	2019	2018	2017	2016	2015	7.018	6.693	3.259	6.191	4.641	Nieuwbouw	3553	Overige toevoeging	1439	Sloop	184	Overige onttrekking	427	Totaal correctie	-10	<b>Totaal toevoeging woonvoorraad januari 2020 t/m eindstand juni 2020</b>	<b>4371</b>
2019	2018	2017	2016	2015																					
7.018	6.693	3.259	6.191	4.641																					
Nieuwbouw	3553																								
Overige toevoeging	1439																								
Sloop	184																								
Overige onttrekking	427																								
Totaal correctie	-10																								
<b>Totaal toevoeging woonvoorraad januari 2020 t/m eindstand juni 2020</b>	<b>4371</b>																								
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zijn de berichten juist dat er sprake is of zal zijn van een terugval in bouwproductie van 10-20%?</li> </ul>	<p>Dit is niet met zekerheid te zeggen en blijft speculeren. De coronacrisis komt boven op de extra maatregelen van stikstof en PFAS. De terugval zoals genoemd in de vraagstelling (-10%/ -20%) is desalniettemin pessimistisch.</p> <p>Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de impact van de coronacrisis op de bouwsector. Voor deze vraag gaan we uit van het meest recente onderzoek van de ING, onderbouwd door gegevens van het CBS.</p> <p>Volgens de laatste analyse zal de bouwproductie in 2020 met 2% afnemen t.o.v. productie 2019 en in 2021 zelfs met 5% afnemen t.o.v. van 2020. Voor specifiek de sector nieuwbouwwoningen zal de terugval in bouwproductie groter zijn (+- daling 4% 2020, +- daling 7% in 2021).</p> <p>In 2020 zal de impact beperkt zijn doordat bouwers i.v.m. volle orderboeken nog aan de slag kunnen. Wel valt krimp deels te verklaren door de beperkte inzetbaarheid van personeel door de</p>																						

		<p>getroffen maatregelen van het RIVM vanaf maart 2020. De bouwsector kampt daarnaast met een tekort aan arbeidskrachten, dat nu verergert doordat arbeidsmigranten naar hun thuisland trekken. Daarnaast kan de bouw te maken krijgen met toeleveringsproblemen.</p> <p>NB. Dit betreft een prognose op nationaal niveau.</p> <p>De SSRS-projecten (stikstof registratiesysteem) woningbouw in de Provincie Utrecht die als gevolg van de stikstof mogelijk vertraging zouden oplopen hebben afgelopen periode een positief ontwerpbesluit ontvangen. Het voornemen is om voor deze projecten de definitieve besluiten te nemen voor 15 oktober.</p>
6	- Wat zijn de verwachtingen voor heel 2020 en voor 2021?	<p>Vooralsnog (medio 2020) zijn er geen grote negatieve effecten op de woningmarkt als gevolg van de o.a. coronacrisis. De vraag naar woningen is onverminderd groot. Wel is er sprake van verlenging van de bouwtijd en is er vrees of vergunningverlening wel op niveau blijft. Bij beleggers lijkt wat terughoudendheid te ontstaan om deals te sluiten. De toekomst is echter onzeker. Zo worden investeringsbeslissingen uitgesteld en is het onduidelijk wat de coronacrisis gaat doen met het consumentenvertrouwen (woningvraag)? Ook zijn de consequenties van de corona-investeringen (waarop wordt er bezuinigd?) nog onduidelijk.</p> <p>Vanwege deze onzekerheden wil de provincie in ieder geval de volgende acties in gang zetten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensiveren en versterken relatie met onze publieke en private partners, zodat we met elkaar snel kunnen anticiperen op veranderingen indien die zich voordoen</li> <li>• Monitoring van effecten van Corona- en stikstofcrisis op de woningmarkt</li> <li>• Samen met onze publiek-private partners mogelijke scenario's uitwerken als gevolg van Corona en stikstof en mogelijke acties daarbij formuleren</li> </ul> <p><i>Aanvulling op het aantal verleende bouwvergunningen</i></p> <p>Het aantal bouwvergunningen is in de eerste twee kwartalen van 2020 zelfs toegenomen vergeleken met het aantal bouwvergunningen verleend in Q1 &amp; Q2 van 2019.</p>
7	- Hoe verloopt het overleg met de Minister van BZK hierover?	<p>2 april is er een BO geweest met betrekking tot Woondeal Regio Utrecht, waarin de provincie actief participeert. Het volgende bestuurlijk overleg met de minister, verschillende Utrechtse</p>

			gemeenten en gedeputeerde staat gepland voor 1 oktober. Voorts is er intensief ambtelijk overleg met BZK onder andere in het kader van de Woondeal Regio Utrecht en Woonimpuls. Ook vindt er interprovinciaal via IPO afstemming plaats tussen minister en woongedeputeerden van alle provincies.
8	-	Komt GS met voorstel om de woningbouw te stimuleren bijvoorbeeld in de vorm van subsidies aan corporaties?	<p>Het huidige provinciale Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling loopt tot en met eind 2020. Bij gemeenten, corporaties en marktpartijen bestaat in het algemeen waardering voor de provincie voor de reeds in het programma binnenstedelijke ontwikkeling geleverde wijze van ondersteuning van gebiedsontwikkelingen en projecten, de inbreng van expertise en financiële ondersteuning en het bieden van een platform voor netwerken en kennisuitwisseling op het vlak van binnenstedelijke ontwikkelingen en wonen. Met een nieuw Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw 2021-2024 wil de Provincie ook de komende 4 jaar een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.</p> <p>Het hoofddoel van het programma ligt in het verlengde van het coalitieakkoord, namelijk het versnellen van de woningbouw met het streven te komen tot 10.000 woningen per jaar en met het streven dat tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middel dure segment, wordt gerealiseerd.</p> <p>Financiële ondersteuning is een van de mogelijke instrumenten. En ook corporaties kunnen daar gebruik van maken op projectniveau. Echter hebben wij onvoldoende middelen om investeringssubsidies aan corporaties te verlenen.</p> <p>Het nieuwe programma zal naar verwachting deze maand door GS worden vastgesteld en vervolgens ter besluitvorming worden voorgelegd aan Provinciale Staten.</p>