

Woondeal zuidelijke Randstad
SAMENWERKINGSAGENDA VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE VERSTEDELIJING

Partijen

Provincie Zuid-Holland, op grond van artikel 176 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A. Bom-Lemstra, gedeputeerde van Zuid-Holland, hierna te noemen: provincie,

Gemeente Den Haag, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Revis, tevens vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband Verstedelijkingsalliantie;

Gemeente Rotterdam, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.A. Kurvers;

Gemeente Leiden, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw F. Spijker;

Gemeente Dordrecht, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw R. Reynvaan;

hierna te noemen: gemeenten,

Bestuurlijke tafel wonen Haaglanden, vertegenwoordigd door de heer R.C. Paalvast;

Samenwerkingsverband wonen regio Rotterdam, vertegenwoordigd door de heer J.W. Mijmans;

hierna te noemen: woningmarktregio's,

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw K.H. Ollongren, hierna te noemen: minister,

Overwegingen

Aanleiding en opgave

In de zuidelijke Randstad hebben de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040).

De betrokken gemeenten en de provincie Zuid-Holland zetten reeds volop in op versnellen van de woningbouw, het borgen van voldoende plancapaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. In 2017 en 2018 lag de nieuwbouwproductie met 13.000 en 11.000 op een hoog niveau. Het vasthouden van dit niveau is niet vanzelfsprekend.

Zachte planvoorraad omzetten in harde plancapaciteit op veelal complexe binnenstedelijke locaties, inclusief een aanzienlijk betaalbaar woningbouwprogramma, vraagt veel expertise en middelen van alle betrokken partijen. Bovendien stijgen de bouwkosten, kennen bouwprocedures een lange doorlooptijd, is de personele capaciteit krap en is de investeringscapaciteit van corporaties in de zuidelijke Randstad landelijk het laagst. De toegankelijkheid van de woningmarkt – met name voor de lage en middeninkomens – komt daardoor in toenemende mate onder druk te staan. De grootste druk op de regionale woningmarkten in de zuidelijke Randstad bevindt zich daarbij in de steden Den Haag en Rotterdam. Tegelijkertijd is het de kunst om andere opgaven in het fysieke domein, zoals de klimaatopgave, bereikbaarheidsopgave, mobiliteitstransitie en energietransitie, op een slimme manier te koppelen aan de woningbouwopgave. Als derde component in deze

complexe opgave is er de verbinding tussen het fysieke en het sociale domein, waar in de stedelijke regio's van Haaglanden en Rotterdam stevige opgaven liggen in verouderde stadswijken.

De stapeling van deze opgaven pakt regionaal verschillend uit. De opgaven en de daarvoor benodigde investeringen in de zuidelijke Randstad, onder andere vanwege het uitplaatsen van functies met hoge milieucategorie voor binnenstedelijke woningbouw, zijn in disbalans ten opzichte van de beschikbare publieke investeringsruimte in deze regio.

Woningbouwprojecten, onder meer binnenstedelijke hoogbouwprojecten, lopen hier nu op vast. Het sluitend krijgen van de businesscases van dergelijke projecten in de zuidelijke Randstad is daarmee een grotere uitdaging dan in andere delen van het land.

Naast voldoende aanbod is het van belang dat de juiste woning op de juiste plek wordt gerealiseerd. Om – in het verlengde van het OESO-advies uit 2015 – de agglomeratiekracht van de zuidelijke Randstad te versterken kiezen Rijk en regio ervoor om aanvullende planvoorraad hoofdzakelijk binnenstedelijke en geconcentreerd rond HOV-infrastructuur en -knooppunten te ontwikkelen. Gezien de hoge woningbehoefte hebben alle gemeenten in de zuidelijke Randstad een woningbouwopgave, waarbij de tekorten aan (centrum)stedelijke woonmilieus in de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam en in de studentenstad Leiden het grootst zijn. Hiertoe hebben acht gemeenten¹ samen met de provincie Zuid-Holland het voortouw genomen om het samenwerkingsverband Verstedelijkingsalliantie op te richten. Binnen de verstedelijkingsalliantie wordt gewerkt aan het geschikt maken van woningbouwlocaties. In aansluiting op de woningbehoefte in Zuid-Holland is de ambitie om circa tweederde van die behoefte binnen de gemeenten van de Verstedelijkingsalliantie te realiseren.

Voor de versterking van de agglomeratiekracht in de zuidelijke Randstad is het belangrijk dat voor de gehele woningbouwopgave, binnen én buiten de Verstedelijkingsalliantie, gestuurd wordt op de juiste kwalitatieve balansen, waaronder een betaalbaar woningbouwprogramma, en dat goede regionale samenwerking daarin verder wordt ondersteund.

Naast de nieuwbouwopgave ligt er ook in de bestaande woningvoorraad een forse opgave. In een aantal gemeenten is behoud van de bestaande voorraad één van de mogelijke strategieën om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Daarnaast ligt er, met name in de steden, een forse opgave in de aanpak van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: in de oude stadswijken die worden gekenmerkt door veelal gestapelde en relatief oude voorraad met hoge (slechte) energielabels is een forse kwaliteitsslag nodig om de woningen op een goed en toekomst- en klimaatbestendig niveau te krijgen. Het gaat om zowel de corporatievoorraad als de particuliere voorraad. In beide segmenten vormt de beperkte investeringskracht een knelpunt. De corporaties staan voor een stapeling aan opgaven (nieuwbouw, herstructurering, verduurzaming, betaalbaarheid) terwijl de investeringsruimte van de corporaties in de regio's Haaglanden en Rotterdam zeer laag is. Daarbovenop stelt de financiële positie van saneringscorporatie Vestia een aantal gemeenten voor additionele opgaven.

In de particuliere voorraad spelen daarnaast onder andere in gebieden zoals Rotterdam-Zuid en een aantal voor- en naoorlogse wijken van Den Haag, een aantal specifieke knelpunten zoals niet functionerende (kleine) VvE's en een toename van malafide verhuurders.

De opgave in de bestaande voorraad vraagt een gezamenlijke (gebiedsgerichte) inzet op de benodigde kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad en het tegengaan van ongewenste effecten van de gespannen woningmarkt.

¹ De acht gemeenten die zich verenigd hebben in de Verstedelijkingsalliantie zijn: Leiden, Zoetermeer, Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam, Rotterdam en Dordrecht.

Lopende trajecten

Momenteel zetten betrokken partijen belangrijke stappen in integrale gebiedsgerichte uitwerkingen in de (MIRT-)verkenningen Oeververbinding regio Rotterdam en Binckhorst. Dit zijn cruciale uitwerkingen, en de eerste stappen, om de geconcentreerde verstedelijkingsstrategie en doelen van de Verstedelijkingsalliantie gericht op de integrale ontwikkeling van 12² gebieden³ rond de spoorlijn Leiden-Dordrecht (Oude Lijn) te realiseren. Daarmee samenhangend wordt gewerkt aan een adaptieve ontwikkelstrategie metropolitaan OV en Verstedelijking rondom de Oude Lijn en E-lijn, waarbij investeringen in mobiliteit en verstedelijking met elkaar worden afgestemd. De volgende stap is om op basis van de uitkomsten van deze trajecten integrale besluiten te nemen over maatregelenpakketten voor bereikbaarheid en gebiedsontwikkeling die bijdragen aan de realisatie van geconcentreerde verstedelijking langs deze 'backbone' van de zuidelijke Randstad. Het Rijk en de Verstedelijkingsalliantie hebben daartoe tijdens het BO MIRT van november 2018 afgesproken in het najaar van 2019 tot een integraal Verstedelijkingsakkoord te komen.

Deze woondeal vormt onder meer een opmaat naar het integrale Verstedelijkingsakkoord voor de zuidelijke Randstad.

Verkenning Rijk – G4 bekostiging integrale Verstedelijkingsopgave

Zoals ook uiteengezet in de Kamerbrief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking" dd. 18 januari jl. zijn Rijk en regio het erover eens dat we voor een grote verstedelijkingsopgave staan die heel Nederland raakt en in bijzonder de grote stedelijke regio's zowel binnen als buiten de Randstad. Wonen, werken, bereikbaarheid en duurzaamheid moeten in deze gebieden bij elkaar worden gebracht. Door de omvang van de opgave is nauwe samenwerking tussen overheden onderling en tussen overheden en marktpartijen nodig. Bij investeringen, is er bij de ontwikkeling van grote binnenstedelijke gebieden goede, inhoudelijke en programmatische, afstemming nodig over besluiten gericht op wonen en besluiten ten aanzien van bereikbaarheid en infrastructuur. Afspraken over woningbouw zijn dan ook niet los te zien van noodzakelijke maatregelenpakketten (waaronder ook investeringen) voor mobiliteit en de klimaat- en energietransitie. De adaptieve ontwikkelstrategie voor Metropolaan OV en Verstedelijking (MOVV) geeft invulling aan deze wederkerigheid.

De integrale verstedelijkingsopgave vereist een systeemaanpassing waarbij baten die voortvloeien uit verstedelijking ook daadwerkelijk neerslaan in de gebieden waar de hoogste kosten daarvoor worden gemaakt, zoals ook beschreven staat in hierboven genoemde Kamerbrief van 18 januari jl. Ook als het huidige beschikbare investeringspotentieel wordt aangeboord met een gecombineerde inzet van Rijk, gemeenten en private partijen, is de verwachting dat deze inzet ontoereikend is om de verstedelijkingsopgave in de zuidelijke Randstad volledig te kunnen bekostigen. In de systeemaanpassing die nodig is gaat het zowel om publieke middelen zoals het infrafonds, de transformatiefaciliteit, of gemeentelijke middelen, als om bijdragen van marktpartijen die direct en indirect profiteren van publieke investeringen zoals de aanleg van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Deze systeemaanpassing is niet van de ene op de andere dag geregeld. Rijk en regio gaan een langdurig partnerschap aan om investeringen in binnenstedelijke gebieden af te

² Deze 12 locaties betreffen: Leiden Campus, Zoetermeer-Entreegebied, Den Haag-CID/Binckhorst, Den Haag-Knoop Moerwijk, Rijswijk-Boogaard/Plaspolder, Delft-Schieovers-Station Campus, Schiedam-Schieveste/A20 zone, Rotterdam-M4H/Nieuw Mathenesse, Rotterdam-Binnenstad, Rotterdam-Willemsas, Rotterdam-Stadionpark, Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone.

³ In deze Woondeal zijn 12 van de 13 gebieden van de Verstedelijkingsalliantie overgenomen. Scheveningen is niet overgenomen omdat in Scheveningen minder sterk de nadruk ligt op grootschalige woningbouw en meer op andere (o.a. economische) functies.

stemmen, te intensiveren en daarmee het maatschappelijk rendement te vergroten. Daarbij gaan we onorthodoxe maatregelen niet uit de weg.

Rijk en G4 willen de ingezette manier van samenwerken (zie TK-brief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking", dd. 18 januari jl.) voortzetten om de komende jaren noodzakelijke aanpassing aan regelgeving en publieke bekostiging vorm te geven. Ook gaan Rijk en G4 dit voorjaar in gesprek met marktpartijen met als doel om afspraken te maken over de bijdrage die zij kunnen doen aan de verstedelijkingsopgave en wat zij van Rijk en gemeenten nodig hebben. Het succes van de integrale verstedelijkingsopgave is afhankelijk van de voortgang die we samen op dit terrein boeken de komende jaren.

Aanvullend op bovengenoemde trajecten om tot oplossingen te komen voor de complexe verstedelijkingsopgave worden in deze woondeal regiospecifieke afspraken gemaakt. Daarmee komt een intensievere samenwerking tussen de betrokken decentrale overheden en het Rijk tot stand die nodig is om de slagkracht te versterken en de complexe (stapel van) opgaven aan te kunnen pakken.

Een goed voorbeeld van de beoogde samenwerking in de zuidelijke Randstad is de integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing in Rotterdam-Zuid. Het Rijk en de gemeente Rotterdam investeren vanuit die samenwerking €260 miljoen in Rotterdam-Zuid. Met de gemeente Den Haag is een eerste stap gezet richting een soortgelijke aanpak waarbij het Rijk en de gemeente samen €17,5 miljoen investeren in het verbeteren van veiligheid en sociaaleconomische versterking van Den Haag Zuidwest.

Tot slot fungeert deze woondeal als regiospecifieke uitwerking van het Interbestuurlijk Programma (IBP) in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is.

Partijen sluiten met elkaar een Woondeal

- Als wederzijdse erkenning van de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is in de zuidelijke Randstad
- Om de wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen voor die opgaven vast te leggen
- Als startpunt van een meerjarig samenwerkingstraject
- Met als doel om op korte termijn tot doorbraken te komen voor de kwantitatieve én kwalitatieve opgaven in de gebieden waar de spanning op de woningmarkt het grootst is

Partijen maken de volgende afspraken

Kernafspraken

Gemeenten en provincie zetten zich in voor:

- Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040⁴, aansluitend op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 - 2025 waarvan:
 - bijna de helft in de gemeenten Den Haag en Rotterdam;
 - een aanzienlijk deel in het betaalbare segment.
- Evenwichtige verdeling onder doelgroepen en bevordering van spreiding van betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens.

Om dit mogelijk te maken zet het Rijk zich in voor:

- Instrumentarium om de integrale verstedelijkingsopgave te realiseren en tot oplossingen te komen voor bekostiging van betaalbare woningen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied nabij HOV.
- Verbetering van de investeringsruimte voor de corporaties in de zuidelijke Randstad om de volkshuisvestelijke opgaven te kunnen realiseren.
- Aanpassingen in wet- en regelgeving waarmee evenwichtigheid en toegankelijkheid op de woningmarkt bevorderd wordt.

Deze kernafspraken zijn niet van de ene op de andere dag gerealiseerd, maar vergen grote systeemaanpassingen en forse investeringen van vele partijen zoals ook beschreven staat in de Kamerbrief van 18 januari jl.⁵. De afspraken in deze woondeal zijn erop gericht om de productie van 100.000 woningen tot 2025 in de zuidelijke Randstad te versnellen, om te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de periode tot 2040 en om een evenwichtig woningaanbod te bevorderen.

Partijen blijven zoeken naar mogelijkheden om de investeringen te bekostigen en gaan dan ook een langdurig partnerschap aan om dit proces, waaronder de systeemaanpassingen, stapsgewijs te doorlopen, vergelijkbaar met de gevolgde werkwijze voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het Rijk herkent en erkent dat de grote verstedelijkingsopgave in het bijzonder de grote stedelijke regio's raakt. De minister kijkt daarom bij het nemen van maatregelen, waaronder inzet van middelen, met voorrang naar deze grote stedelijke regio's zoals de zuidelijke Randstad.

In de hiernavolgende afspraken worden stappen gezet voor de korte en middellange termijn in het kader van deze kernafspraken.

In halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen worden tussentijdse vorderingen doorgesproken en worden de vervolgstappen geactualiseerd.

⁴ Woningbouwopgave volgens de WBR 2019 voor de Provincie Zuid-Holland.

⁵ TK-brief: Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking

I. Gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie

Verstedelijking in de zuidelijke Randstad vindt met voorrang plaats binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van hoogwaardig OV (geconcentreerde verstedelijkingsstrategie)⁶. Dit vanwege een combinatie van uitbreidingsbehoefte aan (centrum)stedelijke woonmilieus, schaarste aan open groengebieden, de druk op het wegennet, de samenhang tussen verstedelijking en hoogwaardig OV, benutting van voorzieningen, nabijheid van werkgelegenheid, de aanpak van leefbaarheidsproblemen in stadswijken en toenemende aandacht voor een gezonde leefomgeving. Deze verstedelijkingsstrategie, die nader uitgewerkt wordt door de provincie in samenwerking met onder meer de Verstedelijkingsalliantie, vormt de basis voor deze woondeal en het voorgenomen integrale Verstedelijkingsakkoord. Door de gezamenlijke inzet op intensivering van bestaand stedelijk gebied kan de diversiteit van het kwalitatieve aanbod aan woonmilieus in de zuidelijke Randstad uitgebreid en versterkt worden.

Vanuit de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie is het vertrekpunt om in te zetten op concentratie van circa tweederde van de toekomstige verstedelijkingsopgave in de verstedelijkingszone langs de Oude Lijn.

Om voldoende woningen te bouwen om in de behoefte te voorzien is het tijdig kunnen realiseren van bestaande woningbouwplannen, zowel voor de korte termijn (tot 2025) als voor de (middel)lange termijn (na 2025) cruciaal. Met andere woorden: **van zachte naar harde plannen en realisatie**. Deze inzet is ook nodig, zodat een stabiele bouwstroom van voldoende omvang in bestaand bebouwd gebied gegarandeerd is en gerealiseerd kan worden.

Binnen deze verstedelijkingsstrategie is onder meer de gezamenlijke inzet om de ambities van de Verstedelijkingsalliantie met specifieke focus op 12 verstedelijkingslocaties te realiseren. Randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van deze gebieden zijn besluiten over de toekomstige energievoorziening en de benodigde mobiliteits-, capaciteits- en infrastructurele ingrepen op en in verbinding met de Oude Lijn, die in beeld worden gebracht in de Adaptieve ontwikkelstrategie binnen de Werkplaats MOVV. Daarnaast vergt de ontwikkeling van deze gebieden publieke investeringen. Op stedelijk niveau is de gemiddelde omvang van de benodigde publieke investeringen bekend en voor onder meer de gebiedsontwikkelingen Binckhorst en Kralingse Zoom-Stadionpark zijn de kosten en baten inmiddels gedetailleerd in beeld gebracht. Het inzicht ontbreekt hoe dit specifiek uitpakt voor een aantal andere grootschalige gebiedsontwikkelingen, waarbij rekening gehouden wordt met de gedeelde ambitie om gemengde inclusieve gebieden van hoge kwaliteit te ontwikkelen.

Aanvullend op de bestuurlijk afspraken over bestaande woningbouwlocaties en gebiedsontwikkeling en focus op de verstedelijkingszone langs Oude Lijn zijn er nog keuzes te maken op welke plekken en in welke mate de overige woningbehoefte geacommodeerd kan worden.

⁶ Uit het MIRT-onderzoek Bereikbaarheid Rotterdam-Den Haag blijkt dat deze verstedelijkingsstrategie de agglomeratiekracht van de metropool Rotterdam-Den Haag versterkt.

I.1

Partijen vertalen in hun omgevingsbeleid door dat verstedelijking in de zuidelijke Randstad zich concentreert binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van HOV, met bijpassend lokaal mobiliteitsbeleid. Het Rijk onderschrijft en ondersteunt de bestuurlijk koers binnen de zuidelijke Randstad bij de eventuele aanwijzing van gebieden in de NOVI.

I.2

De minister stelt het instrument Dashboard Verstedelijking beschikbaar. Ondersteunend aan de verstedelijkingsstrategie van de Verstedelijkingsalliantie en de adaptieve ontwikkelstrategie uit de Werkplaats MOVV, helpt dit instrument om de verstedelijkingsstrategie voor de zuidelijke Randstad te concretiseren en aanvullende keuzes ten aanzien van verstedelijking, waaronder het aanbod van de Alliantie Middengebied (Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Lansingerland), te onderzoeken op maatschappelijke meerwaarde/kosten en op de effecten op bereikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid e.d. De focus ligt op de vraag waar het overige deel van de verstedelijkingsopgave te accommoderen. De minister benut deze inzichten ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming in het MIRT en ondersteunt daarmee de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie en te maken afwegingen in het omgevingsbeleid van de provincie.

I.3

Partijen onderkennen het gemeenschappelijk belang om betrouwbare en deelbare gegevens te hebben met betrekking tot de plancapaciteit, planstatus en planlocatie. Gemeenten spannen zich in om deze gegevens te verzamelen en beschikbaar te stellen via de provincie. Voor gemeenten, samenwerkingsregio's, provincie en de minister zijn de gegevens onmisbaar om te komen tot inzicht en overzicht in het totaal aan nieuwe regionale woonontwikkelingen, fasering en kwaliteiten van deze ontwikkelingen. Partijen kunnen aan de hand van deze gegevens knelpunten in realisatie signaleren en mogelijkheden om te versnellen uitwerken.

I.4

Een groene leefomgeving is van belang voor een hoogwaardig (internationaal) vestigingsklimaat. De leefkwaliteit in de sterk verstedelijkte zuidelijke Randstad staat onder druk. De omliggende groene landschappen vervullen een belangrijke rol in het verbeteren van de leef- en verblijfkwaliteit. Partijen erkennen het gezamenlijke belang om ecologische en recreatieve verbindingen, zichtlijnen en wateropgaven te realiseren. Partijen spannen zich in om in hun verstedelijkingsopgaven vanaf de planvorming structureel de relatie tussen de woonopgave en het landschap te leggen. De verkenning Landschapspark Zuidvleugel die door verschillende betrokkenen is opgesteld vormt het uitgangspunt voor deze opgave.

I.5

De stadsranden vormen een belangrijke schakel tussen stad en land. Onderzoek van het PBL toont aan dat de verstedelijkingsdruk op de stadsranden in Zuid-Holland het grootst is, terwijl de groene beschermingsregimes beperkt aanwezig zijn. Partijen spreken af om een aantal pilots te starten waarin wordt uitgewerkt hoe de woningbouwopgave als de motor voor vergroting van de gebiedskwaliteit, tegengaan van verrommeling en opvang van recreatiebehoefte als gevolg van de groei van de steden kan dienen. Inzichtelijk wordt gemaakt wat nodig is aan instrumentarium voor integrale ontwikkeling van deze stadsranden.

II. Operationalisering Verstedelijkingsstrategie

Zoals eerder beschreven vergt de complexe verstedelijkingsopgave een intensievere meerjarige samenwerking, zowel generiek als gebied specifiek.

Het Rijk en de G4-steden hebben recent samen naar een vernieuwing in de aanpak van de grote verstedelijkingsopgaven gekeken. De uitwerkingen van de businesscases Binckhorst en Kralingse Zoom–Stadionpark in dat traject bieden veel inzicht in de voorliggende complexe opgave: deze concrete gebiedsontwikkelingen kennen op lange termijn hoge maatschappelijke baten maar de beschikbare publieke middelen zijn ontoereikend voor bekostiging op de korte termijn, zelfs als deze door Rijk, provincie en gemeenten gecombineerd worden ingezet. Deze bekostigingsproblematiek betreft de nodige bereikbaarheidsmaatregelen, de (intensivering van de) woningbouwopgaven en collectieve stedelijke voorzieningen. De casuïstiek geeft inzicht in de complexiteit die ook op andere locaties speelt.

Het Rijk en de G4-steden hebben zich eraan gecommitteerd om regels waar mogelijk aan te passen en nauwer samen te werken om de verstedelijkingsopgaven te kunnen realiseren.

Rijk en G4 beogen hiermee te komen tot **nieuwe vormen van bekostiging, samenwerking en een instrumentarium met een bredere betekenis** dat ook toepasbaar is voor andere gemeenten.

II.1

Partijen erkennen dat de reservering van extra publieke middelen onvermijdelijk is om de verstedelijkingsopgave in transformatie- en verdichtingsgebieden in de zuidelijke Randstad te bekostigen die niet met een andere inzet van publieke middelen en samenwerking met de markt te verwezenlijken zijn. Partijen plegen hun uiterste inzet om ervoor te zorgen dat een groter aandeel van de baten die voortvloeien uit verstedelijking ook daadwerkelijk voor de bekostiging hiervan wordt ingezet. Partijen gaan daartoe een langjarige bestuurlijke samenwerking aan waarbij de voortgang op die samenwerking minimaal tweemaal per jaar tijdens bestuurlijke overlegmomenten besproken wordt.

II.2

Partijen spannen zich in om het instrumentarium uit de (ontwerp) nationale omgevingsvisie (NOVI) aan te wenden ten bate van de uitvoering van de gezamenlijke verstedelijkingsstrategie binnen de (in de NOVI) aan te wijzen gebieden in de zuidelijke Randstad. In de NOVI zal gezamenlijk ingezet worden op verdere beleidsontkokering (regelgeving) en bundeling van financiële middelen voor bekostiging van verstedelijking.

II.3

Partijen onderschrijven dat goede bereikbaarheid een essentiële randvoorwaarde is voor de ontwikkeling van verschillende woningbouwlocaties in de zuidelijke Randstad. In het gebiedsprogramma MoVe is met het instellen van de werkplaats Metropolaan OV en Verstedelijking deze relatie reeds onderkend en zetten partijen zich tevens in om stedelijk programma te intensiveren op goed bereikbare locaties. De gemeenten zullen hun bijdrage aan de woningbouwopgave leveren als op rijks- en provinciaal niveau, en binnen de MRDH, in aansluiting op het gebiedsprogramma MoVe volgens de adaptieve strategie van de werkplaats Metropolaan OV + verstedelijking, tijdig besluiten worden genomen. Dit richt zich met name op de bereikbaarheid per openbaar vervoer, fiets en ketenmobiliteit in samenhang met sturende (gemeentelijke) maatregelen bijvoorbeeld op het gebied van parkeren. Besluiten hierover vinden plaats aan de tafel van het BO MIRT.

Operationalisering Verstedelijkingsstrategie: Gebiedsontwikkelingen

Gebiedspecifiek spitst de verstedelijkingsopgave in de zuidelijke Randstad zich toe in verschillende integrale gebiedsontwikkelingen. Rondom deze gebiedsontwikkelingen wordt met deze woondeal een **meerjarig partnerschap** afgesloten gericht op verbetering van publieke samenwerking.

Dit partnerschap richt zich op de volgende gebiedsontwikkelingen:

- a. Gebiedsontwikkelingen CID-Binckhorst en Kralingse Zoom-Stadionpark, die binnen de zuidelijke Randstad prioriteit krijgen van de minister bij het nemen van maatregelen omdat in deze gebiedsontwikkelingen het grootste aandeel van het gevraagde binnenstedelijke woningbouwprogramma gerealiseerd moet worden. Bestaande en toekomstige inzet van overheden wordt hier verder gebundeld om te komen tot efficiencyvoordelen en (onorthodoxe) oplossingen voor de bekostigingsproblematiek met als inzet extra publieke middelen te genereren;
- b. De overige prioritaire locaties van de Verstedelijkingsalliantie die nader uitgewerkt worden om de noodzaak van extra publieke middelen voor de verstedelijkingsopgave te onderbouwen en om (onorthodoxe) oplossingen voor deze bekostigingsproblematiek nader te onderzoeken;

II.4

Tegen de achtergrond van het forse woningbouwtekort van de stad Den Haag en de betekenis van het gebied '**Central Innovation District (CID) en de Binckhorst**' voor de realisatie van deze opgave (tevens REOS locatie) gaan de gemeente Den Haag en de minister van BZK een meerjarig partnerschap aan om de woningbouwrealisatie in het gebied te optimaliseren en te bevorderen. Ambitie is om in totaal circa 25.000 woningen toe te voegen in CID – Binckhorst en waar mogelijk in te zetten op verdere intensivering van het woningbouwprogramma. Het maken van een rendabele business case voor de gebiedstransformatie met voldoende woningdifferentiatie en woonkwaliteit is een grote uitdaging in combinatie met onder meer de urgentie van de energietransitie, infrastructurele belemmeringen en -opgaven in het gebied, stijgende bouwkosten, behoud van ruimte voor werkgelegenheid en het bewaken van een betaalbaar bouwprogramma.

De gemeente Den Haag maakt bij dit partnerschap het voorbehoud dat tijdig besluitvorming zal moeten plaatsvinden over de noodzakelijke openbaar vervoer bereikbaarheidsmaatregelen in het gebied CID - Binckhorst.

Als onderdeel van het partnerschap maken de gemeente Den Haag, de provincie en de minister de volgende afspraken:

- a. partijen onderschrijven dat goede bereikbaarheid en passend flankerend beleid een essentiële randvoorwaarde is voor de realisatie van de geoptimaliseerde woningbouwambitie in CID – Binckhorst. Partijen spannen zich in voor voortvarende besluitvorming, op korte termijn, bij Rijk en regio over de verkenning CID - Binckhorst en het daarbij behorende no regret-pakket;
- b. in het CID – Binckhorst gebied is sprake van een complexe bouwopgave. Onder andere de nabijheid van spoor- en (Rijks)weginfrastructuur bemoeilijkt de financiële haalbaarheid van de integrale gebiedsontwikkeling en de woningbouwopgave daarin. Partijen erkennen dat publieke middelen nodig zijn voor de bekostiging van deze binnenstedelijke woningbouw (zie artikel II.1). Daarnaast zal gezamenlijk onderzocht worden hoe binnen de kaders van de Chw gebruik gemaakt kan worden van flexibele milieunormeringen en acceptatie van tijdelijke overlast;
- c. verdere verdichting van dit stedelijk gebied ten behoeve van woningbouw hangt nauw samen met milieuknelpunten als gevolg van mobiliteit en bedrijvigheid. Gemeente, provincie en de minister spreken af dat uitvoering en vormgeving van dit proces om tot een oplossing van deze knelpunten te komen wordt vastgelegd in het op te stellen Verstedelijkingsakkoord (najaar 2019).

- Partijen erkennen voorts dat extra publieke middelen nodig zijn voor de bekostiging van dit proces waarvoor binnen het partnerschap naar oplossingen gezocht zal worden;
- d. om de Binckhorst tot versnelling te brengen zullen de gemeente en de minister voor deze ontwikkeling medio 2019 een pilot starten voor het opzetten van een gebiedsinvesteringszone (GIZ). De minister zal hierbij, mede in het kader van de samenwerking Rijk-G4, een bijdrage leveren voor personele capaciteit en expertise en, indien nodig, zich inzetten voor een wettelijke basis voor een GIZ. Daarnaast verkent het Rijk de mogelijkheden voor een startbijdrage van €1 mln. in het GIZ. De inzichten uit dit experiment vormen input voor het vervolgesprek Rijk-G4 over bekostiging binnenstedelijk bouwen;
 - e. de realisatie van het woonprogramma vraagt om een mobiliteits- en energietransitie. Dat vraagt ook versterking van de stationsentrees en de OV-knoop bij de hoofdstations van Den Haag en afstemming met en input vanuit EnergieRijk Den Haag. De minister en de gemeente werken samen uit hoe zij hierin gezamenlijk kunnen optrekken met andere betrokken partijen zoals NS, ProRail, TM, Metropoolregio Rotterdam Den Haag, provincie Zuid-Holland en het Rijksvastgoedbedrijf;
 - f. de minister zal een beleidsopdracht formuleren voor het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) om in beeld te brengen hoe, in projecten die zich binnen het CID-gebied bevinden (zoals CS Oost en de Campusboulevard), beleidsdoelen verder mee gekoppeld kunnen worden. Vertrekpunt daarbij is dat de gemeente en het RVB samen bereid zijn om de aanwezigheid van Rijkskantoren in deze gebieden te combineren met wonen en aantrekkelijke plintfuncties en zo een levendig, economisch aantrekkelijk gebied te maken.

II.5

Tegen de achtergrond van de forse woningbouwopgave van de stad Rotterdam en de betekenis van het gebied '**Rotterdam Kralingse Zoom - Stadionpark**' voor de planvoorraad van de stad, gaan de gemeente Rotterdam en de minister een meerjarig partnerschap aan om de woningbouwrealisatie in delen van dit gebied te optimaliseren en te bevorderen. Ambitie is om in dit gebied het merendeel van de, in het oostelijke deel van Rotterdam mogelijk te realiseren 15.000-30.000 woningen, toe te voegen. Het maken van een rendabele businesscase voor de gebiedstransformatie naar een gemengd stedelijk gebied met voldoende woningdifferentiatie en woonkwaliteit is een grote uitdaging i.v.m. de urgentie van de energietransitie, inpassen, beëindigen en of verplaatsen van bestaande functies, infrastructurele opgaven in het gebied, stijgende bouwkosten, behoud van ruimte voor werkgelegenheid en het bewaken van een betaalbaar bouwprogramma. De realisatie van een nieuwe oeververbinding, waarvoor een MIRT-verkenning loopt binnen het gebiedsprogramma MoVe, is daarbij voorwaardelijk om de maximale potentie van het gebied te kunnen benutten. Medio 2019 zal het partnerschap tussen de minister en de gemeente verder uitgewerkt worden. Binnen dat partnerschap zal ingegaan worden op:

- a. het belang van multimodale bereikbaarheid via een versterking van de (HOV-) structuur (Zuidplein-station Stadionpark-Kralingse Zoom) en een nieuwe multimodale oeververbinding, mede ter ontlasting van de Van Brienenoord- en Algeracorridor. Binnen de kaders van de in 2018 gezamenlijke gestarte MIRT-verkenning wordt toegewerkt naar een eenduidig bestuurlijk besluit over de te kiezen variant en benodigde aanvullende maatregelen;
- b. het belang van een samenhangende gebiedsontwikkeling waarin een gemengd gebied wordt ontwikkeld dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de gehele stad (agglomeratiekracht) en de inwoners (kansen voor mensen);

- c. het belang van een goede fasering van investeringen in publieke voorzieningen en infrastructuur in relatie tot de fasering van het woningbouwprogramma en de beschikbaarheid van middelen, zowel publiek als privaat;
- d. de mogelijkheden voor het creëren van extra financiële ruimte voor dergelijke investeringen, in relatie tot de te verwachte effecten als gevolg van de ruimtelijk-economische ontwikkelimpuls van de nieuwe multimodale oeververbinding. Conform inzet Rijk en G4 in het kader van de bekostiging van de integrale verstedelijkingsopgave (zie ook II.1);
- e. de aansluiting van de realisatie van deze gebiedsontwikkeling op de mobiliteits- en energietransitie. Bij de verdere uitwerking krijgt dit nadrukkelijk aandacht, inclusief de wijze waarop andere partners hieraan kunnen bijdragen.

II.6

Om de ambities van de **Verstedelijkingsalliantie** met de specifieke focus op 12 verstedelijkingslocaties te realiseren spreken partijen af om samen te verkennen welke extra reserveringen van publieke middelen nodig zijn. Hiertoe brengen partijen in de loop van 2019, op basis van de uitkomsten van de 'Realitycheck' voor de 12 locaties, voor dezelfde locaties concreet in beeld hoe de maatschappelijke kosten en baten zich tot elkaar verhouden. Hierbij blijft de ambitie om te voorzien in de regionale woningbehoefte en daarbij gemengde, inclusieve gebieden te realiseren voorop staan. Beoogd resultaat is in beeld te brengen hoeveel middelen nodig zijn om deze locaties te ontwikkelen om het betreffende woningbouwprogramma te kunnen realiseren. De uitkomsten hiervan zullen betrokken worden in het voorgenomen Verstedelijkingsakkoord.

II.7

Om tot oplossingen te komen voor de **ongedekte publieke kosten** (resultaten II.6) worden verschillende publieke bekostigingsbronnen in beeld gebracht en worden relevante oplossingsrichtingen uit het G4 traject verder uitgewerkt, zoals het in kaart brengen van de (maatschappelijke) baten en het vormgeven van een (regionaal) fonds voor verstedelijking (die ingericht wordt om de investeringsruimte van betreffende gebiedsontwikkelingen te vergroten en als voorziening voor ongedekte publieke kosten), passend bij de specifieke bekostigingssituatie in de zuidelijke Randstad. De inzichten uit deze gezamenlijke verkenning geven deels invulling aan de beoogde systeemaanpassing (zie TK-brief "Uitkomsten overleg Rijk-G4 over verstedelijking") en vormen een proeftuin voor toekomstige bekostigingsmodellen voor gebiedsontwikkeling. In dat kader zullen deze resultaten ook teruggelegd worden in de werkgroep Alternatieve bekostiging. Gestreefd wordt naar oplevering van deze uitwerkingen in december 2019 en doorvertaling daarvan in het voorgenomen regionale Verstedelijkingsakkoord.

III. Wijkvernieuwing en verduurzaming

De opgave in de bestaande voorraad en de benodigde kwaliteitsslag daarin vergt intensivering van de samenwerking, onder meer in gebieden voor wijkvernieuwing. Deze gebieden komen op basis van leefbaarheidsproblemen in aanmerking voor een integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing waarbij een verbinding wordt gelegd met de verduurzamingsopgave, de leefbaarheid en het woonklimaat voor de bewoners in de wijken. De aanpak in Rotterdam-Zuid (NPRZ) strekt daarbij tot voorbeeld.

In het Klimaatakkoord hebben corporaties afgesproken te fungeren als 'startmotor' voor de energietransitie in de gebouwde omgeving. Om deze rol te kunnen invullen is het van belang dat corporaties in staat zijn om de benodigde investeringen te doen (zie paragraaf V). Daarnaast is het van belang enkele specifieke belemmeringen weg te nemen. Rondom het aardgasvrij maken van wijken hebben partijen reeds samenwerkingen opgestart. Op grond van het Programma 'Aardgasvrije wijken' is in 2018 € 6 miljoen beschikbaar gesteld voor de proeftuin Rotterdam Pendrecht Zuid, € 4,835 miljoen voor de proeftuin Den Haag Zuidwest en € 6,534 miljoen voor de proeftuin Zoetermeer Palenstein.

III.1

De minister verruimt de mogelijkheden in de Woningwet voor het opwekken van duurzame energie door corporaties op, aan of in de woongelegenheden. Daaraan gekoppeld wordt bezien of de (directe) binding met de bewoning losgelaten kan worden.

III.2

In het ontwerp-klimaatakkoord wordt voor bestaande woningen een standaard voor verduurzaming, met daarbij behorende **streefwaarden per gebouwdeel**, aangekondigd. De minister zal in afstemming met de VNG een afvaardiging van gemeenten vaststellen voor betrokkenheid in dit proces, in elk geval via botsproeven.

III.3

Tegen de achtergrond van de rol van corporaties als Startmotor voor de verduurzamingsopgave, onderzoeken de minister en de gemeenten Leiden en Delft komend jaar de mogelijkheden om de verduurzaming van **studentenhuisvesting** in de studentensteden Leiden en Delft een impuls te geven. In dit onderzoek wordt de lokale opgave en de mogelijkheden van corporaties in kaart gebracht, rekening houdend met de passendheid voor de woonlasten van studenten.

III.4

Het onderhoud aan woningen en de verduurzaming daarvan is in principe een aangelegenheid voor VVE's. In kwetsbare wijken blijken overwegend kleinere, slapende VvE's niet in staat deze opgaven op te pakken. Voor de opgaven in de energietransitie, in het kader van het Klimaatakkoord, en het sociale evenwicht in deze wijken is het investeren in goede woningen cruciaal. Opschalen van kleine VvE's naar een **Koepel-VvE** per bouweenheid is noodzakelijk om goed beheer structureel te borgen.

Om tot oplossingen te komen participeert de minister in een Rotterdamse pilot die in 2018 vanuit het NPRZ-programma Steigers op Zuid is gestart. Op basis van bevindingen uit deze pilot en uit eerdere casuïstiek worden door de minister, de gemeenten Rotterdam en Den Haag gezamenlijk knelpunten in kaart gebracht en welke maatregelen nodig zijn om deze knelpunten op te kunnen lossen. Indien hieruit de noodzaak blijkt de knelpunten met een wijziging van wet- en regelgeving op te lossen, brengt de minister wet- en regelgeving in aanpassing.

III.5

In de zuidelijke Randstad wordt een impuls gegeven aan de wijkvernieuwing. In overleg met enkele nader te bepalen gemeenten, waaronder in ieder geval **Schiedam**, zal worden nagegaan welke andere wijken met leefbaarheidsproblemen in de zuidelijke Randstad voor een intensivering van de aanpak in aanmerking komen.

III.6

De opgave in **Den Haag Zuidwest** (inwonersaantal ca. 70.000) is grootschalig, meervoudig, langdurig en zeer urgent. De middenklasse is de afgelopen decennia weggetrokken en de instroom van nieuwe groepen betrof veelal mensen met een laag inkomen en -opleidingsniveau. Om deze neerwaartse spiraal tegen te gaan is dringend een grootschalige samenhangende aanpak nodig. In het kader van de nog te sluiten Regio Deal wordt momenteel een programma, gericht op de 3 pijlers: Samenleving en participatie; Vitale inwoners; en Activeren, leren en werken (inclusief wijkeconomie), uitgewerkt. Daarnaast is de fysieke vernieuwing en verdichting van Zuidwest van zeer groot belang. Hiervoor is een ambitieus woningbouwprogramma nodig om tot een betere mix van sociale huurwoningen en duurdere huur- en koopwoningen voor middeninkomens te komen. Daarbij is een hoger voorzieningenniveau en een betere lokale en regionale bereikbaarheid van het gebied noodzakelijk. De gemengde gebiedsontwikkeling wordt gestart in Knoop Moerwijk, omgeving Leyweg en Lozerlaan/Gaarden/Dreven/Zichten. Het Rijk en gemeente Den Haag streven daarbij naar een bijzondere Rijksstatus voor Den Haag Zuidwest. De gemeente Den Haag en de minister van BZK gaan een meerjarig partnerschap aan om de stedelijke vernieuwing en verdichting in Zuidwest vorm te geven en uit te voeren. Als onderdeel van dit partnerschap maken de gemeente Den Haag, de provincie en de minister de volgende afspraken:

- a. in Zuidwest zetten we in op het intensiveren van het woningbouwprogramma. De minister en de gemeente Den Haag spreken af om voor de periode vanaf 2020 een financiële bijdrage van het Rijk aan de gewenste verdichtings-, transformatie-, herstructureringsopgave van de woningvoorraad in Zuidwest te verkennen. Dit in samenhang met een te ontwikkelen integrale aanpak waarbij partijen op grond van de opgave streven naar een bijzondere Rijksstatus voor Zuidwest;
- b. in het licht van de integrale (woon)opgave zal ook vanuit het programma aardgasvrije wijken actief met de gemeente worden meegedacht en samengewerkt over de mogelijkheden voor het aardgasvrij maken van delen van wijken;
- c. in het kader van de verdichtingsopgave wordt de minister medeondertekenaar van het convenant Den Haag Zuidwest dat de gemeente voornemens is medio 2019 af te sluiten met corporaties en marktpartijen ten behoeve van de woningbouwopgave in Den Haag Zuidwest. De minister zet zich in om de achterstand op het gebied van wonen om te buigen naar het G4 gemiddelde.
Als onderdeel van deze samenwerking zet de minister zich proactief in om belemmeringen voor de verdichtings-, transformatie- en herstructureringsopgave van de woningvoorraad weg te nemen;
- d. met het oog op de verduurzamingsopgave en de beoogde rol van corporaties als startmotor, heeft de minister de Regeling heffingsvermindering verhuurderheffing voor Verduurzaming (RVV) ingericht om verdere woningverbeteringen te stimuleren (>3 labelstappen), deze is inmiddels vanwege het grote aantal aanvragen gesloten. De afgelopen jaren hebben Haagse corporaties relatief weinig gebruik gemaakt of kunnen maken van rijkssubsidies (zoals STEP) en de RVV. De minister en de gemeente Den Haag spreken af in kaart te brengen hoe de RVV-regeling benut wordt in Den Haag Zuidwest, tegen de achtergrond van de wijkvernieuwingsopgaven. Deze inzichten kunnen vervolgens betrokken worden bij evaluaties of de inrichting van eventuele nieuwe regelingen;

- e. voor gebieden waar specifieke omstandigheden tot extra uitdagingen voor corporaties leiden, verkennen gemeente Den Haag, de minister en betrokken corporaties samen de mogelijkheden om via een WOM (WijkOntwikkelings-Maatschappij) corporatiewoningen te verduurzamen in wijken waar het aardgas eruit gaat, maar die niet of te laat in de planning van de corporaties voorkomen. Tevens wordt bekeken of InvestNL een passende financieringsbron kan zijn in dit proces.

Op basis van de uitkomsten van deze verkenning nemen bovengenoemde partijen in de tweede helft van 2019 een go/no go beslissing over een op te richten WOM Duurzaamheid. Bij een positief besluit wordt de gewenste constructie en de verdeling van rollen- en verantwoordelijkheden vormgegeven. Daarbij kijken de partijen ook kritisch naar de spelregels die toezichthouders van corporaties hanteren ten aanzien van de taken in een WOM, die een belemmerende werking hebben op woningverduurzaming. Deze gezamenlijke verkenning starten we in Zuidwest;

- f. de gemeente Den Haag, de provincie en de minister spannen zich in om de bereikbaarheidsopgaven die zijn verbonden aan de samenhangende aanpak van Zuidwest op de daarvoor bedoelde tafels te agenderen.

III.7

De minister en de gemeente Rotterdam zetten de langjarige samenwerking voor wijkvernieuwing in **Rotterdam-Zuid** (NPRZ) onverminderd voort. Als onderdeel van deze samenwerking zetten de minister en de gemeente zich pro-actief in om belemmeringen voor de wijkvernieuwing weg te nemen. In de Regio Deal Rotterdam-Zuid hebben de gemeente Rotterdam en de minister herbevestigd om met het NPRZ de forse achterstandspositie op de terreinen school, werk en wonen in 2030 om te buigen naar het G4-gemiddelde. Er is voor de periode 2018-2021 financiering vanuit Rijkszijde geregeld. Voor de periode na 2021 spreken partijen af om een financiële bijdrage van het Rijk aan de gewenste transformatie van de bestaande woningvoorraad van Rotterdam Zuid te verkennen.

Voorts maken partijen de volgende afspraken in aanvulling op de Regio Deal dd. 6 december 2018:

- a. Indien en voor zover het praktisch onmogelijk blijkt dat de afzonderlijke corporaties de dekking uit de aftrek verhuurdersheffing voor de projecten die ten grondslag lagen aan de toezegging uit de brief aan de Tweede kamer van de minister dd. 1 juli 2016 realiseren, zal de minister in overleg met alle betrokkenen een wenselijke oplossing aandragen voor dit knelpunt. Het gaat daarbij met name om de aanvragen die de corporaties gedaan hebben voor de projecten Tweebos- en Mijnskintbuurt. Deze projecten zijn essentieel voor het behalen van de doelstelling uit de kamerbrief om 600 particuliere woningen aan te pakken in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid;
- b. De gemeente Rotterdam heeft de minister verzocht om een uitspraak met betrekking tot het geschil met corporatie Woonbron. De gemeente acht een financiële bijdrage van de corporatie(s) aan de grondige aanpak van de particuliere voorraad in Rotterdam-Zuid redelijk en noodzakelijk. De uitkomst van het advies vergt hoe dan ook gesprekken met betrokken partijen over het vervolg. Gemeente en de minister blijven in het kader van NPRZ in gesprek over oplossingen;
- c. De gemeente en de minister blijven in het kader van NPRZ in gesprek over oplossingen inzake de bekostiging van VVE010 voor het aandeel van Vestia;
- d. De minister en de gemeente Rotterdam zoeken samen naar de meest effectieve oplossing om de aanwas van kleine VvE's (<10 eenheden) in aangewezen gebieden tegen te gaan als eigenaar-verhuurders binnen een grotere bouweenheid ongesplitst

eigendom willen uitponden. Hiervoor brengt Rotterdam casuïstiek in. Op basis van deze casuïstiek zal de minister samen met de gemeente Rotterdam knelpunten in kaart brengen en welke maatregelen nodig zijn om deze knelpunten op te kunnen lossen. Indien hieruit de noodzaak blijkt de knelpunten met een wijziging van wet- en regelgeving op te lossen, brengt de minister wet- en regelgeving in aanpassing;

- e. De gemeente Rotterdam brengt casuïstiek in rond tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet (en dan met name uitbreiding van de maximale termijn van 7 jaar) bij samenvoegen van woningen door gemeente, woningcorporaties en marktpartijen in aangewezen gebieden in Rotterdam Zuid. Op basis van deze casuïstiek en een nadere onderbouwing kan een aanvraag gedaan worden voor een experiment op basis van de Crisis- en herstelwet. De minister zal de gemeente Rotterdam ondersteunen bij het doen van betreffende aanvraag;
- f. De minister en de gemeente Rotterdam voeren overleg over mogelijkheden voor versnelling van onteigeningsprocedures, vermindering van juridische kosten bij onteigening en de inzet van de Wvg bij samenvoegen. In het vierde kwartaal van 2019 zullen de minister en de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie van Rotterdam in overleg gaan over de uitkomsten van deze verkenningen en vervolgafspraken maken;
- g. De minister zet een periodiek overleg op met de gemeente Rotterdam en andere betrokken gemeenten en instellingen waarin op basis van de door hen ingebrachte casuïstiek bestaande instrumenten worden toegelicht en zo nodig nieuwe instrumenten worden ontwikkeld om legale en gewenste bewoning te bevorderen en te monitoren door middel van onder meer informatieverzameling en gegevensdeling binnen de kaders die de AVG biedt;
- h. In de focuswijken met veel particulier verhuurd woningbezit, zoals Carnisse, vertoont de lokale woningmarkt disfunctionele aspecten, mede ingegeven door malafide verhuurgedrag. Dit komt tot uitdrukking in hoge huurprijzen, onduidelijke verhuurconstructies en een groot verloop in bewoning. Het aantal eigenaar-bewoners neemt af en steeds meer woningen worden verhuurd. Extra handhavingcapaciteit is niet toereikend om een goed verhuurderschap af te dwingen en het (ondermijnende) verdienmodel te doorbreken. Om misstanden ten aanzien van huurprijzen in de particuliere sociale verhuursector binnen een aantal specifieke wijken aan te kunnen pakken onderzoeken BZK en de gemeente Rotterdam daarom aanvullende juridische en praktische mogelijkheden. Te denken valt aan:
 - het versterken van de positie van de huurder, bijvoorbeeld door middel van huurteams. Dit kan ertoe leiden dat een gecoördineerde en samenhangende aanpak het verdienmodel van malafide verhuurders aantast,
 - de inzet van een systeem van vergunningen voor verhuurders waarbij bij malafide gedragingen de vergunning kan worden ingetrokken waarmee de facto de mogelijkheid van een verhuurverbod wordt gerealiseerd;
 - een nog te ontwikkelen gebiedsgerichte specifieke aanpak met behulp van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (mogelijk als experiment).

In het 4e kwartaal van 2019 zullen de minister en de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie van Rotterdam in overleg treden over de uitkomsten van deze verkenningen en zullen afspraken gemaakt worden over hoe deze disfunctionele aspecten van de lokale woningmarkt kunnen worden aangepakt, waarbij de genoemde drie opties in ieder geval een onderwerp van gesprek zijn. In dit gesprek zal ook de voortgang op de punten a t/m g worden besproken.

IV. Versnellingslocaties en doorbraaktafels korte termijn

Partijen delen de urgentie van woningbouwversnelling in de periode tot 2025.

Tijdens het BO MIRT in het najaar van 2018 hebben Rijk en regio daartoe afspraken vastgelegd in een *Actieplan*, onderdeel daarvan is de versnelling van de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie waarvoor onder meer €550.000 beschikbaar is gesteld door de minister voor inzet van de Vliegende brigade in deze projecten. Binnen de afspraken van het *Actieplan* worden verder doorbraaktafels ingericht voor specifieke afspraken over verdere versnelling van concrete projecten en het oplossen van thematische knelpunten.

Instrumentarium dat ingezet kan worden aan de doorbraaktafels betreft onder meer kennis en kunde en juridische expertise via de Crisis- en herstelwet, het Expertteam Woningbouw van BZK of de Vliegende Brigade van de provincie. Indien nodig is er ook medefinanciering beschikbaar voor versnelling van de realisatie.

Voor specifieke vraagstukken rond de implementatie van de energietransitie en de aanleg van een warmtenet biedt het Rijk reeds ondersteuning aan via het Expertise Centrum Warmte (ECW).

IV.1

Om de gebiedsontwikkeling in de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie te versnellen heeft de minister € 550.000 beschikbaar gesteld die besteed zal worden aan inhuur van kennis en extra personele capaciteit via de Vliegende Brigade om deze gebiedsontwikkelingen te versnellen, tevens wordt voor deze locaties gekeken naar het oplossen van knelpunten via de Crisis- en herstelwet (Chw).

Het gaat om de volgende 12 locaties:

- a. Leiden-Campus (Stationsgebied/Bioscience Park)
- b. Zoetermeer-Entreegebied
- c. Den Haag-CID/Binckhorst,
- d. Den Haag-knoop Moerwijk,
- e. Rijswijk-Boogaard/Plaspoelpolder,
- f. Delft-Schieoever-Station Campus,
- g. Schiedam-Schieveste/A20-zone,
- h. Rotterdam-M4H/Nieuw Mathenesse,
- i. Rotterdam-Binnenstad
- j. Rotterdam-Willemsas,
- k. Rotterdam-Stadionpark
- l. Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone.

IV.2

Buiten de 12 locaties van de Verstedelijkingsalliantie doen zich ook kansen voor om binnenstedelijke woningbouwprojecten (binnen BSD⁷) nabij HOV⁸, in de regio's Haaglanden en Rotterdam of de gemeenten Leiden of Dordrecht, in de periode tot 2025 te versnellen. Het gaat daarbij om projecten met een concrete hulpvraag, waarbij inzet van de Crisis- en herstelwet, het Expertteam Woningbouw van de minister of de Vliegende Brigade van de provincie of een andere vorm van ondersteuning kan helpen om knelpunten op te lossen en om een betekenisvolle stap richting realisatie te zetten. Medio 2019 organiseren de provincie en de minister voor de volgende **versnellingsprojecten** doorbraaktafels:

- a) Leiden, Lammenschanspark
- b) Zoetermeer, Binnenstad

⁷ BSD definitie Provincie Zuid-Holland

⁸ Betekenis van nabij HOV is binnen 1200m van een HOV-halte van trein, metro, tram of R-net-bus

- c) Rijswijk, Rijswijk-Buiten
- d) Capelle aan den IJssel, Nieuw Rivium
- e) Barendrecht, Stationsgebied
- f) Lansingerland, Wilderszijde

De minister en de provincie stellen procesgeld en expertise beschikbaar voor de gevraagde ondersteuning. Tijdens de bestuurlijke Verstedelijkingsconferentie eind 2019 zal de voortgang gedeeld worden en kunnen nieuwe versnellingslocaties⁹ voor een volgende tranche geselecteerd worden waarvoor vergelijkbare ondersteuning beschikbaar gesteld zal worden.

De selectie van **versnellingsprojecten** is het resultaat van de input uit werksessies met overheden en marktpartijen die plaatsvonden in februari en maart 2019, telefonische consultaties met projectleiders en een separate beoordeling van onderstaande onderdelen. Projecten moeten, naast de vereiste van ligging binnen BSD en nabijheid van HOV, in ieder geval voldoen aan onderstaande criteria:

- Projectomvang: het project omvat meer dan 500 woningen
- Over het project is geen beleidsmatige discussie tussen gemeente en provincie
- Harde (of op korte termijn uitzicht op harde) bestemming
- Versnellingsmogelijkheden op korte termijn: binnen twee jaar kunnen concrete stappen worden gezet, realisatie is mogelijk voor 2025

IV.3

De minister en de provincie monitoren samen met de gemeente Katwijk halfjaarlijks de voortgang in de planvorming voor gebiedsontwikkeling **Valkenburg**. Indien nodig worden Expertteam Woningbouw en/of Vliegende Brigade ingezet.

IV.4

Vanwege de urgentie om tot versnelling van woningbouwprojecten te komen, organiseren de minister, de gemeente Rotterdam en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in het tweede kwartaal van 2019 een overleg om afspraken te maken over een snelle start van de woningbouwontwikkeling in het **Wilhelminahofcomplex** (inzet: 300 woningen, start bouw 2021). Partijen spannen zich daarbij gezamenlijk in om oplossingen voor binnenstedelijke verdichting, mobiliteitstransitie, energietransitie en klimaatbestendigheid waar mogelijk mee te koppelen in de gebiedsontwikkeling. De minister zal hiertoe een formele beleidsopdracht formuleren voor het RVB.

IV.5

Op de verdichtingslocatie **Leiden-Campus** en rondom Leiden centraal hebben partijen de ambitie om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de regionale en lokale verstedelijkingsopgave, passend binnen de verstedelijkingsopgave zoals deze in het kader van de verstedelijkingsalliantie wordt uitgewerkt. Dat betekent dat in dit gebied fors verdicht moet worden, onder andere door hoogbouw te realiseren. Tevens bevinden zich in (delen) van dit gebied molenbiotopen die beperkingen opleggen aan de realisatie van hoogbouw. Partijen staan achter de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie in deze woondeal en hebben tegelijkertijd een verantwoordelijkheid voor het behoud van cultureel erfgoed (de aanwezige windmolens). De provincie Zuid-Holland en de gemeente Leiden zitten in een proces van overleg om tot oplossingen te komen. Partijen maken in 2019 concrete afspraken over de verstedelijkingsopgave en de borging van de molenbiotopen.

⁹ Op de longlist voor volgende tranches versnellingslocaties staan in elk geval: Delft-Reinier de Graaf- en Juniusbuurt, Leiden-diverse locaties (o.a. Lead en Groenenoord fase 2), Spijkenisse-Centrum/rond metrostation.

IV.6

Op de verdichtingslocatie **Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone** van de Verstedelijkingsalliantie is sprake van een overschrijding van het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Partijen zetten zich gezamenlijk in om ambities voor verdichting en groei van spoorgoederenvervoer beiden te realiseren, waarbij veiligheid voor de omgeving als randvoorwaarde geldt. Deze ambitie voor de groei van het spoorgoederenvervoer kan de verdichtingsopgave (centrum-stedelijk wonen) en de kwaliteitsslag die daarmee gepaard gaat in de weg staan. De minister en de gemeente spannen zich in om, in geval van (verdere) intensivering, effecten daarvan op de voorgenomen planontwikkeling in de spoorzone Dordrecht/Zwijndrecht te beperken via gezamenlijke maatregelen.

IV.7

Voor de verdichtingslocatie **Delft-Schieoevers** geldt dat *artikel 7c besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw)* van toepassing is verklaard. De gemeente Delft wil voor deze ontwikkeling gebruik maken van het experiment voor kostenverhaal uit de Chw artikel 7V besluit uitvoering Chw. In de Aanvullingswet grondeigendom komt per 1 januari 2021 instrumentarium beschikbaar voor kostenverhaal. In overleg wordt bezien of het noodzakelijk is voor de korte termijn te komen tot oplossingen voor dit gebied en zo ja welke oplossingen wenselijk zijn. Indien deze kwestie ook speelt op andere transformatielocaties in de Zuidelijke Randstad worden deze ook betrokken bij dit overleg.

IV.8

Partijen onderzoeken gezamenlijk of er transformatielocaties in de zuidelijke Randstad versneld kunnen worden met de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (hierna: Transformatiefaciliteit). Daarin heeft de minister €38 mln beschikbaar gesteld van waaruit geldleningen verstrekt kunnen worden ten behoeve van voorinvesteringen op transformatielocaties.

IV.9

Afhankelijk van de collegeonderhandelingen organiseert de provincie een eigen knelpuntenpot voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Toekenning is afhankelijk van de nog vast te stellen criteria. Deze middelen kunnen daarbij fungeren als co-financiering in het kader van de Transformatiefaciliteit (IV.5).

IV.10

Vanwege tekorten in de bouwcapaciteit stijgen de kosten voor bouwprojecten. Dit zet de haalbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van binnenstedelijke projecten onder druk. Alle partijen in de bouwkolom hebben belang bij een **continue bouwstroom**. Gebiedsoverstijgende afspraken zijn daarom nodig aan zowel de vraag- als aanbodzijde. Daarnaast kunnen flexibele, hoogwaardige en industrieel vervaardigde woningbouwconcepten een belangrijke bijdrage leveren aan de continue bouwstroom omdat deze minder afhankelijk zijn van het personeelstekort. Bovendien hebben industrieel vervaardigde woningen een kortere productietijd en een stabielere marktprijs. Door voor een langere periode het gewenste productievolume en -typologie vast te leggen kan de aanbodzijde investeren in innovatie en opschaling van het productievolume. Om tot een continue bouwstroom te komen worden de volgende doorbraaktafels gestart:

- a. Gemeenten, provincie en marktpartijen zetten in op langetermijn oplossingen om de bouwcapaciteit blijvend te optimaliseren. Dat betekent continuering van de bouwstroom door lange termijn samenwerkingen, anticyclisch bouwen en uitbreiding van de capaciteit. Het initiatief om tot een dergelijke samenwerking te komen ligt bij de samenwerkende gemeenten en (regionale) marktpartijen. De provincie heeft waar nodig een faciliterende rol.
- b. De minister en de provincie verkennen samen met gemeenten en marktpartijen de kansen en knelpunten voor vergroting van de inzet van de industriële productiecapaciteit van innovatieve en efficiënte bouwvormen in de zuidelijke Randstad, zoals flexibele en/of conceptbouw (beton-, houtbouw) om de bouwproductie te versnellen. Deelnemende partijen streven naar het maken van afspraken over toepassing op locaties.

V. Borging van betaalbaar aanbod: investeringscapaciteit corporaties

De woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam hebben een grote volkshuisvestelijke opgave waarin gedeeltelijk ook een inhaalslag verwerkt is van de woningproductie die is blijven liggen tijdens de crisis. De opgave betreft uitbreiding van de sociale huurvoorraad, kwalitatieve verbetering van de bestaande corporatievoorraad via herstructurering en verduurzaming, verbetering van de leefbaarheid en verbetering van betaalbaarheid. Specifiek voor Rotterdam is verder de aanpak van particuliere woningen van slechte kwaliteit in Rotterdam-Zuid

De sociale woningbouwopgave is groot. In de *Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021* is vastgesteld dat gemiddeld ruim 31 procent van de inwoners in de woningmarktregio Haaglanden behoort tot de sociale doelgroep. Op basis van de Woningmarktverkenning 2016 komt de toename van de sociale doelgroep in 2025 uit op ruim 17.500 huishoudens. Dit leidt tot 2025 tot een groei in de behoefte aan sociale huurwoningen van de woningcorporaties in Haaglanden van circa 12.230 woningen. In de Rotterdamse regio zijn behoud van voldoende sociale voorraad en betere spreiding van deze voorraad over de regio de grootste opgave.

Uit cijfers van de jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting blijkt dat de additionele investeringsruimte (gebaseerd op de bedrijfswaarde) van de regionaal opererende woningcorporaties per woning in deze woningmarktregio's structureel het laagst is van alle regio's in Nederland. Daarbovenop stelt de financiële positie van saneringscorporatie Vestia, een belangrijke sociale huisvester in deze regio's, een aantal gemeenten voor additionele opgaven en versterkt daarmee het bovengenoemde regionale financiële knelpunt. Er is bij Vestia weinig investeringsruimte (uitbreiding en vervanging, verbetering) en Vestia moet vanwege de financiële gezondmaking woningen verkopen c.q. gereguleerde huurwoningen liberaliseren. **Resumerend is op dit moment het beeld dat de investeringscapaciteit van de corporaties in deze regio ontoereikend is voor de gestelde opgaven. De inzet van partijen is erop gericht dat de betrokken woningmarktregio's in staat worden gesteld hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren.**

V.1

Partijen spreken het volgende **stappenplan** af ter verbetering van de huidige investeringscapaciteit van de corporaties in de zuidelijke Randstad:

- a. de minister zal in samenspraak met de corporaties de investeringscapaciteit van de corporaties geactualiseerd in kaart brengen waarbij het effect van de introductie van de beleidswaarde betrokken zal worden. Hiertoe wordt medio 2019 een pilot worden uitgevoerd waarbij gemeenten en corporaties in de zuidelijke Randstad in samenspraak hun opgaven definiëren en informatie aanleveren ten bate van de doorrekeningen/varianten;
- b. de minister zal in de tweede helft van 2019 de investeringscapaciteit van corporaties in heel Nederland in kaart brengen en op basis daarvan beoordelen of en op welke wijze woningmarktregio's in staat zijn hun opgave te realiseren. De minister zal op basis van deze inzichten met voorstellen richting Tweede Kamer komen waarmee ook de corporaties in de zuidelijke Randstad hun opgaven kunnen realiseren. Hierbij zullen ook mogelijkheden voor verevening bekeken worden en zal de invloed van fiscale maatregelen (waaronder ATAD en de verhuurderheffing) op de investeringscapaciteit van woningcorporaties worden gezien¹⁰;

¹⁰ Zie Kamerbrief dd. 9 november 2018 (TK 32847 nr. 441)

- c. tegelijkertijd, in de tweede helft van 2019, verkennen partijen samen met corporaties en het WSW hoe collegiale financiering en (financiële) ondersteuning tussen woningcorporaties de regionale sociale huursector kan verbeteren en hoe corporaties hun investeringsvermogen optimaal kunnen benutten, zonder onaanvaardbare risico's te lopen. De minister is daarbij bereid te kijken naar flankerende maatregelen en het wegnemen van belemmeringen;
- d. aanvullend verkennen partijen in de tweede helft van 2019 welke extra maatregelen een impuls kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties in de zuidelijke Randstad. Specifiek voor de nieuwbouwopgave valt te denken valt aan het stimuleren van verstedelijkingslocaties waarin corporaties een opgave hebben, al dan niet via grondbeleid;
- e. mocht voor de resterende opgave, na toepassing van voorgaande mogelijkheden en maatregelen, extra oplossingsrichtingen nodig zijn, dan zal de minister eind 2019, gevoed door de adviezen van de bestuurlijk regisseur (zie V.2), bezien hoe deze redelijkerwijs gerealiseerd kunnen worden.

V.2

Om oplossingen aan te dragen voor de additionele opgaven die veroorzaakt worden door de financiële positie van sanering-corporatie Vestia heeft de minister een bestuurlijk regisseur aangesteld. De opdracht van de **bestuurlijk regisseur** moet voor de zomer 2019 leiden tot afspraken tussen gemeenten, corporaties, de provincie en het Rijk over de verdeling van de volkshuisvestelijke opgave ten aanzien van sociale woningbouw in de Vestia-gemeenten. Oplossingen die de bestuurlijk regisseur daarvoor aandraagt zullen in gezamenlijkheid beoordeeld worden op haalbaarheid en toepasbaarheid ten behoeve van vervolgafspraken uiterlijk eind 2019.

Borging van betaalbaar aanbod: spreiding van sociale woningvoorraad

Zowel in de regio Rotterdam als in de regio Haaglanden wordt gestreefd naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad. In de regio Rotterdam zijn hierover afspraken gemaakt in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken 2018-2030. Waar nu nog sprake is van een concentratie van deze woningen in de kerngemeenten, is het de bedoeling dat op termijn via het toevoegen van extra sociale voorraad in de omliggende gemeenten meer evenwicht wordt bereikt. In de regio Haaglanden werken de 9 gemeenten aan een verdieping van het convenant "Gaten dichten in Haaglanden" en zullen afspraken worden gemaakt over behoud, toevoeging, spreiding, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad. Verder zetten partijen in op een betere verdeling van de kwetsbare (zorg)groepen. Omdat veel intramurale voorzieningen in kerngemeenten staan worden kwetsbare mensen in geval van extramuralisering vaak automatisch gehuisvest in kwetsbare stadswijken. Deze wijken kunnen deze toenemende concentratie/druk niet aan, de leefbaarheid in de wijk verslechtert en de woonoverlast in complexen en portieken neemt daarop toe.

V.4

De provincie en de minister ondersteunen het streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad binnen de regio Rotterdam. Gemeente, provincie en NPRZ werken hiervoor in het tweede kwartaal van 2019 een stimuleringsregeling uit. Hierbij wordt een financiële bijdrage geleverd vanuit de Regio Deal Rotterdam Zuid en de provincie (€4 mln). Doel van de regeling is stimulering van extra nieuwbouw van sociale huurwoningen door woningcorporaties.

V.5

Tegen de achtergrond van het streven naar een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in de zuidelijke Randstad spreken de provincie en de minister af om de spreiding samen te monitoren en personele/procedurele ondersteuning te bieden bij de uitvoering van de gemaakte afspraken op dit onderwerp in de regio Rotterdam.

Op basis van de inzichten uit de samenwerking in de Rotterdamse regio zullen in het najaar aanvullende afspraken vastgelegd worden. Deze afspraken zullen gericht zijn op borging van de regionale afspraken, zowel in de Rotterdamse regio als in Haaglanden. Daarbij zal ook gezien worden of voor de regio Haaglanden ook financiële bijdragen beschikbaar gesteld kunnen worden in het kader van een stimuleringsregeling.

V.6

Mocht blijken dat er financiële of juridische beperkingen zijn voor gemeenten om een bijdrage te leveren aan evenwichtiger spreiding van de sociale voorraad (en kwetsbare zorggroepen) binnen de regio's Rotterdam en Haaglanden, en/of mochten de juridische mogelijkheden die de provincie heeft niet afdoende zijn om een evenwichtiger spreiding te bewerkstelligen, dan zal de minister de provincie verder equiperen danwel doeltreffende oplossingen aandragen.

Borging van betaalbaar aanbod: duurzaam middensegment

In de gespannen woningmarkten in Den Haag, Rotterdam, en de studentensteden Leiden en Delft is in bepaalde gebieden sprake van excessief stijgende huurprijzen. Betaalbare middenhuur-woningen worden daarmee steeds schaarser. Deze woningen zijn noodzakelijk om de middeninkomens, waaronder politieagenten, leraren en verpleegkundigen, in de steden te kunnen laten wonen. **Partijen zetten daarom in op een duurzaam middensegment dat voldoende kwaliteit biedt voor de toekomst zodat de doorstroming tussen verschillende segmenten wordt versoepeld en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen evenwichtig blijft.** Om een duurzaam middensegment te stimuleren wordt in overleg met marktpartijen en corporaties gebruik gemaakt van een mix van maatregelen en instrumenten. De minister van BZK heeft onlangs haar voornemen bekend gemaakt (Kamerbrief 32 847 – 470) om een aantal van die maatregelen uit te werken, waaronder de maximering van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het woningwaarderingssysteem, de vereenvoudiging van de markttoets en de uitwerking van een noodknop als tijdelijk instrument tegen excessieve huurstijgingen. In het kader van het bevorderen en behoud van het middensegment zijn de gemeenten Den Haag en Rotterdam constructief in gesprek met investeerders en ontwikkelaars om tot goede samenwerking te komen. Dit gesprek kan op een later moment worden verbreed naar de woningmarktregio's.

V.8

De minister werkt de zogeheten '**Noodknop**' uit, waarmee gemeenten aan de hand van een percentage van de WOZ kunnen voorkomen dat er excessief hoge huren gevraagd worden en huurmatiging kunnen bevorderen. Tevens wordt hiermee een positief effect op de beschikbaarheid van goedkopere koopwoningen beoogd. Bij de preciezere uitwerking van het instrument is lokaal maatwerk van belang. De minister informeert rond de zomer van 2019 de Tweede Kamer over de uitwerking van de noodknop en gaat direct daarna met de regio in gesprek over het vervolgtraject. Bij een mogelijke wetswijziging streeft de minister naar invoering van de wet per 1 januari 2021. Bij de uitwerking van deze noodknop wordt tevens gekeken naar gebiedsgerichte toepasbaarheid.

V.9

Ter bevordering van de rol van corporaties in het (lage)middensegment bekijken de gemeenten en de minister, samen met betrokken corporaties, in het tweede kwartaal van 2019 hoe de vereenvoudigde **markttoets**, die onderdeel uitmaakt van het wetsvoorstel maatregelen middenhuur, toegepast kan worden zodra deze van kracht wordt.

V.10

De minister, provincie en de samenwerkingsregio's Haaglanden en Rotterdam delen het belang om meer inzicht te krijgen in de behoefte en het plaanbod in het middensegment en de doorstroming. Partijen spreken daartoe af dat gemeenten de gerealiseerde middenhuurwoningen uit het woningbouwprogramma inzichtelijk te maken. Op basis van deze inzichten en de inzichten uit de kwalitatieve woningbehoefteverkenning van de provincie bepalen partijen of verdiepend onderzoek gewenst is naar de daadwerkelijke **doorstroming**.

VI. Particuliere voorraad, aanpak excessen en huisvesting specifieke doelgroepen

In de gespannen woningmarkten staan betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt onder druk. Hierdoor komen bepaalde doelgroepen op de woningmarkt minder goed aan bod en kunnen malafide verhuurders misbruik maken van de marktomstandigheden. Dit vraagt om **gerichte interventies om excessen aan te pakken en te voorkomen dat bepaalde doelgroepen een structureel lagere slagingskans hebben**.

Voor de huisvesting van studenten zijn recent reeds afspraken vastgelegd in het Actieplan studentenhuishuisvesting 2018-2021, waarbij het doel is om lokaal vraag en aanbod in evenwicht te brengen binnen 10 jaar.

VI.1

In de studentensteden Leiden en Delft is de vraag naar **studentenhuishuisvesting** zeer groot. De minister en de gemeenten Leiden en Delft plannen medio 2019 een overleg met als doel de uitwerking van het landelijk actieplan studentenhuishuisvesting in beide steden een bijzondere impuls te geven. Dit moet bijdragen aan het laten afnemen van de druk op de studentenhuishuisvesting in Leiden en Delft.

VI.2

De minister zal medio 2019 samen met de gemeenten Rotterdam en Den Haag onderzoek uitvoeren naar of en hoe een – eventueel tijdelijke - **zelfbewoningsplicht** in aangewezen gebieden mogelijk is, om de bevoegdheden van een gemeente ten aanzien van de samenstelling van de schaarse woningtypen in de lokale of gebiedsspecifieke woningvoorraad te verstevigen en/of voor de leefbaarheid in die gebieden. Hierbij wordt gekeken naar toepassingen in kwetsbare wijken, zoals binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, en/of bredere toepassing zoals gewenst in beide gemeenten, waarbij koppelingen gemaakt worden met gebied specifieke urgenties. Onderdeel van het onderzoek is het inventariseren van de (on)mogelijkheid van de inzet van de Wbmgp en van het aanpassen van de Huisvestingswet. Indien uit het onderzoek blijkt dat de aanpassing van wetgeving een oplossing biedt is de minister bereid hiertoe de nodige stappen te zetten. Hierover zal zij in de tweede helft van 2019 met de betrokken wethouders in overleg gaan.

VI.3

De minister zal bij nieuwe wettelijke maatregelen en aanpassing van bestaande wetgeving zich inspannen de uitleg van de Huisvestingswet te verduidelijken. Het doel hiervan is te bevorderen dat de Huisvestingswet als eenduidige basis kan functioneren voor het inzetten van instrumenten door gemeenten ter regulering van de toegang tot de woningmarkt en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

VI.4

Ter bevordering van **goed verhuurderschap** maken partijen de volgende afspraken:

- a. De minister heeft aan de gemeente Den Haag €500.000 beschikbaar gesteld, via een decentralisatie-uitkering van het gemeentefonds, om een pilot in het kader van de aanpak 'goed verhuurderschap' uit te voeren. Met deze pilot wil de gemeente de rol van de huurteams bij handhaving versterken, werken aan de informatiepositie van huurder en verhuurder en aandacht geven aan hoge huren als symptoom van malafide verhuurderschap.
- b. De minister heeft aan de gemeente Rotterdam €500.000 beschikbaar gesteld in het kader van goed verhuurderschap, via een decentralisatie-uitkering van het gemeentefonds, om op de Rotterdamse woningmarkt de gelijke behandeling te bevorderen en de discriminatie te beteugelen. Deze pilot in Rotterdam heeft onder

meer tot doel het probleem van discriminatie op de woningmarkt in Rotterdam beter in beeld te brengen en instrumenten te ontwikkelen om de voortgang te monitoren.

- c. De opgedane kennis en ervaringen uit a. en b. zullen gedeeld worden met onder meer de minister en de G40 ten behoeve van mogelijke toepasbaarheid in andere gemeenten.

VI.5

Ter bevordering van de huisvesting van specifieke doelgroepen maken partijen de volgende afspraken:

- a. De minister heeft aan de regio €400.000 beschikbaar gesteld, via een decentralisatie-uitkering van het gemeentefonds, om een **regionale aanpak** rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te bevorderen. In een samenwerking met de provincie Zuid-Holland wordt gewerkt aan een regionaal programma zoals opgenomen in bijlage A. De opgedane kennis en ervaringen worden landelijk gedeeld. De minister onderzoekt daarbij of regelgeving in de weg staat. Partijen leveren daarvoor casuïstiek aan;
- b. De groei van het aantal **70-plussers** vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen. De gemeenten in de zuidelijke Randstad brengen de lokale opgave in beeld, ondersteunen de realisatie van vernieuwende woonvormen voor ouderen en hebben een lokale aanpak om ouderen te helpen geschikt te wonen. Het Rijk ondersteunt de gemeenten hierbij met een expertteam Wonen en Zorg, een kennisprogramma, een financieringsregeling voor burgerinitiatieven en sociale ondernemers (€30 mln. per jaar) en een vervolg op de prijsvraag WHO Cares van de Rijksbouwmeester. In het eerste half jaar van 2019 verkennen de gemeenten en de minister de inzet van de bovengenoemde instrumenten. Hierbij is aandacht nodig voor de inkomenspositie en de lage verhuisbereidheid.
- c. De doelgroep met **psychische zorgvraag** doet, door uitstroom uit de instellingen, steeds vaker aanspraak op een woning in het gereguleerde segment. Het gaat onder meer om GGZ-cliënten, cliënten BW/MO en jeugdzorg. De minister en de provincie ondersteunen onderzoek (Platform31 i.s.m. G40) naar de huisvestingsmogelijkheden voor deze groepen en de vertaalslag naar projecten in gemeenten. Aandachtspunten daarbij zijn het sociaal beheer, de draagkracht en draaglast van de buurt, regionale spreiding, begeleiding, eenzaamheid en sociaal isolement onder deze doelgroep zelf.

VI.6

De minister gaat een pilot uitvoeren met het digitaliseren van de **inkomenstoets** bij woningtoewijzingen door corporaties. Dit heeft tot doel om het reageren op een woning eenvoudiger te maken voor de burger, administratieve lasten van woningcorporaties te verlagen en de kans op fraude met inkomensgegevens zo veel mogelijk te beperken. Bij de pilot zal een corporatie en woonruimteverdelers uit de regio Haaglanden worden betrokken.

VII. Flexwonen

Op dit moment drukt de vraag van spoedzoekers enorm op het bestaande aanbod in de Zuidelijke Randstad. Flexwonen helpt deze druk te verlichten, kan bijdragen aan het spreiden van kwetsbare doelgroepen en voorkomt dat mensen te lang en zonder bescherming in dubieuze woonomstandigheden terecht komen. Met flexwonen wordt gedoeld op een divers palet aan tijdelijke woonoplossingen waarmee de huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers toenemen. Het gaat zowel om oplossingen in bestaande voorraad als om nieuwbouw of verplaatsbare woningen. Ook kunnen er

verschillende vormen van tijdelijke huurcontracten worden ingezet. Flexwonen is geschikt voor doelgroepen wiens huisvestingsbehoefte in eerste instantie tijdelijk van aard is¹¹. Partijen onderkennen dat de vraag naar tijdelijke en flexibele woonoplossingen structureel is geworden en daarom een duurzame aanpak vergt. **Partijen zetten zich daarom in voor meer mogelijkheden voor flexwonen.** Onderstaande afspraken dragen daaraan bij.

VII.1

De minister, de provincie en de samenwerkingsregio Haaglanden spreken af om in 2019 tot **5 locaties** te komen voor de realisatie van flexibele of tijdelijke woningen. Ook in Rotterdam worden mogelijke locaties onderzocht voor tijdelijk wonen. Van de betreffende locaties worden de doelgroepen, de mogelijke woonarrangementen en de voor- en nadelen in kaart gebracht. Indien nodig helpen de provincie en de minister met het wegnemen van juridische knelpunten of het versnellen van procedures.

VII.2

De minister heeft €3 mln. beschikbaar gesteld aan JenV en COA voor het uitvoeren van pilots op het gebied van flexwonen en de flexibilisering van de asielopvang. In de zuidelijke Randstad zullen de volgende **pilots** worden uitgevoerd:

- a. In de gemeente Rotterdam wordt een oplossing gecreëerd waar zowel studenten als statushouders in kunnen worden gehuisvest (mogelijk aangevuld met andere doelgroepen zoals (kwetsbare) jongeren). Het Rijk draagt aan deze oplossing maximaal 300.000,- bij;
- b. De provincie en een aantal meer landelijke gemeenten werken in een alliantie samen aan het realiseren van meerdere kleinschalige flexwoningen die passen bij de lokale schaal. Deze alliantie kent een samenstelling die breder is dan de zuidelijke Randstad. Het Rijk draagt aan deze alliantie maximaal 300.000,- bij;
- c. De minister en de provincie gaan op zoek naar een of meerdere oplossingen waar zowel arbeidsmigranten als statushouders of asielzoekers in kunnen worden gehuisvest. Het Rijk draagt voor deze oplossing(en) in totaal maximaal 300.000,- bij. Onder andere met gemeente Westland wordt gesproken over een dergelijke pilot;
- d. In de regio Haaglanden zal een oplossing worden gezocht voor de huisvesting van grote gezinnen die een verblijfsvergunning hebben gekregen maar nog steeds in de asielopvang zitten omdat de bestaande voorraad niet in deze huisvestingsbehoefte kan voorzien. Het Rijk draagt aan deze oplossing maximaal 150.000,- bij.

VII.3

Om eventuele **juridische belemmeringen** weg te nemen en de realisatie van flexwonen te bevorderen maken partijen de volgende afspraken:

- a. De minister onderzoekt in het tweede kwartaal van 2019 de mogelijkheden om de 'tijdelijke' afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor een periode van 15 of 20 jaar en beziet of daar in de zuidelijke Randstad mee geëxperimenteerd kan worden op basis van concrete casuïstiek die door gemeenten wordt aangeleverd;
- b. De minister brengt in kaart welke mogelijkheden er zijn om tijdelijke huurcontracten in te zetten;
- c. De provincie beziet welke mogelijkheden er zijn om in de woningbouwprogrammering meer ruimte te laten voor tijdelijke wooneenheden en andere flexwoningen;

¹¹ Te denken valt aan arbeidsmigranten, (internationale) studenten, mensen die uitstromen uit instellingen, de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, jongeren en starters op de woningmarkt, jongeren die uitstromen en statushouders die wachten op nareizigers of met een groot gezin huisvesting behoeven.

VII.4

De minister en de provincie inventariseren het aantal reeds bestaande permanente en tijdelijke en/of flexibele oplossingen voor flexwonen in de zuidelijke Randstad en de duur dat deze oplossingen beschikbaar zijn om in beeld te brengen wat de betekenis van flexwonen is voor de volkshuisvestelijke opgave.

De minister en de provincie analyseren de consequenties van de vernieuwing van beschermd wonen voor de woningmarkt en bezien of flexwonen een rol kan spelen bij de huisvesting van de doelgroep die uitstroomt uit een instelling of beschermd wonen.

VIII. Ten slotte

Door ondertekening van dit akkoord committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. In een bestuurlijk overleg in het najaar van 2019 bespreken partijen de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

Aldus overeengekomen en in 8-voud ondertekend,

Gedeputeerde, wethouders, minister