



Aan geadresseerde

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2022-0000170265

Uw kenmerk

Datum **06 APR 2022**
Betreft Volkshuisvesting in uw gemeente

Geachte burgemeester,

Wonen was één van de belangrijkste thema's tijdens de gemeenteraadsverkiezingen. Veel mensen ervaren elke dag de gevolgen van het enorme tekort aan passende woningen. De opgaves rondom volkshuisvesting zijn fors en spelen dan ook waarschijnlijk een rol bij de coalitieonderhandeling in uw gemeente. We hebben op nationale schaal een programmatische aanpak uitgewerkt in de Nationale Woon- en Bouwagenda met als doel een passende, duurzame en betaalbare woning voor iedereen in veilige en leefbare wijken. Het eerste programma uit deze agenda, het programma Woningbouw, bevat de aanpak om de woningbouw te versnellen. U vindt de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw in de bijlage bij deze brief. We hopen dat de agenda en het programma u een goede basis geven voor de lokale invulling van de volkshuisvestelijke opgaven in uw gemeente. Ook hoop ik dat we, door goede afspraken te maken, als één overheid en samen met corporaties en marktpartijen zorgen voor een passende woning voor iedereen.

We hebben een gezamenlijke opgave. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Daarbij is er een grote behoefte aan betaalbare woningen. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat ten minste twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Ik ben mij bewust van de omvang van deze opgave en de uitdagingen die er zijn – zowel voor provincies en gemeenten als voor woningcorporaties en marktpartijen. We moeten dan ook gezamenlijk op zoek naar creatieve oplossingen.

Samenwerking als één overheid door gezamenlijke afspraken

De woningbouwproductie moet groeien van 80.000 naar 100.000 woningen per jaar. Dat lukt alleen als we samenwerken als één overheid en met corporaties en marktpartijen. Dat vereist ook het versterken van de regie. Regie betekent dat iedere partij weet wat zij moet doen om voldoende passende woningen op de juiste plek te bouwen. Daarom wil ik graag samen met de provincie en in overleg met uw gemeente afspraken maken over onder meer voldoende (harde)

Datum

Kenmerk

2022-0000170265

plancapaciteit voor de bouw van 900.000 woningen, het tempo waarin we deze woningen bouwen, betaalbaarheid en het bouwen voor aandachtsgroepen. In regionale woondeals werken we als één overheid en met corporaties en marktpartijen samen om de opgaves te realiseren. Indien nodig maken we ook afspraken over de inzet van geld en ondersteuning. We vertrouwen erop dat ook uw gemeente haar fair share van de regionale opgave neemt, zodat we er samen voor zorgen dat er in Nederland voor iedereen een passende woning is. Lees meer op [Programma Woningbouw | Woningmarktbeleid](#).

Daarnaast ga ik met provincies, gemeenten, de Woonbond en woningcorporaties, afspraken maken over de nationale en lokale prestaties van woningcorporaties. We maken hierover afspraken op provinciaal niveau. Deze afspraken kunt u als basis gebruiken voor de lokale prestatieafspraken op grond van de Woningwet zoals deze in uw gemeente worden gemaakt. De afspraken gaan over onder andere het aantal te bouwen sociale woningen en de verduurzaming van de bestaande voorraad.

Onderstaand een overzicht van het proces om te komen tot deze afspraken:

tot 1 juni: indicatieve afspraken over de **nationale opgave** en het provinciale aandeel per daarin:

- afspraken over uw provinciale aandeel in de bouw van nationaal 900.000 woningen in de periode 2022-2030,
- afspraken over voldoende plancapaciteit in uw provincie daarvoor,
- afspraken over versnelling van de woningbouw in uw provincie tot nationaal 100.000 woningen in 2024.
- afspraken om ervoor te zorgen dat alle nieuwbouw voor 2/3 betaalbaar moet zijn op regionale schaal. In dat kader streven we ernaar dat van de 600.000 betaalbare huur- en koopwoningen, tot en met 2030, 250.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door corporaties. Om te zorgen voor voldoende woningen voor starters en middeninkomens streven we er voorts naar om tot en met 2030, 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen te realiseren, waarvan 50.000 door corporaties.
- **Van 1 juni tot 1 oktober:** op meerdere fronten een reality-check: met gemeenten in regio-verband, met marktpartijen en corporaties, huurdersorganisaties en met aanpalende vraagstukken ruimtelijke ordening.
- **1 oktober indicatieve afspraken vastleggen n.a.v. provinciaal bod.** Plus afspraken van 1 juni verrijken met afspraken over bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie en herstructurering, bouwwerk van regio. Opharden van de plancapaciteit n.a.v. de reality-check
- **Uiterlijk 31 dec. afspraken in woondealregio's.** Provincies met gemeenten in woondeal-regio verband in gesprek, check op haalbaarheid. Voor 1 januari voor de meeste regio's een regio-deal. Bestaande woondeals worden voortgezet, geactualiseerd en uitgebreid.
 - Afspraken van 1 oktober doorvertalen naar gemeenten in regionaal verband. verrijken met afspraken over flexwoningen, flexpools, expertteams, de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid.

Datum

Kenmerk
2022-0000170265

- Adresseren van knelpunten voor versnelling (geluid, luchtkwaliteit, stikstof)
- Bevestiging van gemaakte afspraken in de woondeals over de inzet van rijksmiddelen vanuit onder andere de Woningbouwimpuls, het gebiedsbudget en het Mobiliteitsfonds
- Bestuurlijke afspraken over investeringen in bereikbaarheid worden gemaakt in de bestuurlijke overleggen MIRT.

Een nadere toelichting vindt u in het programma Woningbouw.

Het Didam-arrest

In veel woningbouwprojecten speelt gronduitgifte door gemeenten een belangrijke rol. In het najaar van 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in het arrest Didam over de manier waarop de overheid partijen moet selecteren bij de verkoop van vastgoed. Bij veel gemeenten leven vragen over deze uitspraak en de gevolgen daarvan, mogelijk ook bij uw gemeente. Meer informatie over de uitspraak en de vereisten van de selectieprocedure is te vinden op [Gronduitgifte overheden \(arrest Didam\) | Grondbeleid | Woningmarktbeleid](#). Dit voorjaar volgt via een brief aan de Tweede Kamer met een nadere beschouwing van het arrest en de gevolgen daarvan.

Verduurzaming woningen, kantoren en gebouwen

De CO₂-uitstoot moet flink omlaag in Nederland. Alleen als we samen optrekken lukt het om stapsgewijs de uitstoot van CO₂ te beperken die vrijkomt bij het verwarmen van onze gebouwen, bij het koken en het douchen. Doel is om de uitstoot tot nul terug te brengen in 2050. We zetten daarbij in op het besparen van energie en betere isolatie. Hierbij ligt de focus op gebouwen en huizen met de slechtste energielabels. Zo zorgen we voor een behoorlijke verlaging van de energievraag en dragen we bij aan de betaalbaarheid van de energierekening voor bewoners en gebouweigenaren. Als vervolg hierop stappen we geleidelijk over van het klimaatonvriendelijke aardgas naar duurzame en schone energie met (hybride) warmtepompen en warmtenetten. Ook hierin werken we nauw samen met gemeenten. In april informeer ik uw college nader over het Nationaal Isolatieprogramma en eind mei presenteer ik het programma Verduurzaming gebouwde omgeving.

Volkshuisvestelijke programma's

Goed wonen is meer dan het bouwen van voldoende woningen. We willen graag dat mensen ook in uw gemeente een woning hebben die past bij hun wensen en portemonnee en gelegen is in een prettige omgeving. We hebben aandacht voor groepen mensen die nu moeilijk aan een woning komen, of waarbij extra zorg en ondersteuning nodig is. In navolging van het programma Woningbouw publiceren we tot de zomer ook vier andere programma's die gaan over: de huisvesting van aandachtsgroepen, over betaalbaar wonen, over leefbaarheid en veiligheid en tot slot over wonen en zorg voor ouderen. Woningbouw vraagt ook om keuzes en samenhang tussen andere opgaves zoals de energietransitie, natuur en landbouw.

Datum

Kenmerk

2022-0000170265

Daarom ontwikkelen we de programma's uitvoering NOVI en het programma Mooi Nederland vanuit de brede ruimtelijke ontwikkeling.

Tot slot

We voelen allemaal de maatschappelijke urgentie van het woningtekort. Het is van groot belang dat we dat gevoel omzetten naar acties. Alleen zo kunnen we passende, duurzame en betaalbare woningen realiseren in veilige en leefbare wijken. Daarbij hebben we elkaar de komende tijd hard nodig. Zowel bij het sneller bouwen van meer betaalbare woningen als de extra uitdagingen die de komende periode op ons afkomen.

Ik kijk uit naar de samenwerking met u in de uitvoering van het programma Woningbouw en de programma's die volgen, in de afspraken die we gaan maken en de overige opgaven die ons te wachten staan.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hugo de Jonge', written over a horizontal line.

Hugo de Jonge



Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw



2022

8,1 miljoen
huishoudens

Circa 300.000 huishoudens
zijn op zoek naar een woning



Bron: ABF Research - Primos Prognose 2021



2030

↑ Groei naar
circa 8,7 miljoen
huishoudens



900.000
woningen
erbij

300.000 overig

50.000
middenhuur
door corporaties

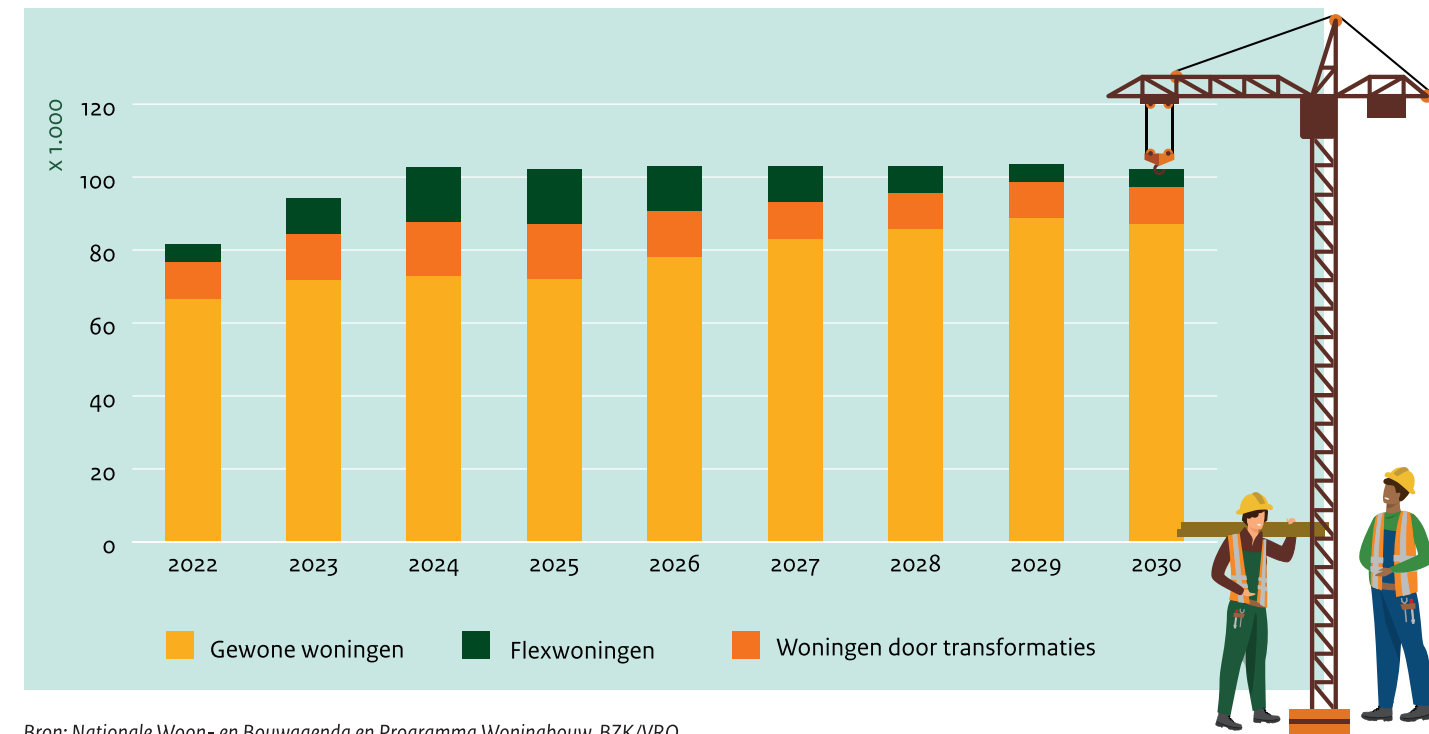
250.000
sociale huur
door corporaties

twee derde
betaalbare huur-
en koopwoningen

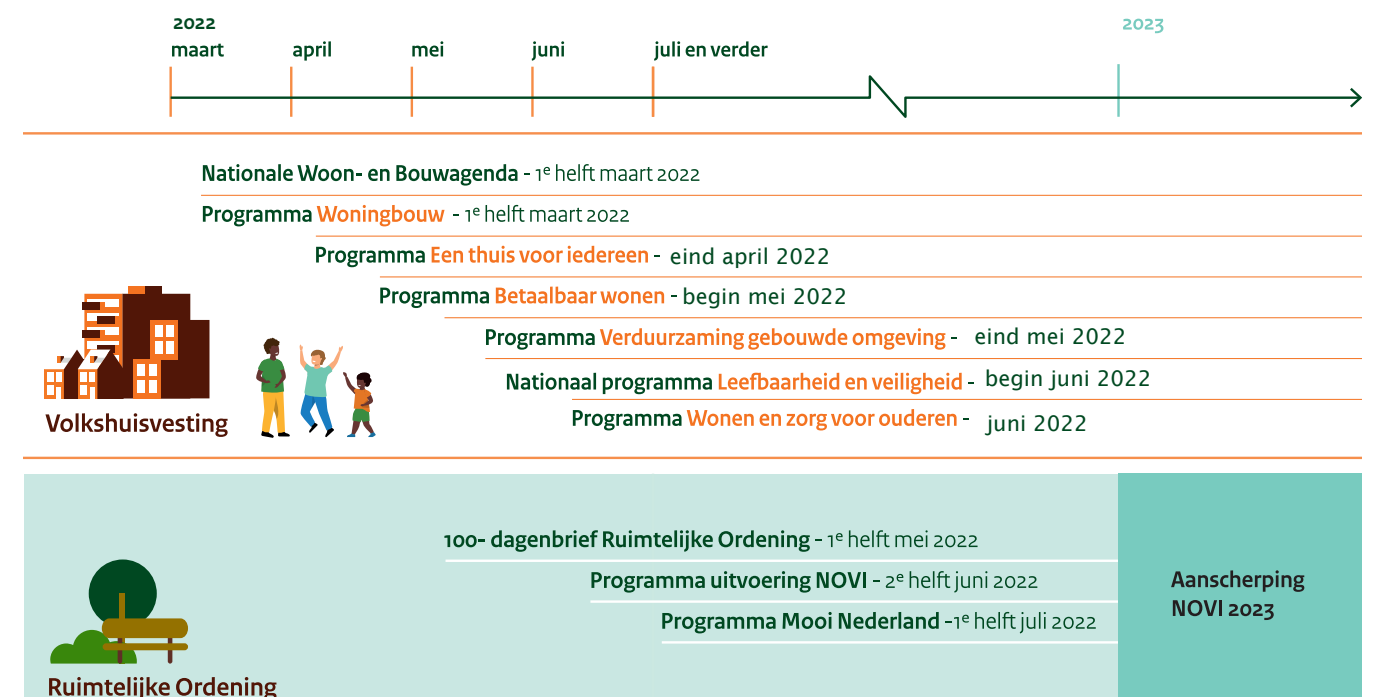
300.000
middenhuur en
betaalbare koop
door marktpartijen

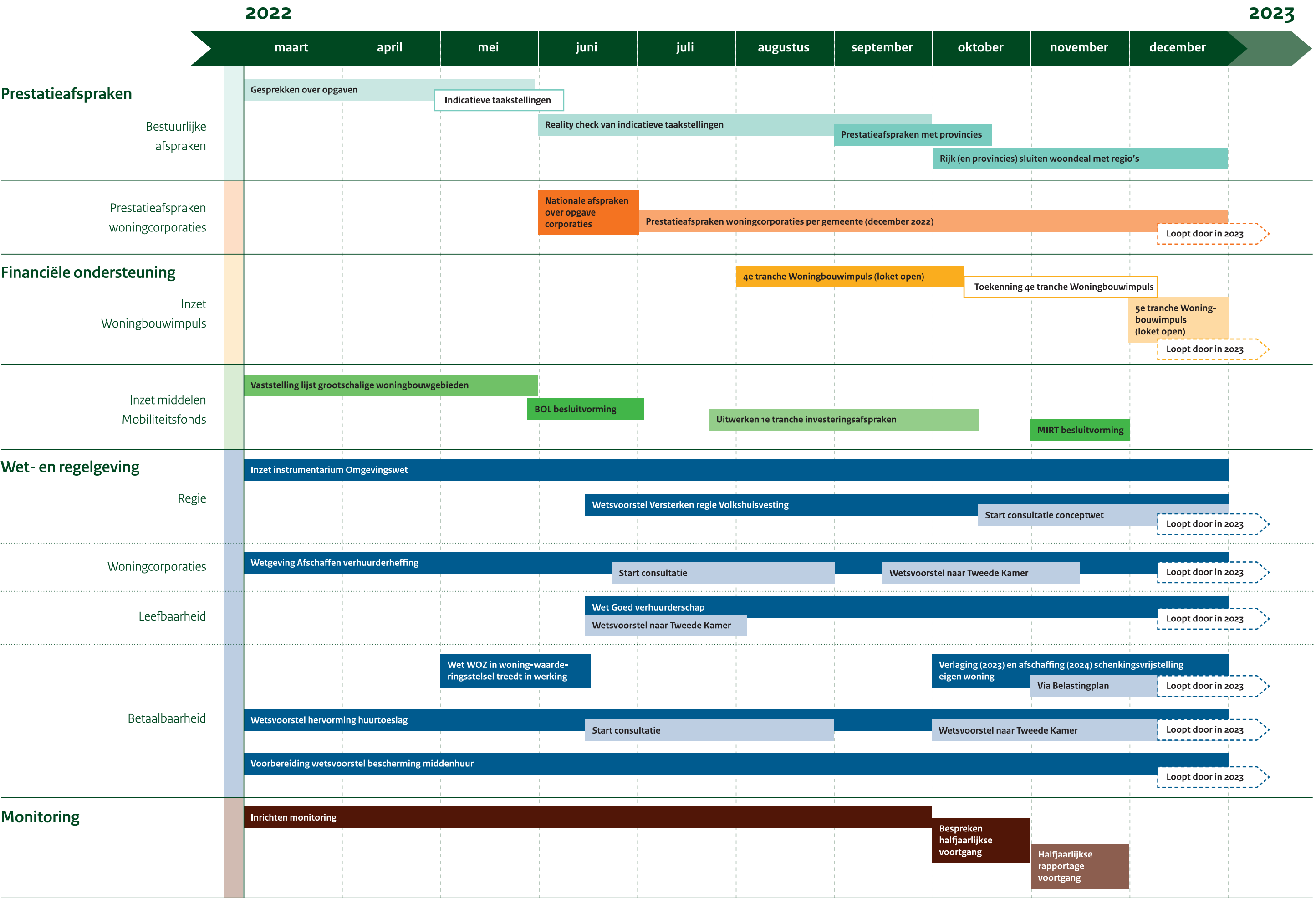
Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

Streefwaarden woningbouwproductie 2022-2030



Programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening







Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

900.000
WONINGEN
100.000
PER JAAR
TWEE DERDE
BETAALBAAR
PROGRAMMA
WONINGBOUW
VERSTERKEN
REGIE
SNELLER
STIMULEREN
WONINGEN
GROOTSCHALIG

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Context en analyse	7
2 Doelstellingen	13
3 Wat gaan we doen?	17
4 Sturing	37
5 Monitoring	45
6 Financiën	49
7 Wetgeving	50
Bijlage: Feiten en cijfers	51



Inleiding

Volkshuisvesting is één van de prioriteiten van dit kabinet en één van de kerntaken van de overheid. Wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis is een eerste levensbehoefte. Momenteel kunnen veel Nederlanders geen woning vinden die past bij hun wensen en portemonnee. Er zijn onvoldoende woningen en het aantal huishoudens neemt toe. Mensen komen in de knel en worden beperkt in een volgende stap in hun leven zoals kinderen krijgen, samenwonen of scheiden. Een snelle groei van het aantal woningen is noodzakelijk.

Regie

Om snel meer woningen te bouwen is een omslag nodig. De overheid herneemt de regie ten aanzien van de volkshuisvesting. Lokale overheden moeten weten wat zij kunnen doen om te zorgen voor meer passende woningen op de juiste plek. Hierbij moeten we samenwerken als één overheid en samenwerken met de marktpartijen. Met meer tempo en het wegnemen van knelpunten, zetten we met dit programma in op de realisatie van 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Uiteindelijk zorgen we voor de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. We sturen op wat wordt gebouwd, voor wie wordt gebouwd en waar wordt gebouwd: passend bij de woonwensen en -behoeftes van mensen. We streven ernaar dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

Samen en in samenhang

Met dit programma sturen we strakker dan voorheen op een woningbouwprogrammering die aansluit bij de woonwensen en -behoeften. We zorgen voor inzicht in de programmering en voortgang en sturen strakker op de realisatie ervan. Dit doen we door het maken van afspraken met medeoverheden en corporaties. We werken het juridisch instrumentarium bij, zodat deze accuraat is en adequaat kan worden ingezet wanneer bijsturen nodig is. We maken een sterkere koppeling tussen de beschikbare financiële middelen en gemaakte afspraken over realisaties. Dit doen we om de uitvoering van afspraken waar nodig te ondersteunen en de lokale slagkracht te vergroten. Hiermee streven we naar meer duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor de bouwsector, zodat we gezamenlijk onze doelen kunnen waarmaken.

Er is eensgezindheid over de opgave in de woningmarkt en de oplossingsrichtingen, getuige de Actieagenda wonen die 34 partijen begin 2021 met elkaar hebben opgesteld. Overheden werken samen aan woningbouw in regionaal verband. Provincies en gemeenten hebben de afgelopen jaren de plancapaciteit voor woningbouw laten groeien tot landelijk 135% (het doel was 130%) van de behoefte, zodat er in principe voldoende locaties zijn geprogrammeerd voor woningbouw.

Ondanks deze inspanningen blijft een winstwaarschuwing nog op zijn plaats. Er is geen panacee en geen snelle oplossing voor alle problemen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en veel geld kosten. We moeten dit ook bekijken in samenhang met andere ontwikkelingen en belangen. Het is een uitdaging voor de overheid en bouwsector om aan de benodigde mensen te komen ten behoeve van de uitvoering van de gemaakte plannen.

Actielijnen

Via vier actielijnen pakken we de huidige problemen aan en werken we aan onze gezamenlijke opdracht.

1. Versterken regie
2. Sneller van initiatief naar realisatie
3. Stimuleren snelle woningbouw
4. Grootschalige woningbouw

Nationale Woon- en Bouwagenda

Dit programma is het eerste van zes programma's dat binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt uitgebracht. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de doelstellingen beschreven om te realiseren dat iedereen goed en veilig kan wonen. Daartoe wordt een aanpak in zes programma's uitgewerkt. In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de overlap en doorsnijdende thema's van de programma's toegelicht. In het voorliggende programma Woningbouw ligt de focus op de realisatie van voldoende woningen voor iedereen. Voor de zomer van 2022 volgen programma's over:

- Een thuis voor iedereen (gericht op aandachtsgroepen)
- Betaalbaar wonen
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Leefbaarheid en veiligheid
- Wonen en zorg voor ouderen

Ruimtelijke Ontwikkeling

Het realiseren van woningen vindt plaats in een ruimtelijke omgeving, waarin meerdere belangen een rol spelen zoals de woningvraag, leefbaarheid, verstedelijking en bereikbaarheid. Vanuit de bredere ruimtelijke context wordt de woningbouwopgave daarbij geconfronteerd met andere urgente opgaven, zoals klimaatbestendigheid, energietransitie, stikstof, landbouw, natuur inclusief bouwen en bedrijvigheid. Verder geldt dat water en bodem meer sturend worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze opgaven gaan vaak goed samen met de woningbouwopgave, maar soms kan ook wrijving ontstaan. Dat kan bijvoorbeeld bij de locatiekeuze.

Voor de bouw van 900.000 woningen zijn op zich voldoende locaties in kaart gebracht, maar nog niet voor al die locaties zijn alle ruimtelijke afwegingen gemaakt. Vanuit het programma woningbouw zullen wij daarbij sturen op het mogelijk maken van zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk bouwen, daar er vanuit de woningbehoefte vraag is naar beide. Bij de actualisatie van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de ladder voor duurzame verstedelijking zal dit worden ingebracht. Bij het bebouwen van de open ruimte groeit groen mee. Een uitwerking van de woningbouwopgave in bredere ruimtelijke context en in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit wordt opgenomen in de programma's Mooi Nederland en de uitvoering van de NOVI die in juni en juli 2022 verschijnen.

Programma Woningbouw

In het programma Woningbouw concentreren we ons op een versterking van de regie en samenwerking om gezamenlijk de urgente maatschappelijke opgaven een plek te geven in dit land waar ruimte schaars is. Daar waar de verschillende opgaves kunnen knellen, bijvoorbeeld bij het bouwen in diepe polders, zullen we afwegingen maken om de belangen van zowel de huidige als toekomstige generaties te beschermen. De uitvoering van dit programma richt zich op alle delen van ons land, inclusief Caribisch Nederland.

We zullen elkaar de komende jaren nodig hebben om dit programma te realiseren: medeoverheden, corporaties, de bouwsector en alle andere betrokkenen. Samen moeten we er alles aan doen om met de beschikbare middelen te zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen in een veilige, leefbare en gezonde leefomgeving.

1 Context en analyse

Beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid

Zorgen voor een goede volkshuisvesting betekent dat iedereen goed moet kunnen wonen; nu en in de toekomst. Dit houdt in dat er niet alleen voldoende beschikbare woningen moeten zijn, maar ook dat de woningen passend zijn, in leefbare wijken op de juiste plek staan (nabij werkgelegenheid en bereikbaar) en betaalbaar zijn en blijven. Op dit moment zijn er onvoldoende woningen. Daarom moeten we nu zo snel mogelijk woningen bijbouwen.

Er zijn fors meer mensen die naar een juiste woning zoeken dan er woningen beschikbaar zijn. Hierdoor kunnen veel mensen niet de stap maken die ze willen, zoals op zichzelf gaan wonen, verhuizen naar de plek waar ze werk vinden, gaan studeren, samen gaan wonen met hun partner of kinderen krijgen. Vooral mensen met een middeninkomen, starters op de woningmarkt en aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en studenten, komen al snel in de knel door beperkt beschikbare woningen. Daarbij geldt dat het beschikbare aanbod niet altijd even passend is. Ook ligt het beschikbare aanbod niet altijd op de plek waar mensen zich fijn en veilig voelen, met voldoende groen en aandacht voor de sociale verbinding met elkaar. Verder sluit de kwaliteit van de woningen soms niet meer aan bij de huidige eisen van de tijd, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Daarbij kunnen veel mensen geen woning krijgen die past bij hun inkomen. De afgelopen jaren is de betaalbaarheid door forse prijsstijgingen een steeds groter knelpunt geworden. Juist in het betaalbare segment¹ is een tekort aan woningen. Ook uit het onderzoek “Opgaven en middelen corporatiesector”² blijkt dat er flink meer woningen nodig zijn, die betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens. In dit onderzoek is in de periode tot en met 2035 rekening gehouden met een benodigde bouwproductie door corporaties van zo’n 378.400 woningen.

Demografische ontwikkelingen plus woontekort

Begin 2022 telt Nederland 17,6 miljoen inwoners³. De komende jaren groeit de bevolking naar verwachting nog relatief snel, daarna neemt het groeitempo af. De bevolking groeit niet alleen doordat er meer mensen naar Nederland komen dan er vertrekken, maar ook doordat er meer kinderen geboren worden dan er mensen overlijden. De 17,6 miljoen inwoners zijn begin 2022 verdeeld over 8,1 miljoen huishoudens in Nederland. De voorspelling is dat het aantal huishoudens in 2038 is gegroeid naar 9 miljoen huishoudens. De groei komt grotendeels door de toename van eenpersoonshuishoudens. Door de vergrijzing stijgt vooral het aantal oudere alleenstaanden sterk.

Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5% van de woningvoorraad. Volgens de Primos prognose uit 2021 zal het woningtekort nog oplopen naar 317.000 woningen in 2024 (3,9%). Hoewel de komende jaren het aantal nieuwe woningen aanzienlijk toeneemt, groeit het aantal huishoudens sneller waardoor het woningtekort in eerste instantie verder stijgt.

Volgens de Primos prognose zijn er tot en met 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig⁴.

¹ Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000)

² BZK, Opgaven en middelen corporatiesector, hoofdrapport (2020)

³ CBS, Bevolkingsontwikkeling

⁴ ABF, Primos prognose 2021



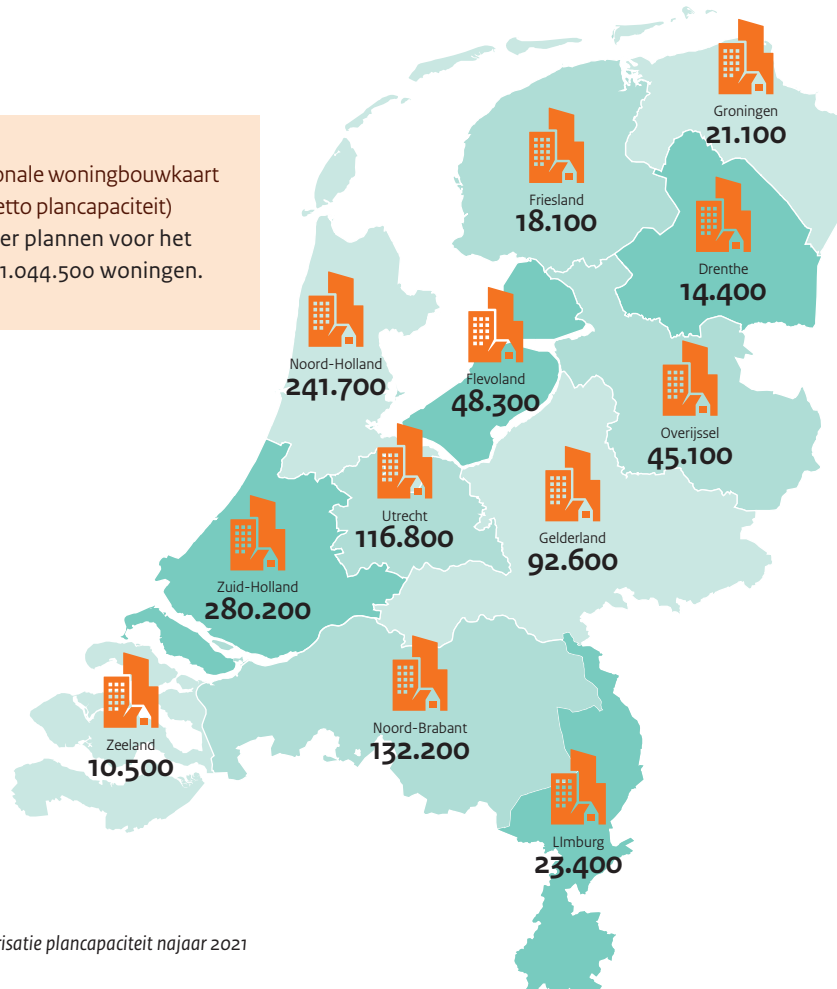
Gemiddeld betekent dit 100.000 extra woningen per jaar. Er zijn zoveel woningen nodig om zowel de toename van het aantal huishoudens als de vervangingsvraag door onder andere sloop op te vangen en het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht. De cijfers zijn gebaseerd op aannames en er zijn verschillende scenario's⁵ berekend: in de hoge variant zijn er circa 1.022.000 woningen nodig en in de lage variant 759.000 woningen.

Ongeacht het scenario is de conclusie dat er veel moet worden gebouwd. Een aantal knelpunten maakt de realisatie van deze woningen echter lastig. Hieronder gaan we op hoofdlijnen in op de knelpunten.

Gebrek aan regie

Sinds de decentralisatie van het woningbouwbeleid is er onvoldoende sprake van een richtinggevende bouwdoelstelling. Hierdoor sluiten inspanningen van decentrale partijen rond woningbouw niet aan bij de landelijk vastgestelde ambitie. Dit gaat verder dan alleen aantallen woningen op de juiste plek. Ook zijn er onvoldoende betaalbare woningen en woningen voor specifieke doelgroepen gebouwd. Er is onvoldoende regie om te zorgen dat wat er landelijk gezien aan nieuwbouw nodig is, ook daadwerkelijk wordt gebouwd. Dit is een belangrijke conclusie van het rapport "Als één overheid"⁶ van de studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen.

Figuur 1: Nationale woningbouwkaart 2021-2030 (netto plancapaciteit)
In totaal zijn er plannen voor het bouwen van 1.044.500 woningen.



Bron ABF, inventarisatie plancapaciteit najaar 2021

⁵ Demografische prognoses kennen onzekerheden die groter worden naarmate er verder vooruit wordt gekeken of specifiek op regionaal niveau geraamd wordt.

⁶ Studiegroep Interbestuurlijke en Financiële Verhoudingen, Als één overheid; Slagvaardig de toekomst tegemoet!, 2020

Er zijn afspraken met de provincies gemaakt over het totaal aantal te bouwen woningen en de daarvoor benodigde plancapaciteit⁷. Dankzij de inspanning van de provincies is de plancapaciteit 30% boven de netto bouwopgave. Echter is nog maar 36% van deze plancapaciteit vastgelegd in een vastgesteld en/of onherroepelijk bestemmingsplan (harde plancapaciteit). Hierdoor is de uitvoering van een groot deel van de plannen op korte termijn niet zeker. Daarnaast zijn er nog geen bindende afspraken tussen provincies en gemeenten over te realiseren aantallen woningen. En dit geldt ook op het niveau van aantal te bouwen woningen qua betaalbaarheid, woningdifferentiatie en doelgroepen. Daarnaast zijn er geen afspraken over bijsturing als de realisatie van woningen achter blijft. Als dat nodig mocht blijken dan beschikken provincies en het ministerie wel over instrumentarium om zelf het initiatief te nemen. Dit is tot op heden nog weinig ingezet en het is ook de vraag of het instrumentarium voldoende adequaat is om te kunnen bijsturen.

Het bouwen van voldoende woningen is een gezamenlijke uitdaging voor overheden, corporaties en marktpartijen. Veelal kunnen knelpunten alleen samen worden opgelost. Onvoldoende samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen staat nog te vaak de oplossing in de weg. Daar ontbreekt de regie. Regie betekent dat iedere partij weet wat zij moet doen zodat er voldoende woningen op de juiste plek komen, die bovendien toekomstbestendig zijn. Op hun beurt krijgen corporaties en marktpartijen hierdoor meer langjarige zekerheid wat hen in staat stelt om te investeren en te innoveren. Actielijn 1 gaat daarom in op versterken van regie.

De rol van de overheid is mede afhankelijk van de planvormingsfase van een woningbouwlocatie:

1. *Locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond en er sprake is van een sluitende grondexploitatie:*
Via regie en ondersteuning bevorderen de betrokken overheden in samenwerking met corporaties en marktpartijen dat de woningen snel worden gerealiseerd.
2. *Locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond, maar er sprake is van onrendabele grondexploitatie:*
De betrokken overheden zoeken in samenwerking met marktpartijen naar oplossingen voor de onrendabele businesscase. Financiële ondersteuning door de overheid kan nodig zijn. Via regie en ondersteuning bevorderen de overheden in samenwerking met corporaties en marktpartijen dat de woningen snel worden gerealiseerd.
3. *Locaties waarvoor de ruimtelijke integrale afweging en inrichting (deels) nog moet plaatsvinden:*
Besluiten over deze locaties vergen een integrale afweging door betrokken overheden op eerdergenoemde aspecten van ruimtelijke ordening. De realisatie van woningen op deze locaties duurt daarom over het algemeen langer dan op locaties met status 1 of 2. Via regie en ondersteuning bevorderen overheden in samenwerking met corporaties en marktpartijen dat de doorlooptijd tot realisatie van de woningen wordt beperkt.

De regie op de woningbouw is onlosmakelijk verbonden met regie op de ruimtelijke ordening. Ruimte is schaars in Nederland. Tegelijkertijd is er niet alleen een grote woningbouwopgave, maar ook een grote opgaven ten aanzien van water en bodem, klimaatbestendigheid, landschap, energietransitie, stikstof, landbouw, natuur inclusief bouwen, bedrijvigheid en mobiliteit.

In zeven regio's zijn verstedelijkingstrategieën opgesteld. De woningbouwopgave in deze gebieden is 600.000 woningen tot en met 2030 (en 900.000 tot 2040). Er is overeenstemming tussen Rijk en regio over de ontwikkel- en inrichtingsprincipes. Voor een deel van de woningbouwlocaties in deze gebieden is al een zorgvuldig afgewogen besluit genomen over de integrale ruimtelijke afweging. Besluiten over extra woningbouwlocaties vragen een goede regie. De regie op de ruimtelijke ordening wordt in separate programma's uitgewerkt.

⁷ Zie de rapportage van ABF van oktober 2021 over de plancapaciteit. ABF berekent voor de "netto plancapaciteit" een percentage en wel als volgt: het aantal woningen in de plancapaciteit, volgens ABF 1.044.500 nieuwbouwwoningen, als aandeel van wat ABF de bruto bouwopgave noemt (ABF rekent hiervoor met 892.400 woningen) minus het verwachte aantal te slopen woningen (117.800 woningen).

Bouwen kosten tijd

Het proces voor de bouw van een woning duurt gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld twee à drie jaar duurt. De meeste tijd is nodig voor de voorbereiding en het doorlopen van procedures.

Deze lange doorlooptijd heeft allerlei oorzaken. Om woningen te kunnen bouwen is beschikbare grond op de juiste plek nodig. Grond is schaars en heeft veelal reeds een functie. Hierdoor is een ingewikkelde afweging van ruimteclaims nodig, waar verschillende overheden samen over moeten beslissen. Zoals gezegd gaat het niet alleen om wonen, maar ook om (ruimte voor) de energietransitie, kantoren en bedrijvigheid, natuur, landbouw, erfgoed, waterrobustheid, klimaatadaptatie en aanleg van (grootschalige) infrastructuur. Meer ruimte voor de ene opgave betekent minder ruimte voor de andere. Tegelijkertijd moeten verschillende functies ook in onderlinge samenhang ontwikkeld worden. Een woonwijk heeft energie nodig, moet bereikbaar zijn en er moet toegang tot werkgelegenheid zijn. Dit maakt het vinden en beschikbaar maken van voldoende woningbouwlocaties ingewikkeld en tijdrovend, terwijl voldoende ruimte voor woningen belangrijk is om de woningbouwproductie ook op de lange termijn op peil te houden.

Bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden en bedrijven kosten tijd. Daarnaast worden er nationale en lokale eisen aan bouwprojecten gesteld, wat leidt tot een stapeling van eisen. Deze eisen komen de kwaliteit ten goede, maar maken de uitvoering complex en duur. Tevens is er sinds de bouwcrisis een tekort aan expertise bij gemeenten en provincies. De bouwsector kent vergelijkbare problemen. De krappe arbeidsmarkt maakt het voor de sector lastig voldoende extra bouwvakkers en andere benodigd personeel aan te trekken. Ook zijn bouwmaterialen schaarser en duurder geworden. Industrieel bouwen biedt daarvoor deels een oplossing. De inzet hiervan is nog te beperkt doordat volle orderportefeuilles en gebrek aan langjarige investeringszekerheid een remmende werking hebben op innovaties in de bouw. Voorts maken sommige wettelijke bepalingen de opschaling van de productie moeilijk. Tevens zijn er capaciteitsproblemen op het energienet⁸. Doorlooptijden voor aansluitingen kunnen oplopen tot vijftig weken. En ook is er niet altijd onmiddellijk transportcapaciteit op het elektriciteitsnet voor grootverbruikersaansluitingen (appartementencomplexen, winkels, scholen etc.).

Het langdurige bouwproces heeft een zichzelf versterkend effect. Behoeften en omstandigheden (zoals de stand van de economie en huizenprijzen) wijzigen continu en door de lange doorlooptijd sluit de bouwproductie soms niet meer aan bij de woningbehoeftes. Ook worden vaak de eisen aan het project onderweg bijgesteld en dit veroorzaakt onzekerheden en vertraging in bouwprojecten. Om 100.000 woningen per jaar te realiseren, is het nodig dat de doorlooptijd van initiatief naar realisatie wordt verkort of versneld. Actielijn 2 gaat hierop in.

Financiële tekorten

Woningbouw vraagt van gemeenten forse investeringen in grond en infrastructuur. Deze kosten kunnen gemeenten niet altijd volledig opbrengen dan wel verhalen op de projectontwikkelaar. Grondexploitaties voor woningbouw blijken anno 2020 – in meerderheid – financieel niet rendabel⁹. Hiervoor zijn verschillende oorzaken. Bij binnenstedelijke locaties is er sprake van hoge verwervingskosten van de bouwgrond en zijn er hoge kosten voor het verplaatsen van bedrijven, saneren, sloop en bouw- en woonrijp maken. Bij buitenstedelijke locaties kunnen hoge ontsluitingskosten een rol spelen. Bouwprojecten met een groot aandeel sociale en betaalbare woningen leveren minder op en komen daardoor moeilijker van de grond. Woonruimten voor aandachtsgroepen kennen vaak bijzondere voorzieningen waardoor zij voor diverse partijen vaak financieel minder aantrekkelijk zijn dan reguliere

⁸ Zie ook Kamerstuk 29023-281 van de Minister voor Klimaat & Energie

⁹ Stadskwadraat, Grondexploitaties: vijftien jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling, 2021

woningen. Ook flexwoningen, die snel gerealiseerd kunnen worden, kunnen financieel minder aantrekkelijk zijn. Doordat er op voorhand geen zekerheid is over de beschikbaarheid van een volgende locatie, worden aanbieders van flexwoningen met een financieel risico geconfronteerd. Financiële tekorten zetten een rem op voldoende snelle en betaalbare woningbouw. Daarom wordt in actielijn 3 ingezet op het financieel stimuleren van snelle woningbouw. Deze actielijn richt zich met name op locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden en de bestemmingsplanprocedure al ver gevorderd is.

Integraliteit en onzekerheid, grootschalige opgave

Er is een groot aantal stedelijke gebieden waar het woningtekort groot is en het woningbouwproces complex. Hier kan niet alleen worden volstaan met snelle realisatie van kleinere en middelgrote bouwprojecten. Grootschalige woningbouwprojecten zijn nodig om het tekort op te vangen. Dergelijke grootschalige woningbouwprojecten gaan gepaard met complexe uitdagingen, omdat door de schaal meer wordt gevraagd van de ontsluiting van de locatie (infrastructuur) en het vrijmaken van de locatie. Deze grootschalige opgave vraagt om een integrale aanpak waar meerdere overheden samen besluiten moeten nemen. Niet alleen ten aanzien van bouwen, maar ook ten aanzien van bijvoorbeeld stikstof en natuur, de kwaliteit van de leefomgeving, het water- en bodemsysteem, (grootschalige) infrastructuur, energietransitie, bedrijvigheid, klimaatadaptatie en andere ruimte vragende claims. Doordat deze opgaven zowel domeinoverstijgend (niet alleen woningbouw) als grensoverstijgend (meerdere gemeenten en provincies en vanuit het Rijk meerdere ministeries) zijn, is goede samenwerking bij de realisatie hoognodig. Ontwikkelaars en bouwers kunnen of durven pas door te pakken als er voldoende zekerheid wordt gegeven. Het is dus belangrijk om langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie te creëren. Actielijn 4 zet in op een aanpak van de grootschalige woningbouw. Deze actielijn richt zich op locaties waarvoor de integrale ruimtelijke afweging (deels) is gestart, maar nog niet (volledig) is afgerond.

2 Doelstellingen

Om voldoende, betaalbare en passende woningen te realiseren, zetten we met het programma woningbouw in op:

1. De realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.
2. Een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing).
3. Het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

Naast deze kwantitatieve doelstellingen is er aandacht voor het realiseren van duurzame toekomstbestendige woningen op plekken die bereikbaar zijn en waar mensen prettig kunnen wonen en werken.

Realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030

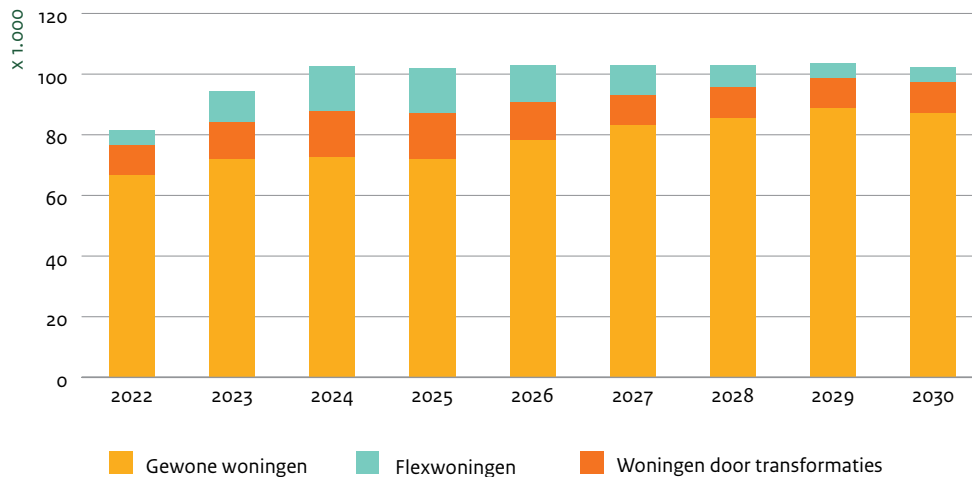
Om zowel de toename van het aantal huishoudens als de vervangingsvraag door onder andere sloop op te vangen en het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, zetten we in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Uitgaande van de voorspelde sloop of anderszins onttrekking aan de woningvoorraad van circa 125.000 woningen, realiseren we een netto toename van de woningvoorraad van 775.000 woningen tot en met 2030. Het benodigde aantal woningen van 900.000 betreft een inschatting en kent onzekerheden door demografische en economische ontwikkelingen die anders kunnen uitpakken dan verwacht. Daarom actualiseren we de ramingen ieder jaar op basis van nieuwe prognoses en gerealiseerde nieuwbouw in voorgaand jaar.

Groeien naar 100.000 woningen per jaar

We zetten in op een groei van de woningbouwproductie van 80.000 naar 100.000 woningen per jaar.¹⁰ Door regie, wegnemen van knelpunten, inzet en financiële middelen maken we deze groei mogelijk. Rond 2024 verwachten we dat er op basis van bouwvergunningverlening en de uitvoering van de actielijnen in dit programma 100.000 woningen per jaar kunnen worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken, zetten we naast de realisatie van reguliere woningen ook in op de realisatie van flexwoningen, transformatiewoningen en woningsplitsingen. Er komen nu jaarlijks circa 10.000 woningen tot stand via transformatie van winkelgebieden en kantoren en we willen dit aantal laten toenemen tot 15.000 per jaar. Het aantal te bouwen flexwoningen willen we laten groeien van 5.000 naar 15.000 per jaar. Natuurlijk hangt de daadwerkelijk realisatie mede af van de krapte op de arbeidsmarkt, de bouwkosten- en materiaalstijgingen, de economische ontwikkelingen, de bezwaarprocedures en ruimtelijke afwegingen die verband houden met andere ruimtelijke functies. We zullen de realisatie monitoren, om indien nodig, tijdig te kunnen bijsturen.

¹⁰ De doelstelling van 100.000 woningen betreft de bruto toevoeging, exclusief sloop. Het omvat zowel de realisatie van reguliere woningen, alsook flexwoningen, transformatiewoningen en woningsplitsingen.

Figuur 2: Streefwaarden woningbouwproductie 2022-2030



Bron: BZK

Twee derde van de woningen betaalbaar

Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen, streven we ernaar dat ten minste twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Hiervan wordt de helft door corporaties gebouwd¹¹. Aanvullend aan de bouw van meer betaalbare woningen,¹² zetten we ook in op het betaalbaar houden van de nieuwe en bestaande woningen in de toekomst.

Met het oog op de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, werken we toe naar een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten. Onder deze doelgroep vallen onder andere aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze mensen, statushouders en mensen met een sociale of medische urgentie. In dat kader streven we ernaar dat van de 600.000 betaalbare huur- en koopwoningen, tot en met 2030, 250.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door corporaties¹³. Om te zorgen voor voldoende woningen voor starters en middeninkomens streven we er voorts naar om tot en met 2030, 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen te realiseren, waarvan 50.000 door corporaties.

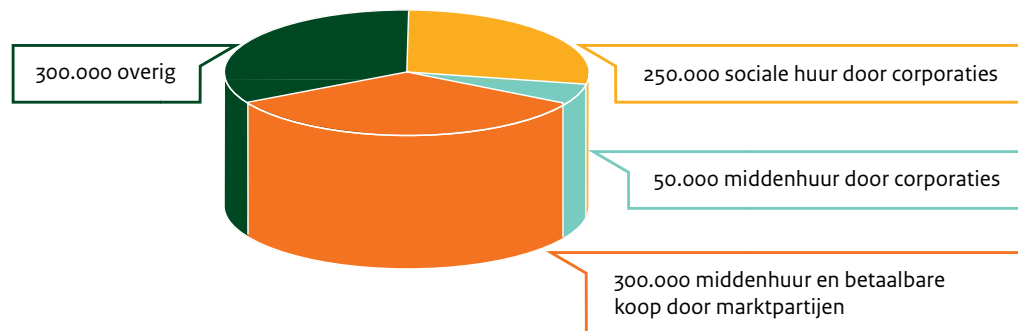
Het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen geldt op regionale schaal. Dit betekent dat niet ieder bouwproject op deze wijze hoeft te worden ingevuld. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. We streven er naar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan worden.

¹¹ Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022). De grens van betaalbare huur (middenhuur) wordt momenteel onderzocht op basis van actuele ontwikkelingen in zogenaamde botsproeven in het kader van huurprijsbescherming en dit voorjaar indien nodig herijkt.

¹² Ook doen we onderzoek naar financieringsconcepten die starters kunnen helpen bij het verkrijgen van een nieuwe woning, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen, zonder dat hierdoor de woningprijzen extra stijgen. In het programma "Betaalbaar wonen" worden de acties hiertoe verder uitgewerkt. Daarnaast onderzoeken we de effecten op de woningbouwprogrammering bij een effectieve inzet op doorstroming, waarbij zowel oog is voor ouderen als jongeren. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in samenhang met het programma "Wonen en ouderen".

¹³ Aantallen zijn afgeleid uit het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' waarin in de periode tot en met 2035 rekening is gehouden met een benodigde bouwproductie van corporaties van zo'n 378.400 woningen.

Figuur 3: Verdeling 900.000 woningen naar segment



Bron: BZK

Om deze drie gestelde doelen te halen, werken we langs vier actielijnen:

1. We versterken onze regie

We zorgen ervoor dat alle gemeenten, provincies en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

2. We versnellen het proces van initiatief naar realisatie

We zorgen dat het proces van het realiseren van een woning efficiënter en ingekort wordt. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn.

3. We stimuleren snelle woningbouw

We maken woningbouw mogelijk door gemeenten te ondersteunen: financieel en met hulp bij specifieke oplossingen, zoals flex- en transformatiewoningen en betaalbare woningen. Zo kunnen onhaalbare projecten wel mogelijk worden gemaakt.

4. We bouwen op grootschalige locaties

Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.



3 Wat gaan we doen?

3.1 Actielijn 1: Versterken regie

Om de woningbouw te versnellen zijn richtinggevendende bouwdoelstellingen nodig voor medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Ook zijn mechanismen nodig die ervoor zorgen dat lokale inspanningen rond woningbouw een resultaat opleveren dat voldoet aan de landelijk vastgestelde ambitie. We versterken daarom de regie op de woningbouw. Dit doen we zodat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de verantwoordelijkheid nemen voor de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Er is daarvoor in de meeste provincies voldoende plancapaciteit (landelijk 135 %). Nu moet worden ingezet op het opharden van de plancapaciteit en het versnellen van de realisatie. We zorgen dat alle betrokkenen weten hoeveel woningen waar gebouwd moeten worden, wat het aandeel betaalbaar is en voor welke doelgroepen wordt gebouwd. Op basis van dit inzicht maken we prestatieafspraken met medeoverheden zodat iedereen zijn 'fair share' doet en gecommiteerd is aan deze opgave. Dit doen we via bestuurlijke akkoorden met provincies via het Huis van Thorbecke (verticaal). De provincies vertalen deze afspraken vervolgens door in bestuurlijke akkoorden naar gemeenten, die in regionaal verband samenwerken. Financiële ondersteuning vanuit het Rijk voor ontsluiting door infrastructurele aanpassingen – of het nu gaat om kleinschalige of meer grootschalige locaties – lopen via de procedures van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport. Ook wordt rekening gehouden met de prestatieafspraken voor het landelijk gebied via het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG).

Daarnaast ondersteunt de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties vanuit het Rijk, gemeenten en woningcorporaties bij de bouw van voldoende corporatiewoningen en flexwoningen.

De gemaakte afspraken monitoren we regelmatig, we bespreken de voortgang en sturen bij met bestuurlijke interventies. Indien nodig bekijken we of juridische interventies nodig zijn als de voortgang stopt (het principe van 'plan, do, check, act').

De regie op de woningbouw beoogt versterking te geven aan de samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen in de regio. Het zijn immers lokale verbanden die zorgen voor de daadwerkelijke totstandkoming van woningen. Bestaande regionale samenwerkingsverbanden, zoals de huidige woondeals en de regionale verstedelijkingsstrategieën zijn goede voorbeelden waarop voortgebouwd kan worden om de regie op de woningbouw te versterken.

3.1.1 Inzicht in de opgave

Het woningtekort in 2021 bedroeg 279.000 woningen, ofwel 3,5% van de totale woningvoorraad¹⁴. Met name in de stedelijke regio's is het tekort hoog: meer dan 5%. In opdracht van BZK wordt nu tweemaal per jaar een voortgangsrapportage over de geplande woningbouw en voortgang van de realisaties aan de Tweede Kamer gestuurd. Prognoses van de ontwikkeling van de woningbehoefte worden eenmaal per jaar gemaakt op basis van de nationale CBS-prognose van de bevolkingsontwikkeling.

¹⁴ ABF, Primos prognose 2021.

Om meer regie te nemen, vergroten we het inzicht in zowel de woonbehoefte, de plancapaciteit als de bouwopgave. Zo wordt voor iedereen duidelijk hoeveel woningen waar gebouwd moeten worden, wat het aandeel betaalbaar is en voor welke doelgroep wordt gebouwd. We willen dat deze informatie voor iedereen op een laagdrempelige manier wordt ontsloten.

- Om het inzicht te vergroten in het type woningen die moeten worden gebouwd updaten we analyses die we al tot onze beschikking hebben. De huidige analyses breiden we uit met kwalitatieve informatie over het aandeel betaalbaar en de behoefte per doelgroep. Dit doen we zowel voor de analyses rondom de woningbehoefte als de analyses rondom de bestaande plancapaciteit.
- Daarnaast onderzoeken we de effecten op de woningbouwprogrammering bij een effectieve inzet op doorstroming. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag. Tegelijkertijd kan een kleine stijging van het aandeel ouderen dat verhuist al zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming begint bij het juiste aanbod voor ouderen. In dat kader brengen we de effecten in beeld op het aantal te bouwen woningen, de typen woningen passend bij de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen en de mate van betaalbaarheid. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in samenhang met het programma “Wonen en ouderen”.
- Voor het ontsluiten van de resultaten van de analyses worden bestaande informatiekanalen anders ingericht om de uitgebreidere informatie over de opgave te delen. Het delen van deze informatie gebeurt via de periodieke rapportages aan de Tweede Kamer over de voortgang van de woningbouw, de nationale woningbouwkaart en op www.datawonen.nl. Hierbij geven we inzicht in de opgave op nationaal niveau en per provincie over het bouwen van 900.000 woningen, het tempo, de betaalbaarheid, bouwen voor aandachtsgroepen en de verdeling over de provincies en regio's.

3.1.2 Afspraken over de opgave en bijsturing wanneer nodig

Om regie te kunnen voeren, maken we afspraken met medeoverheden over het aantal te bouwen woningen, de gewenste hoeveelheid, het tempo, de betaalbaarheid, de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid. In overleg met medeoverheden worden bestuurlijke arrangementen en middelen toegevoegd om de gemaakte afspraken kracht bij te zetten. Hiermee beogen we dat iedereen zijn ‘fair share’ doet en gecommitteerd is aan de opgave. We nemen het partnerschap serieus doordat we via monitoring en rapportage zicht houden op de voortgang en bijsturen met bestuurlijke, en eventueel juridische, interventies als de voortgang stopt (plan, do, check, act).

Op basis van het inzicht in de brede opgave op nationaal niveau en per provincie maken we bestuurlijke akkoorden met de provincies. Hiertoe maken we voor de zomer eerst indicatieve afspraken met de provincies, waarna de provincies de afspraken in regionaal verband bespreken met gemeenten en marktpartijen. De gemeenten doen gezamenlijk een check op haalbaarheid van de indicatieve afspraken. In deze periode worden de indicatieve afspraken ook indicatief getoetst op haalbaarheid in relatie tot ruimtelijke ordening en randvoorwaarden als geluid, natuur en stikstof. Hierna worden de afspraken in oktober in een bestuurlijk akkoord vastgelegd. De daarin opgenomen afspraken zorgen ervoor dat iedereen weet wat hij moet doen en wat zijn ‘fair share’ daarin is. De afspraken uit het bestuurlijk akkoord worden, via de al bestaande regionale samenwerkingsverbanden, door de provincies doorvertaald naar de gemeenten. De afspraken met de provincies gaan onder meer over het bouwen van 100.000 woningen per jaar, het tempo, de betaalbaarheid, het aandeel sociale nieuwbouw, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, herstructurering en het oplossen van knelpunten. Voor wat betreft afspraken over betaalbaarheid is het uitgangspunt dat die aansluiten op de regionale behoefte. Landelijk gezien komt dit erop neer dat we ernaar streven dat twee derde van de woningbouw bestaat uit betaalbare woningen, verdeeld over 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Gemeenten hebben verschillende instrumenten om te sturen op de bouw van betaalbare en corporatiewoningen. Waar nodig wordt bezien of daarbij ondersteuning of aanvulling op de bestaande instrumenten nodig is, zoals het vastleggen van eisen aan de betaalbaarheid in het omgevingsplan.

We maken het proces van deze doorvertaling helder. Dit doen we door:

- Het maken van afspraken met medeoverheden over het aantal te bouwen woningen, de gewenste hoeveelheid, de gewenste woningdifferentiatie, het tempo, betaalbaarheid, de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid.
- Het monitoringsysteem met de medeoverheden verder door te ontwikkelen, zodat we goede actuele sturingsinformatie hebben over de voortgang van de afspraken.
- Periodiek te rapporteren over deze voortgang en dit te agenderen in bestuurlijke overleggen.
- Afspraken te maken over een interventieladder, ofwel wie stuurt op welke wijze bij als de voortgang stukt.
- Juridisch instrumentarium te ontwikkelen om door te kunnen pakken als de voortgang stukt. Daarvoor brengen we in kaart of het huidige instrumentarium aangevuld moet worden met aanpassingen van wetgeving.

Samenhang met regie op corporaties, betaalbare nieuwbouw en regie ruimtelijke ordening

- Op nationaal niveau gaan we samen met provincies, gemeenten en corporaties de nationale doelen voor de corporaties vaststellen. Dat gaat onder andere over het aantal te bouwen sociale woningen, betaalbaarheid en de verduurzaming van de bestaande voorraad en de regie op de corporaties. Deze afspraken worden omgezet in bestuurlijke prestatieafspraken met provincies, gemeenten en corporaties. De bestuurlijke afspraken op provinciaal niveau worden doorvertaald naar de prestatieafspraken op grond van de Woningwet zoals die nu ook al gemaakt worden door gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Bij die doorvertaling moet elke gemeente een ‘fair share’ nemen.
- We willen zorgen dat de woningen die we bouwen betaalbaar zijn en blijven. Met provincies en gemeenten maken we afspraken over in te zetten instrumenten om betaalbare nieuwbouwwoningen ook duurzaam betaalbaar te houden. We denken daarbij aan grondbeleid, kettingbedingen, verkoop onder voorwaarden of zelfbewoningsplicht.
- Voor een belangrijk deel van de woningbouwplannen zijn de ruimtelijke integrale afwegingen al gemaakt. Voor een ander deel moet dat (deels) nog gebeuren. Voor die woningbouwplannen is relevant dat we integrale afspraken maken met de provincies over de opgave in het fysieke domein. Daarbij zijn meerdere opgaves aan de orde, waaronder de bereikbaarheid van de betreffende locaties en de kwaliteit van de hoofdnetwerken. En daarnaast klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, cultureel erfgoed, bedrijvigheid, duurzaamheid, een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid), luchtkwaliteit en stikstof. De bestuurlijke akkoorden op het gebied van woningbouw zullen hier onderdeel van gaan uitmaken. Dat betekent dat in sommige gebieden waar die verschillende opgaves kunnen knellen, bijvoorbeeld bij het bouwen in kwetsbare gebieden, zoals in diepe polders of beekdalen, afwegingen moeten worden gemaakt om de belangen van zowel de huidige als toekomstige generaties te beschermen. In de programma’s rondom de ruimtelijke ordening wordt hier nadere invulling aan gegeven.

Een voorbeeld van regie zijn de afspraken met de provincies om te zorgen voor ten minste 130% plancapaciteit. De provincie heeft deze afspraken doorvertaald naar gemeenten.

3.1.3 Regionale woondeals

Voor het voeren van regie op de realisatie van de opgaven in de regio’s gaan we in heel Nederland met regionale woondeals werken. Op dit moment zijn er woondeals in zes regio’s. Het voornemen is om deze werkwijze in te zetten in heel Nederland, waarbij sprake is van maatwerk. Zo wordt er aangesloten bij regionale samenwerkingsverbanden die er zijn op het gebied van wonen. In deze regionale woondeals zitten medeoverheden als gelijkwaardige partners aan tafel. In elke regio is er betrokkenheid vanuit het Rijk, waarbij de vorm en mate van betrokkenheid afhankelijk is van de grootte en complexiteit van de regionale opgave. In navolging van meerdere regio’s waar dit al gebeurt, is het wenselijk om marktpartijen en corporaties actief te betrekken in de samenwerking.

In heel Nederland zijn al regionale samenwerkingsverbanden tussen overheden op het gebied van wonen. Ook is het in grote delen van Nederland al gebruikelijk om in regioverband strategieën of visies voor woningbouw te formuleren. Dit biedt een goede basis voor het maken van regionale woondeals. De indeling van deze regionale samenwerkingsverbanden sluit veelal aan bij het zogeheten 'daily urban system', een gebied waarbinnen de belangrijkste dagelijkse verplaatsingen (woon- werk, studie, sport, etc.) zich afspelen. Doel van deze samenwerking is om de regionale woningbouwopgave sneller te realiseren. In lijn met de aanbevelingen van de studiegroep Interbestuurlijke en Financiële verhoudingen in het rapport "Als één overheid"¹⁵ leidt het gezamenlijk werken aan een richtinggevende bouwdoelstelling per regio tot meer focus in de realisatie. Daarbij versterken we het partnerschap en de uitvoeringskracht in de regio's om de woningen daadwerkelijk te realiseren. Dit doen we samen met marktpartijen en corporaties. We nemen de positieve elementen uit de evaluatie van de huidige woondeals mee, zoals een verbeterde regionale samenwerking en woondealtafels met korte lijntjes tussen bestuurslagen.

In de regionale woondeals worden de beleidsinstrumenten vanuit het Rijk waar nodig in samenhang ingezet. De prestatieafspraken uit de bestuurlijke akkoorden tussen Rijk en provincies uit paragraaf 3.1.2 zijn leidend in deze regionale woondeals. Op basis van deze afspraken formuleren de gemeenten in regioverband gezamenlijk een bod op haalbaarheid richting hun provincie. Beoogd is dat een groot deel van de woondeals voor 1 januari 2023 is afgesloten.

Voor elke regionale woondeal wordt uitgewerkt hoe ze binnen de kaders van de prestatieafspraken in aanmerking komen voor financiering (actielijn 3 en 4) en hoe de inzet van instrumenten om sneller van initiatief naar realisatie te komen, eruit zien (actielijn 2). De bestaande woondeals worden voortgezet, geactualiseerd en uitgebreid. De in actielijn 4 genoemde regisseur is tafelgenoot bij woondealoverleggen met grootschalige, complexe locaties, in zijn verantwoordelijkheid om die grootschalige woningbouwgebieden en bijbehorende infrastructuur conform afgesproken tijdspad verder te brengen.

Met de regionale woondeals werken we aan:

- De doorvertaling van de afspraken naar elke regio over het aantal te bouwen woningen, de gewenste hoeveelheid, de gewenste woningdifferentiatie, het tempo, betaalbaarheid, de gewenste kwaliteit en klimaatbestendigheid. Zodat elke partij in de regio, zowel overheden als marktpartijen en corporaties, weet wat hij moet doen om tijdig de regionale woningbouwopgave te realiseren.
- Een check op de haalbaarheid om woningbouwplannen tijdig en betaalbaar te realiseren.
- De adressering van knelpunten voor de realisatie en versnelling van woningbouw onder andere wat betreft verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid) en luchtkwaliteit (actielijn 2).
- De inzet van het instrumentarium om sneller van initiatief naar realisatie te komen uit actielijn 2, zoals flexpools, kennisdeling en versnellingstafels.
- Een bevestiging van gemaakte afspraken in de woondeals over de inzet van rijksmiddelen vanuit onder andere de Woningbouwimpuls, het gebiedsbudget en het Mobiliteitsfonds (actielijn 3 en 4). Bestuurlijke afspraken over investeringen in bereikbaarheid worden gemaakt in de bestuurlijke overleggen MIRT.
- De inzet van doorbraakteams (zie actielijn 4) met kennis over financiële haalbaarheid van plannen.
- Een jaarlijkse rapportage over de knelpunten in de regionale voortgang, de actiehouders per knelpunt en de afspraken hoe en wanneer die kunnen worden opgelost.

Een voorbeeld van een partnerschap in de regio is de 'Woningmakers' in onder meer de regio Alkmaar. De 'Woningmakers' is een samenwerking tussen corporaties en marktpartijen waarbij ze een goed overleg organiseren met de medeoverheden en zicht houden op de voortgang. Dit alles om gezamenlijk versnelling van de woningbouw te realiseren.

¹⁵ Studiegroep interbestuurlijke en financiële verhoudingen, 2020, Als één overheid: slagvaardig de toekomst tegemoet.

3.1.4 Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

We continueren de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties. Deze ondersteunt gemeenten en corporaties bij de bouw van voldoende corporatiewoningen, waaronder flexwoningen. De ervaring leert namelijk dat de realisatie van dit type woningen relatief lastig is. De Taskforce helpt knelpunten doorbreken die de bouw van deze woningen in de weg staan. Hierbij is er oog voor het feit dat nieuwbouw door corporaties onderdeel uitmaakt van bredere gebiedsontwikkelingen en daarmee onderdeel is van een bredere context.

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties draagt zorg voor:

- Het zicht houden op de voortgang van de realisatie van corporatiewoningen, inclusief flexwoningen.
- Een periodieke rapportage over de knelpunten en hoe we die oplossen.
- Het doorbreken van impasses en delen van kennis door inzet van het Expertteam Woningbouw en bestuurlijke inzet vanuit Aedes, IPO, VNG en BZK.

3.2 Actielijn 2: Sneller van initiatief naar realisatie

Het duurt gemiddeld tien jaar om van initiatief naar de realisatie van een woning te komen. Doel is om deze doorlooptijd te verkorten. Dit doen we samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Gezamenlijk gaan we het ontwikkelproces verbeteren, vertraging beperken, versnellingsmogelijkheden in het proces benutten en besluitvormingsprocessen verkorten. We benoemen welke knelpunten er zijn en op welke schaalniveaus deze zich afspelen. We kijken ook naar de kansen door onder meer het bestaand instrumentarium beter te benutten of, indien nodig, deze aan te passen. Mocht dit onvoldoende zijn dan introduceren we nieuw instrumentarium. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn.

Figuur 4: Woningbouw in vijf stappen

Met een doorlooptijd van minimaal 3 jaar tot gemiddeld 10 jaar.



We delen voorbeelden van een effectieve aanpak en stimuleren medeoverheden om deze aanpak te benutten, onder meer via de regionale woondeals en de inzet van het Expertteam Woningbouw. We vergroten de ambtelijke capaciteit bij medeoverheden en we bevorderen dat de bouwcapaciteit effectiever wordt benut door stimuleren en standaardiseren van (innovatieve) bouwmethodes. We streven naar het beperken van de stapeling van eisen en verschillende (tegenstrijdige) eisen, waardoor procedures langer duren of meer kosten dan nodig. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor zowel de bouw van de woning als de leefbaarheid. We bezien hier randvoorwaarden omtrent klimaatbestendigheid, verduurzaming, gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid), luchtkwaliteit en energievoorziening. Voor wat betreft stikstof is op 1 juli 2021 de partiële bouwvrijstelling ingegaan. Dit betekent dat de bouw- en sloopfase van woningbouwprojecten niet meer vergunningsplichtig is voor dit onderdeel.

3.2.1 Voorkomen vertraging, benutten van versnellingsmogelijkheden

Samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen versnellen we de doorlooptijd van het proces van initiatief tot realisatie van de woning en we benutten de mogelijkheden voor het verkorten van het planproces. Hierbij nemen we ook mee dat niet eis op eis wordt gestapeld, waardoor het proces wordt vertraagd en de kosten hoger worden.

Dit doen we door:

- Een landelijke versnellingstafel op te richten waar zowel medeoverheden als ook corporaties en marktpartijen belemmeringen in projecten kunnen melden. Deze tafel helpt vervolgens met het doorbreken van knelpunten die de bouw van deze woningen in de weg staan. We vragen provincies en gemeenten dit ook op eigen (regionaal) niveau te organiseren dan wel te versterken.
- De kennis van het Expertteam Woningbouw en de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties te benutten om projecten vlot te trekken.
- Onderzoek te doen om beter inzicht te krijgen in knelpunten en kansrijke oplossingen. Daarbij benutten we inzichten uit bestaande onderzoeken. Op basis hiervan bekijken we of het aanpassen van regelgeving nodig is om te versnellen. We kijken daarbij ook naar het benutten van de experimenteerbepaling in de Omgevingswet. Goede participatie en democratische legitimiteit blijft gewaarborgd.
- Extra financiële middelen vrij te maken voor meer capaciteit bij de Raad van State. Hierdoor kan vertraging in beroepsprocedures worden voorkomen en kan kennis en kunde bij de Raad van State worden benut voor adviezen over het versnellen van procedures.
- Het bezien van mogelijkheden om de wettelijke procedures te verkorten en de effectiviteit van bestaande procedures te optimaliseren. Daarbij kijken we ook naar oplossingsrichtingen door aanpassing van regelgeving. We doen dat onderzoek met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Dat onderzoek doen we voor alle fases van de planvorming:
 - De voorbereidingsfase van initiatief tot start planprocedure.
 - Besluitvormingsprocedures.
 - De fase van en bezwaar- en beroep.
- Samen met gemeentes te kijken hoe onnodige barrières voor splitsing van woningen en doorstroming kunnen worden weggenomen.
- Samen met medeoverheden, corporaties en marktpartijen te werken aan afspraken over houding en gedrag van de markt en de overheid in het ontwikkelproces.
- Het bevorderen via regionale woondeals dat gemeenten in anterieure overeenkomsten met marktpartijen afspraken opnemen over tijdigheid, verantwoording over de voortgang en gedeeld eigenaarschap ten aanzien van publieke doelen.
- Bij financiële ondersteuning (actielijn 3 en 4) verplichtingen op te nemen over financiële randvoorwaarden en onder andere de tijdigheid en voortgang van de woningbouw.
- De kennis over het planproces en over versnellingsmogelijkheden te vergroten. We delen goede voorbeelden via de regionale woondeals, praktijksessies, congressen, pilots en handreikingen. Hiermee maken we informatie toegankelijk. We stimuleren goede praktijkvoorbeelden en goed leiderschap door deze in het zonnetje te zetten, bijvoorbeeld door een jaarlijkse ‘award’.

Een goed praktijkvoorbeeld van een kortere doorlooptijd van initiatief tot realisatie is om te werken met versnellingsstafels zoals gebeurt in Eindhoven waarbij strakke afspraken worden gemaakt over het proces en consequent wordt gestuurd op snelheid en voortgang.

3.2.2 Vergroten capaciteit en expertise om versnelling te realiseren

We vergroten de capaciteit en expertise bij het Rijk en medeoverheden en stimuleren de bouwwereld om de beschikbare productiecapaciteit optimaal te benutten. Dit doen we door:

- De inzet van flexpools te intensiveren en de expertise van het Rijksvastgoedbedrijf te benutten. Daarnaast ondersteunen we met de inzet van het Expertteam Woningbouw woningbouwprojecten, wanneer deze vastlopen door bijvoorbeeld bestuurlijke problemen, interpretatie van (nieuwe) wet- en regelgeving of het stikstofdossier.
- De regionale samenwerking te versterken via de regionale woondeals. Het gaat daarbij om de inzet van capaciteit en expertise van bijvoorbeeld de regionale kennispools.
- Samen met kennisinstellingen en medeoverheden de mogelijkheden voor het versterken van capaciteit en expertise te onderzoeken. Het gaat daarbij over het opleiden van, het samenwerken met en het aantrekken van professionals.
- Het uitwisselen van ‘best practises’ over (innovatieve) bouwmethoden met andere landen.
- Afspraken te maken met de bouwsector over de ontwikkeling en de inzet van de productiecapaciteit.
- Zelfbouwinitiatieven (collectief particulier opdrachtgeverschap) te stimuleren.

Industrieel en circulair bouwen

Met industrieel en circulair bouwen kunnen we sneller en kwalitatief beter bouwen, met minder CO₂-uitstoot, een lagere milieubelasting en een hogere bouwproductiviteit. Digitale ontwerpprocessen en bestaande woningbouwconcepten (digitaliseren en automatiseren) bieden bovendien kansen om de tijd tussen planvorming en realisatie te verkorten (uniformeren en standaardiseren). We streven ernaar om in 2030 de helft van de jaarlijkse woningbouwproductie via circulair en industrieel bouwen te realiseren. Hierbij kijken we ook naar het aanbod van productiematerialen. Hierbij doen we het volgende:

- Afspraken maken in het kader van regie dat een groter deel van de woningen circulair en industrieel wordt gebouwd.
- Gemeenten ondersteunen middels het vergroten van kennis om de kansen voor industrieel bouwen te benutten.
- Indien nodig regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving aanpassen om circulair en industriële bouw te bevorderen.
- Kennis uit wisselen en samenwerken met diverse partners via onder andere het Transitieteam Circulaire Bouweconomie, City Deal circulair en conceptueel bouwen en Lente Akkoord 2.0.
- Kennis ontwikkelen en gebruik maken van pilots, bijvoorbeeld op het gebied van kleinschalig verdichten.

Grondbeleid

De tijdige en strategische inzet van grondbeleid is essentieel bij het sneller realiseren van woningbouwplannen en de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Gemeenten hebben verschillende instrumenten in handen om ruimtelijke doelen te verwezenlijken, bijvoorbeeld anterieure overeenkomst, exploitatieplan, Wet voorkeursrecht gemeenten, onteigening. Het is belangrijk dat gemeenten deze instrumenten willen en kunnen inzetten waar nodig en tegelijkertijd een goede afweging maken tussen actief en faciliterend grondbeleid. In dit kader doen we het volgende:

- We helpen gemeenten bij het inzetten van de instrumenten en onderzoeken zo nodig of aanpassingen van de instrumenten nodig is. Het uitgangspunt is dat gemeenten zowel actief als faciliterend grondbeleid moeten kunnen inzetten waar zij dat nodig vinden.
- We helpen met handreikingen waarin de mogelijkheden uiteen worden gezet en voorbeelden worden gegeven.

- We kijken in samenwerking met gemeenten en provincies naar het grondbeleid en hoe dit verder ingezet kan worden om de doelstelling tot twee derde betaalbare woningen in de nieuwbouw te realiseren.
- We zetten experts in die gemeenten van adviezen kunnen voorzien in de verschillende fases van de gebiedsontwikkeling.
- Waar dat mogelijk is en meerwaarde heeft voor de urgente opgaven (zowel de woonopgave alsook andere ruimtelijk opgaven) zetten we direct of indirect de rijksvastgoed- en grondposities in, al dan niet via een nog te ontwikkelen grondfaciliteit. Hier wordt nog onderzoek naar verricht. Voorwaarde om tot daadwerkelijke implementatie van de faciliteit over te gaan, is dat deze aantoonbaar en doelmatig bijdraagt aan het realiseren van woningbouw en ruimtelijke transitie, waarbij de bijbehorende risico's goed in kaart zijn gebracht en beheersbaar blijken. Op basis van deze analyse zal besluitvorming plaatsvinden over of en hoe overgegaan wordt op implementatie van de faciliteit.
- We onderzoeken of participatie van het Rijk bij het verwerven van strategische grondposities een bijdrage kan leveren en hoe deze dan zou moeten worden vormgegeven. Dit kan helpen om drempels bij grondverwerving weg te nemen en daarmee over te gaan tot een actief grondbeleid. Vanuit het Rijk worden lokale overheden bij de inzet van hun grondbeleid zoveel mogelijk gefaciliteerd in hun taak om de woningbouwopgave te verwezenlijken.
- De Autoriteit Consument en Markt doet momenteel onderzoek naar de werking van de grondmarkt en de gevolgen voor woningbouw¹⁶. Mogelijke aanbevelingen die hieruit voortkomen zal het kabinet bestuderen en van een appreciatie voorzien.

Een voorbeeld is Purmerend. Deze gemeente zet het voorkeursrecht actief in om speculatie met grondposities te voorkomen. Dit heeft bijvoorbeeld speculatie voorkomen op een bedrijventerrein dat de gemeente wilde transformeren naar woningbouw. Dit is de snelheid van de ontwikkeling ten goede gekomen.

3.2.3 Belemmeringen worden gemitigeerd

In samenspraak met medeoverheden zorgen we ervoor dat knelpunten om te kunnen voldoen aan randvoorwaarden voor woningbouw zoveel mogelijk worden weggenomen. Dit met oog voor een gezond, veilig en schoon leefmilieu voor nu en in de toekomst. Het gaat om knelpunten op het vlak van klimaatbestendig bouwen, natuur inclusief bouwen, verduurzaming, stikstof, een gezond en veilig leefmilieu, luchtkwaliteit, energievoorziening en erfgoed. We werken aan het scheppen van duidelijkheid, door op rijksniveau meer regie te nemen in het maken van afspraken en stellen van kaders. Het streven is om onduidelijkheden in beleid, die belemmerend kunnen werken op de uitvoering, weg te nemen.

Hierbij werken we aan het volgende:

- Klimaatbestendig bouwen. Het sturend laten zijn van het water- en bodemsysteem moet voorkomen dat toekomstige generaties met schade als gevolg van klimaatverandering worden geconfronteerd, die voorkomen kan worden door nu klimaatbestendig te bouwen. Om die reden is het van belang dat waterschappen in een vroeg proces worden betrokken bij de planvorming. Daarnaast wordt bekeken op welke wijze de watertoets een meer dwingend karakter kan krijgen.
- Ontwikkeling van een maatlat voor klimaatbestendig bouwen. Soms kan je niet in de polder bouwen, soms wel en soms onder voorwaarden. We werken daarom aan een maatlat waarin we aangeven wat we onder klimaatadaptief bouwen verstaan. Hiermee kunnen deze prestatie-eisen vroeg in het planproces worden meegenomen en hoeven plannen niet achteraf nogmaals naar de tekentafel. Voor de uitwerking van de maatlat zal vooraf in een aantal projecten worden onderzocht of de maatlat werkbaar is.
- Onderzoek naar de wenselijkheid en mogelijkheid van aanvullende regelgeving om natuur inclusief bouwen te bevorderen.

¹⁶ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-gaat-werking-grondmarkt-voor-woningbouw-nader-onderzoeken>

- Afspraken met andere departementen, zodat nieuwe duurzaamheidseisen niet knellend worden voor de nieuwbouwopgave, dan wel dat plannen terug zouden moeten naar de tekentafel. Nieuwbouwwoningen zijn zeer energiezuinig en leveren daarmee een grote bijdrage aan duurzaamheid. Nieuwe duurzaamheidseisen moeten goed worden gewogen op hun effect op de woningbouw.
- Voor stikstof en (nest)geluid bekijken we met andere departementen en medeoverheden welke mogelijkheden er zijn om woningbouw mogelijk te maken. Bij de gebiedsaanpak streven we naar oplossingen voor conflicterende ruimtelijke opgaves. Bijvoorbeeld woningbouw rondom Schiphol en woningbouw in gebieden waar natuurwaarden sterk onder druk staan, als gevolg van bijvoorbeeld een hoge depositie van stikstof.
- We stemmen de woningbouwplannen en -locaties af met netbeheerders om belemmeringen te voorkomen op het gebied van de aansluiting en eventueel tijdige versterking van het elektriciteitsnet.
- We maken afspraken over de aansluiting op het drinkwaternetwerk en het gebruik van de ondergrond voor kabels, leidingen en andere ondergrondse infra.
- We maken afspraken over de weging van het belang van erfgoed bij de inrichting en ontwikkeling van woningbouwgebieden.

3.3 Actielijn 3: Stimuleren snelle woningbouw

Gemeenten kunnen voor veel woningbouwplannen de forse investeringen in bijvoorbeeld grond, infrastructuur en leefomgevingskwaliteit niet volledig zelf opbrengen dan wel verhalen op de projectontwikkelaar. In die gevallen dreigen woningbouwprojecten te vervallen, te vertragen en/of in te leveren aan maatschappelijke doelstellingen omtrent betaalbaarheid en kwaliteit. De doelstelling van deze actielijn is dat goede woningbouwprojecten met voldoende betaalbare woningen, die vanwege financiële tekorten niet realiseerbaar zijn, toch van start gaan. Deze projecten, waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, worden financieel ondersteund. De verschillende instrumenten voor financiële ondersteuning in deze actielijn zijn voor heel Nederland toegankelijk. Hierdoor komt er meer keuze voor woningzoekenden om een passende woning te vinden. Dit geldt ook voor flexwoningen die mogelijk een hogere onrendabele top kunnen hebben. Naast de financiële middelen die vanuit het coalitieakkoord beschikbaar zijn gesteld om de onrendabele toppen te kunnen dekken en de bereikbaarheid te borgen, is er bereidheid vanuit medeoverheden (gemeenten) nodig, om ook (flex) woningen te realiseren voor de voor hen minder aantrekkelijke doelgroepen. Om dit te realiseren zetten we verschillende instrumenten in om te sturen op snelle woningbouw.

3.3.1 Middelen voor woningbouw

Woningbouwimpuls

Het doel van de Woningbouwimpuls (Wbi) is het sneller bouwen van meer betaalbare woningen. We zorgen ervoor dat er meer woningbouwprojecten financieel haalbaar zijn in heel Nederland. Met de beschikbare middelen van € 1,25 miljard leveren we een bijdrage aan de bouw van circa 200.000 woningen. Dit is bovenop de woningen die de komende jaren gerealiseerd worden dankzij de eerdere drie tranches van de Wbi. Hiermee ondersteunen we reeds de realisatie van in totaal bijna 140.000 woningen. We richten ons daarbij op plannen van gemeenten die een verschil kunnen maken. De bijdrage aan een project dient om publieke investeringen te doen die noodzakelijk zijn om te bouwen, zoals ondersteuning bij het verplaatsen van moeilijk inpasbare bedrijven, het saneren van vervuilde gronden voor de bestemming of investeringen die zorgen voor bereikbare, leefbare en veilige wijken. We streven ernaar dat twee derde van de woningen uit betaalbare huur en koopwoningen bestaat.

De Woningbouwimpuls is het sluitstuk van de financiering. Gemeenten halen opbrengsten uit verkoop van gronden of, als gronden in bezit zijn van ontwikkelaars, uit het wettelijke kostenverhaal. Met het kostenverhaal kunnen de kosten van de benodigde publieke investeringen in een gebied worden verhaald op de grondeigenaren. Dit is niet altijd voldoende om de publieke investering te dekken. Soms zijn de opbrengsten ontoereikend, zeker als er substantieel meer betaalbare woningen gebouwd moeten

worden. Deze betaalbare woningen kennen namelijk een grotere onrendabele top. In die gevallen kan de Wbi een gemeente helpen een plan haalbaar te maken. De plannen moeten gaan passen in de prestatieafspraken die met regio's worden gemaakt over hun woningbouwprogramma (zie actielijn 1).

De ambitie is om nog deze zomer een nieuwe tranche van de Wbi open te zetten voor gemeenten om hun plannen in te dienen. Hiermee kunnen nog dit jaar naar verwachting 40.000 woningen financieel worden ondersteund. Het streven is om eind dit jaar de volgende tranche in te zetten, aansluitend op de afspraken uit actielijn 1. Verder krijgen ook kleine (gemeente)kernen de mogelijkheid om gebruik te maken van de Wbi als zij bij een project aanlopen tegen een tekort. We bekijken of maatwerk hierbij nodig is, ook gezien de complexiteit en administratieve lasten van de aanvragen.

Hierbij hanteren we de volgende criteria bij de beoordeling van de plannen:

- Betaalbaarheid staat voorop samen met een evenwichtig woningbouwprogramma met voldoende ruimte voor zowel sociale huur, middenhuur als koopwoningen onder de NHG-grens. Van belang is ook de lange termijn betaalbaarheid van deze woningen. In de aanvragen moet daarom worden vermeld hoe de gemeente de lange termijn betaalbaarheid waarborgt.
- Zo groot mogelijk aandeel betaalbare huur en koop. We bekijken of voor het behalen van de doelstelling dat regionaal twee derde van de te bouwen woningen valt in het betaalbare segment het percentage van minimaal 50% moet worden opgehoogd¹⁷.
- Urgentie van de woningbouwopgave in de betreffende regio en passend binnen de prestatieafspraken (zie actielijn 1).
- Snelheid van realisatie. Het gaat zowel om het vaststellen van bestemmingsplannen, het verlenen van vergunningen als het daadwerkelijk starten van de bouw binnen drie jaar (eerste schop in de grond).
- Kosteneffectiviteit en een goed onderbouwde business case. Het moet voldoende helder zijn hoe de onrendabele top van het project is opgebouwd en de publieke investeringen moeten toerekenbaar zijn aan het project.
- Bereikbaarheidsaspecten. De locaties moeten nu en in de toekomst goed bereikbaar zijn.
- Klimaatbestendigheid en waterrobuustheid van de woningbouwplannen. Plannen moeten klimaatadaptief, natuur inclusief en waterrobuust zijn ingericht, waarbij voorziene schade voor toekomstige generaties en slachtoffers wordt voorkomen.

We vragen gemeenten om minimaal 50% van het tekort bij te dragen. Zo verdubbelen we de middelen die beschikbaar zijn voor onrendabele woningbouwprojecten en bouwen we meer huizen. Sneller bouwen betekent de komende jaren ook meer bouwen waardoor we een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstelling om jaarlijks 100.000 woningen te bouwen.

Met het verstrekken van een subsidie zijn we er nog niet. We monitoren de voortgang en helpen gemeenten daar waar vertraging dreigt. Is een vertraging verwijtbaar en niet oplosbaar, dan kunnen we de subsidie (gedeeltelijk) terughalen.

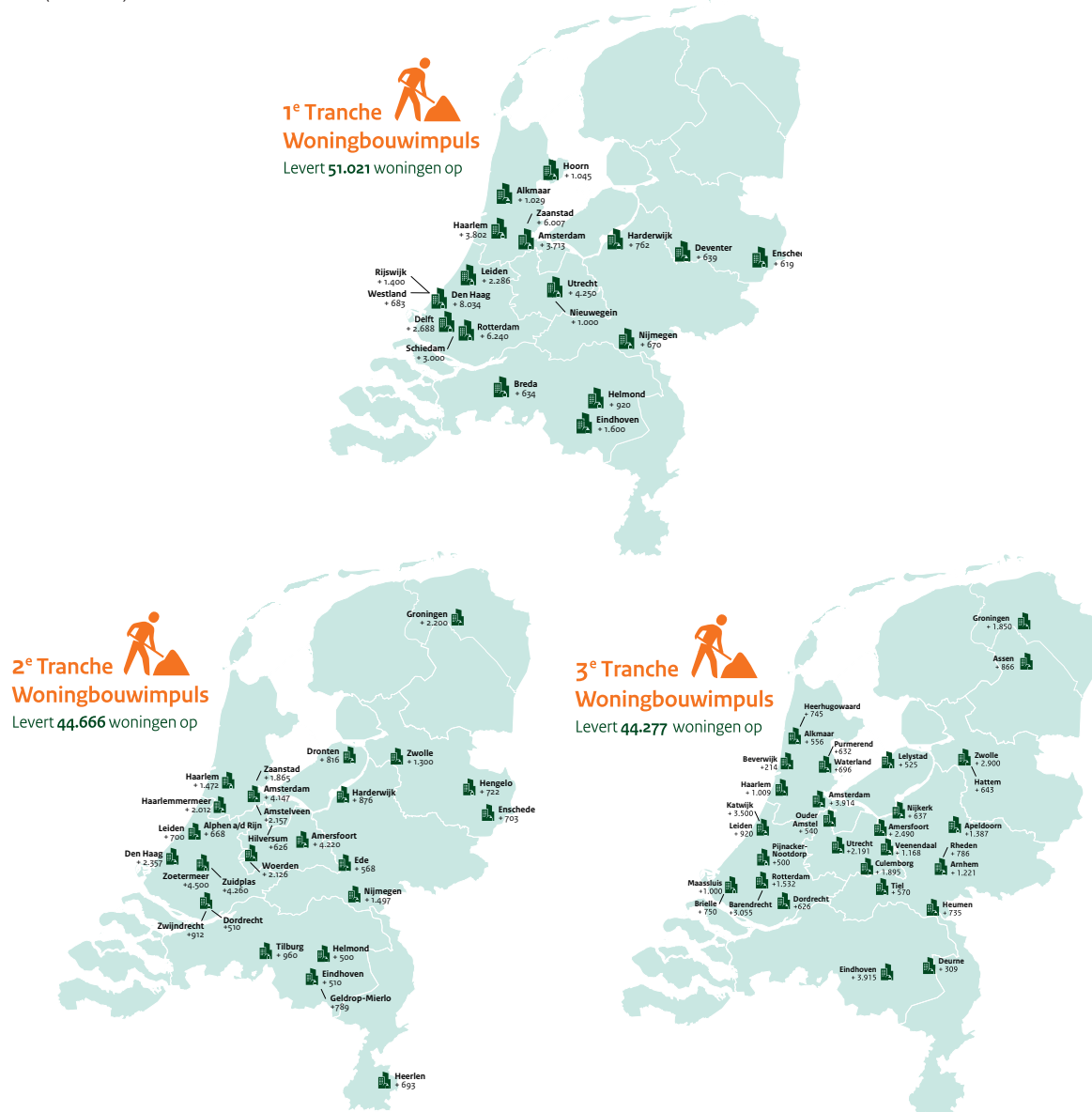
In 2020 en 2021 zijn bijdragen verleend aan drie tranches van de Woningbouwimpuls. Met de € 850 miljoen aan subsidies worden de komende tien jaar bijna 140.000 woningen gebouwd waarvan twee derde betaalbaar. In totaal hebben 93 projecten middelen uit de Wbi ontvangen. De afspraak is dat binnen drie jaar na afgifte van de beschikking de bouw van de eerste woningen start. Dat betekent dat in 2024 met de bouw van woningen in deze 93 projecten is gestart.

¹⁷ Het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen van alle nieuwbouwwoningen, geldt op regionale schaal. Dit betekent dat niet ieder bouwproject op deze wijze hoeft te worden ingevuld.

Figuur 5: Resultaten eerste drie tranches Woningbouwimpuls 2020-2021

	1 ^e Tranche	2 ^e Tranche	3 ^e Tranche
Totaal bedrag toegekend	€ 335 miljoen	€ 266 miljoen	€ 253 miljoen
Aantal woningen	51.021	44.666	44.277
% woningen binnen het betaalbare segment	65%	67%	64%
Aantal projecten	27 projecten	30 projecten	36 projecten
Aantal gemeenten	21 gemeenten	28 gemeenten	33 gemeenten
Moment van uitkering	september 2020	februari 2021	december 2021
Uiterste start bouw eerste woningen	september 2023	februari 2024	december 2024

(Bron: BZK)



We staan nu aan de lat voor tranche 4 (en vervolgtranches) van de Wbi die in de periode 2022-2024 aan circa 135 projecten een bijdrage moet leveren en waarmee circa 200.000 nieuwe woningen worden opgeleverd. Hiervoor gaan we de komende tijd het volgende doen:

- Onderzoek verrichten naar de gevolgen van de verwerking van het coalitieakkoord, Kamermoties en beleidswensen op de projecten die we nog kunnen verwachten, de zogenoemde ‘pijplijn’. Ook onderzoeken we of mogelijke wijzigingen al in de komende, vierde tranche, kunnen worden doorgevoerd, of dat hier meer tijd voor nodig is. Indien er meer tijd nodig is, zullen ze vermoedelijk in de vijfde tranche worden doorgevoerd.
- Uitwerking van de vernieuwde Wbi op basis van deze onderzoeken, zodat we de vierde tranche in de zomer kunnen openstellen. We bezien op basis van het onderzoek of voor kleine kernen een separate, lichtere regeling wenselijk is, die op kortere termijn kan worden opengesteld.
- Voor elke tranche voert een onafhankelijke Toetsingscommissie een objectieve beoordeling uit op de ingediende aanvragen, op basis van bovengenoemde criteria.

Bij de uitvoering van de regeling wordt gebruik gemaakt van de diensten van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). We trekken samen op bij zowel de uitvoering als het beheer van de lopende Wbi projecten.

Het bouwen voor specifieke doelgroepen stimuleren

Het woningtekort raakt velen, maar kwetsbare mensen hebben het vaak nog veel lastiger op de woningmarkt. Het realiseren van woonruimtes voor aandachtsgroepen gaat niet vanzelf en roept soms weerstand op in een gemeente of kan voor diverse partijen financieel minder aantrekkelijk zijn dan reguliere woningen. Daarom is er € 100 miljoen beschikbaar voor gemeenten om voor deze groepen mensen woningen te bouwen. Het gaat onder meer om arbeidsmigranten, statushouders en studenten. De huidige eisen zijn dat binnen vijf jaar na toekenning de woningruimtes beschikbaar zijn voor aandachtsgroepen en dat deze woonruimtes voor minimaal tien jaar bestemd zijn voor een aandachtsgroep. De woonruimtes zijn huurwoningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens en voor verblijfruimtes voor arbeidsmigranten maximaal € 100 per week. De financiering van de ontmoetingsruimten is bij veel nieuwbouwprojecten voor ouderenhuisvesting een knelpunt. Hierdoor wordt minder ouderenhuisvesting gebouwd dan wenselijk.

Om dit te bereiken:

- Openen we in 2022 een nieuwe tranche huisvesting aandachtsgroepen. Op basis van de gemiddelde bijdrage van de vorige regeling van 5.000 euro per woonruimte kunnen er in totaal 20.000 woonruimtes gerealiseerd worden voor aandachtsgroepen. De huidige regeling wordt op dit moment geëvalueerd. Dit kan tot bijstelling van het aantal te realiseren woningen leiden, gegeven het budget. Het gaat hier om arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuisloze mensen, studenten en andere spoedzoekers.
- Is op 10 januari 2022 de regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting opengesteld. Voor ouderenhuisvesting is in totaal 38 miljoen euro beschikbaar. Met dit bedrag kunnen ongeveer 250 ontmoetingsruimten worden gebouwd. Een geclusterde woonvorm met één ontmoetingsruimte omvat gemiddeld 47 woningen. In totaal kunnen hierdoor ongeveer 12.000 ouderenwoningen mogelijk worden gemaakt.

Een voorbeeld is een aanvraag uit 2021 voor een gemengd project voor statushouders, studenten en jongeren. Via tijdelijke woningen op leegstaande kavels worden deze doelgroepen gehuisvest.

3.3.2 Versnellen woningbouwlocaties met extra ondersteuning voor bereikbaarheid

We introduceren versnellingsafspraken voor woningbouwplannen die bijna hard zijn en waar we versnelling kunnen bereiken met financiële ondersteuning op het gebied van bovenplanse of bovenlokale bereikbaarheidsproblematiek. We ondersteunen woningbouwplannen, waarbij met een passende investering in de ontsluiting een flink aantal woningen bereikbaar kunnen worden gemaakt, door bijvoorbeeld een infrastructurele barrière op te lossen. Deze maatregelen worden bekostigd uit de € 7,5 miljard die beschikbaar is voor de ontsluiting van nieuwe woningen en die wordt toegevoegd aan het Mobiliteitsfonds. We hanteren als principe dat alle modaliteiten (auto, openbaar vervoer en fiets) bij zullen dragen aan de bereikbaarheid van het gebied.

De belangrijke criteria voor het beoordelen van de plannen die mogelijk in aanmerking komen voor versnellingsafspraken zijn:

- Binnen 3 tot 5 jaar moet er daadwerkelijk worden gestart met de bouw (schop de grond in).
- Gemeenten of regio's nemen hun verantwoordelijkheid door, naast het realiseren van de geplande woningen, bijvoorbeeld aansluitende plannen te maken rondom de 'last mile'. Hierover maken we wederkerige afspraken. We nemen geen financiële verantwoordelijkheden van provincies en gemeenten over en zetten alleen in op het stimuleren en versnellen van woningbouw waar deze anders geen doorgang had gevonden.
- De verhouding tussen investering en het aantal woningen. Het inzetten op bestaande plannen waar reeds voorzieningen zijn zoals onderwijs en zorg, dan wel, waar ruimte op het mobiliteitsnetwerk is, vergen minder investeringen dan bij nieuwe locaties waar deze (mobiliteits)voorzieningen nog ontbreken. Deze plannen kunnen ook eerder worden gerealiseerd. Ondersteunen van dergelijke plannen heeft bij versnellingsafspraken de voorkeur.
- De effecten op de robuustheid van het totale hoofdwegen- en spoornet zijn minimaal.
- We streven naar twee derde betaalbaarheid en woningen die aansluiten bij de woningbehoefte in de regio.
- Urgentie van de woningbouwopgave in de betreffende regio en de mate van passendheid binnen de prestatieafspraken (zie actielijn 1).
- Klimaatadaptatie, energie, groen, natuur inclusief, waterrobuustheid, een evenwichtige balans tussen wonen en werken en wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit, stikstof, natuur, externe veiligheid, gezondheid en geluid zijn toetsingscriteria bij de keuze en de inrichting van de locaties.

We doen hiervoor het volgende:

- IenW en BZK doen in april een aanvraag naar regio's of gemeenten om een propositie in te dienen voor kansrijke versnellingslocaties, waarbij we uitgaan van cofinanciering.
- IenW, EZK en BZK inventariseren op basis van bestaande woningbouwplannen (harde plancapaciteit) waar kansen liggen vanuit de ruimte op de nationale infrastructuurnetwerken (zowel op de weg als in het OV). Het realiseren van woningbouw op die plekken of de transitie van gebieden naar woningbouw op dergelijke plekken is gezien vanuit benutting van bestaande investeringen, kosteneffectief. Naar dergelijke mogelijkheden gaan wij actief op zoek. Met de medeoverheden gaan we in overleg om de kansen voor versnelling te bezien.
- In het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) in het voorjaar van 2022 nemen we besluiten over een eerste tranche van locaties of gebieden en de daarbij behorende investeringen.
- In het BO MIRT in het najaar van 2022 maken we de eerste investeringsafspraken, mede in vervolg op de afspraken uit het BOL van het voorjaar van 2022. De volgende BOL en MIRT overleggen kunnen benut worden om besluiten verder te concretiseren en eventuele nieuwe besluiten te nemen. Het streven is deze kabinetsperiode sluitende afspraken te hebben gemaakt over de volledige € 7,5 miljard voor het ontsluiten van nieuwe woningen en de bereikbaarheidsoplossingen in actielijn 3 en 4.

3.3.3 Specifieke oplossingen

Flexwonen: inzet op snelle tijdelijke woningen, inclusief ‘prefab’

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen. Flexwoningen bieden een unieke kans om optimaal in te spelen op gebiedstransformaties (geleidelijke gebiedsontwikkeling of ‘placemaking’). Daarmee maken we gebieden aantrekkelijk om te wonen en versnellen we een gebiedstransformatie. Bovendien zijn er steeds meer innovaties op het gebied van flexibel en kleinschalig verdichten.

Een voorbeeld van flexibele/industriële woningbouw is geleidelijke gebiedsontwikkeling of ‘placemaking’ zoals in de Noordoosthoek in Den Bosch, waar op termijn een woonwijk wordt ontwikkeld. De flexwoningen die hier al worden geplaatst, krijgen later een definitieve bestemming.

We streven naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. De flexwoningen kunnen onder andere voor de huisvesting van doelgroepen als studenten, jongeren en statushouders worden gebruikt.

Om deze doelstelling te bereiken, wordt in aanvulling op de Stimuleringsaanpak Flexwonen uit 2019¹⁸ ingezet op het volgende:

- Het bouwen van (flex) woningen is een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken die gemaakt gaan worden in actielijn 1.
- We onderzoeken de mogelijkheden om de risico’s te beperken die ontstaan doordat er op voorhand vaak geen zekerheid is of flexwoningen een vervolglocatie kunnen vinden voordat de woningen zijn afgeschreven.
- Met de Woningbouwimpuls en de regeling voor aandachtsgroepen zetten we in op de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar.
- Vanuit het Expertteam Woningbouw ondersteunen we gemeenten met de planvorming.
- We zetten in op het vergroten van de toepassingsmogelijkheden van flexibele en industriële woningbouw, zoals ‘prefab’.
- We onderzoeken of belemmeringen in de (Bouw)regelgeving kunnen worden weggenomen om verplaatsing te vergemakkelijken en hoe nieuwe toepassingsmogelijkheden van flexibele, circulaire en modulaire bouw kunnen worden opgeschaald.
- Samen met het CBS zetten we een adequaat monitoringsysteem op om tijdig inzicht te krijgen in de realisatie van het aantal flexwoningen.

Voorbeelden van projecten waar flexwoningen zijn gerealiseerd, zijn in Nijmegen en Eindhoven. In Nijmegen worden 500 flexwoningen geplaatst op weg naar de ontwikkeling van de Winkelsteeg. In Eindhoven wordt, met behulp van de Woningbouwimpuls-middelen, een tijdelijke wijk voor dertig jaar ontwikkeld.

Transformatie

Het stimuleren en aanjagen van transformaties is onderdeel van de aanpak van het woningtekort. Het streven is groei naar het opleveren van 15.000 (transformatie)woningen per jaar.

Niet alleen realiseren we met het transformeren van vastgoed extra woningen, ook draagt het bij aan de vitaliteit van gebieden, steden en dorpen. Dit zien we bijvoorbeeld in winkelgebieden met veel leegstand. Door het toevoegen van de woonfunctie, waarbij een goede balans in functiemenging een belangrijk uitgangspunt is, kan de levendigheid vergroot worden en doorbreken we een negatieve maatschappelijke en economische spiraal die leegstand met zich meebrengt. Transformatie zetten we vooral bij leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed, bedrijfspanden en winkelgebieden met leegstand.

¹⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen>

Transformaties naar woningen worden ondersteund via de transformatiefaciliteit. Met deze revolverende leningfaciliteit worden leningen verstrekt in de beginfase (en daarmee de meest risicovolle fase van een project). De leningfaciliteit loopt vanwege het succes nu aan tegen het plafond. Met de transformatiefaciliteit is tot op heden de ontwikkeling van circa 3.726 extra woningen, waarvan 53% betaalbaar, mogelijk gemaakt. Hiervoor is ongeveer € 43 miljoen aan leningen verstrekt aan ontwikkelaars om de voorfase te financieren.

Om het streven naar de oplevering van 15.000 (transformatie)woningen per jaar in te vullen, zetten we in op:

- Het onderzoeken van de wijze waarop de huidige transformatiefaciliteit kan worden ingezet bij de verwachte groei van de leningaanvragen.
- Het onderzoeken, in samenwerking met het ministerie van EZK, van de integrale aanpak van de transformatie van winkelgebieden en kantoorlocaties.
- Het bouwen van (transformatie)woningen is onderdeel van de prestatieafspraken die met medeoverheden en regio's worden gemaakt.
- Het ondersteunen van partijen daar waar nodig is vanuit de flexpools en het Expertteam Woningbouw. Daarnaast continueren en intensiveren we de samenwerking met onder andere het Programma stedelijke transformatie en kennisinstellingen. Zie ook actielijn 2: 'Sneller van initiatief naar realisatie'.

Een van de projecten die een lening uit de transformatiefaciliteit heeft ontvangen, is de transformatie van de voormalige de Nibb-it chipsfabriek in Breda. Het gebouw stond al tien jaar leeg. Deze locatie was niet meer geschikt voor industrie en leende zich goed voor woningbouw. Met dit project worden 600 woningen gerealiseerd en wordt de leefbaarheid in het gebied vergroot.

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) maximaal inzetten

In de hoedanigheid van het Rijksvastgoedbedrijf heeft het Rijk veel kennis, expertise en ook vastgoed en grond in bezit. Door deze beter te benutten kan de uitvoeringskracht bij gemeenten, marktpartijen en corporaties worden vergroot, waardoor sneller betaalbare woningbouw tot stand kan komen. Het RVB zet al haar kennis, vastgoed en gronden in om sneller huisvesting voor statushouders te helpen realiseren. Het RVB is gevraagd om in 2022 locaties te concretiseren waar in totaal 2.000 (flex)woningen kunnen worden gerealiseerd¹⁹. Ook is opdracht gegeven aan het RVB om de ontwikkeling van woningbouw te verkennen op gronden die het RVB in bezit heeft in Flevoland, waarbij de afstemming met voldoende werkgelegenheid en bereikbaarheid een aandachtspunt is.

Zoals is aangegeven in het coalitieakkoord gaat het Rijk met haar vastgoed en grondposities bijdragen aan het terugdringen van de woningnood door extra betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. Het huidige kabinet zal komende tijd in kaart brengen hoe ze op dit punt uitvoering kan geven aan het coalitieakkoord. Daarnaast heeft het vorige kabinet € 5 miljoen beschikbaar gesteld als opstartbudget voor de uitwerking van een landelijke grondfaciliteit. Met een grondfaciliteit kan in de uitvoering worden bijgedragen aan versnelling van gebiedsontwikkelingen gericht op woningbouw en ruimtelijke transities. Over het definitief inrichten van de grondfaciliteit moet nog besluitvorming plaatsvinden²⁰.

Voor een passend juridisch en financieel kader brengen we de juridische, financiële en organisatorische kansen en knelpunten in kaart. We onderzoeken parallel daaraan de mogelijkheden die de gronden en het vastgoed bieden voor de realisatie van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen waaronder de aandachtsgroepen.

¹⁹ Daadwerkelijke realisatie van deze woningen is afhankelijk van nadere besluitvorming over financiële dekking

²⁰ Voorwaarde om tot daadwerkelijke implementatie van de faciliteit over te gaan, is dat deze aantoonbaar en doelmatig bijdraagt aan het realiseren van woningbouw en ruimtelijke transities, waarbij de bijbehorende risico's goed in kaart zijn gebracht en beheersbaar blijken.

Het RVB werkt hiervoor samen met gemeenten, corporaties en derden door een menukaart van producten en diensten aan te bieden. Dit varieert van kennis en advies tot en met aanschaf van flexwoningen die bij gemeenten worden geplaatst.

Een voorbeeld van de inzet van rijksgronden door het RVB speelt bij de (aanstaande) woningbouw in Almere Oosterwold, Katwijk Valkenhorst en Lelystad Warande.

3.4 Grootschalige woningbouw

In heel Nederland moeten woningen worden gebouwd en – aansluitend bij de behoefte – waar mogelijk grootschalig. Grootschalige woningbouw is nodig omdat in een aantal regio's het woningtekort zo groot is, dat alleen kleine en middelgrote locaties met goede betaalbare woningen onvoldoende zijn om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Grootschalige woningbouw gaat gepaard met complexe uitdagingen, omdat door de schaal meer wordt gevraagd van de ontsluiting van de locatie (infrastructuur), het vrijmaken van een locatie (zoals de herstructurering van bedrijventerreinen en/of het verplaatsen van bedrijven naar andere werklocaties) of het realiseren van voldoende groen en ruimte voor waterberging. In die gebieden is dan ook sprake van een grootschalige integrale woningbouwopgave in combinatie met andere grote ruimtelijke vraagstukken zoals bijvoorbeeld geluid, stikstof, natuur, landbouw, (grootschalige) infrastructuur, ruimtelijke kwaliteit, waterrobuustheid en klimaatbestendigheid, energietransitie, bedrijvigheid en andere ruimte vragende claims.

Voor een goede ruimtelijke regie en afstemming van genoemde opgaven, hebben Rijk en regio gezamenlijk verstedelijkingsstrategieën voor zeven regio's met de hoogste woningbouwopgave en verstedelijkingsdruk opgesteld. Het gaat om de volgende regio's: Metropoolregio Amsterdam, Zuidelijke Randstad, Stedelijk Brabant, Metropoolregio Utrecht, Regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, Regio Zwolle en Regio Groningen-Assen. Tot en met 2030 kunnen in deze zeven regio's 600.000 woningen worden gerealiseerd. Tot 2040 gaat het om 900.000 woningen.

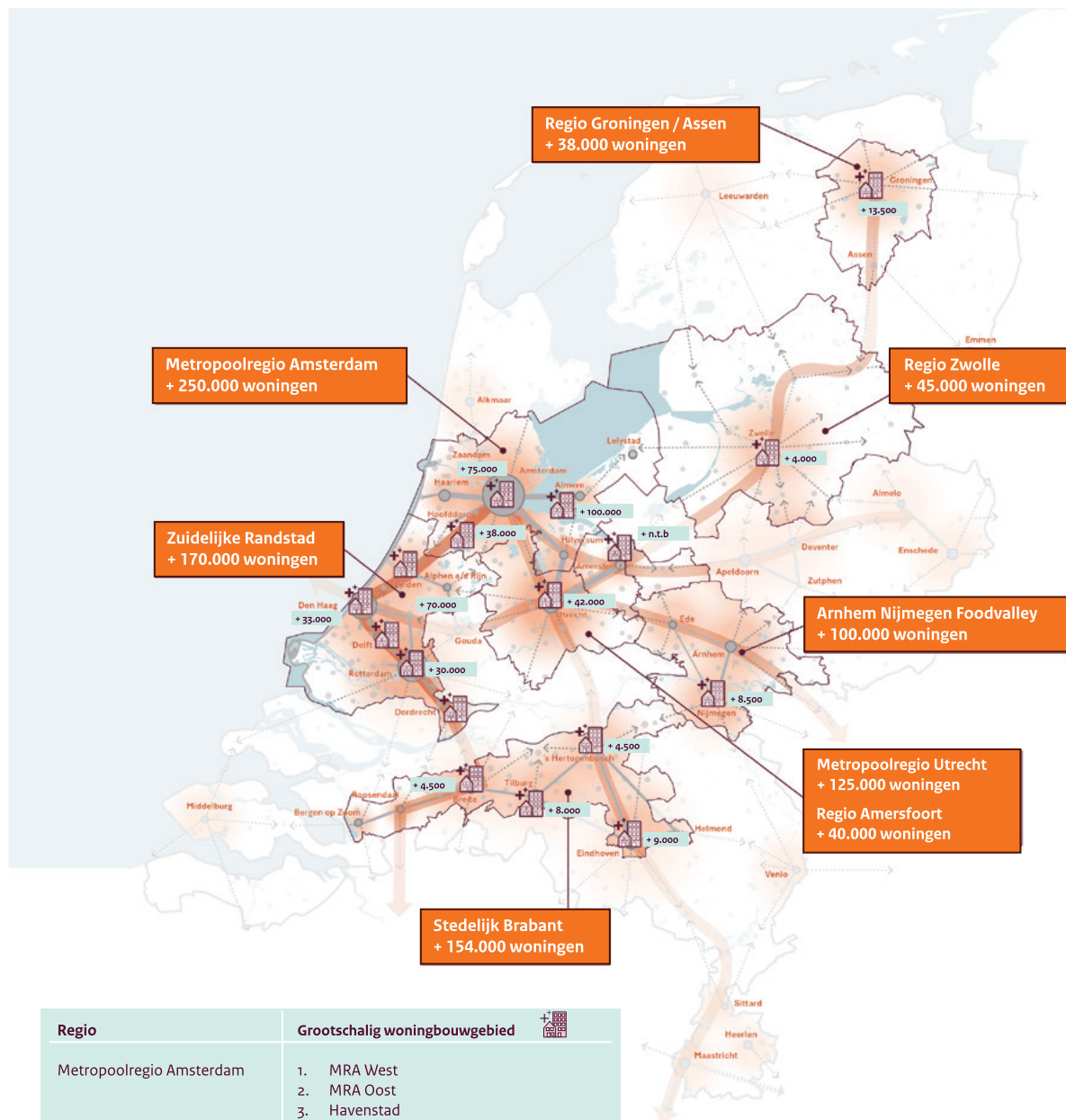
Binnen de zeven verstedelijkingsregio's hebben we op dit moment 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden geïdentificeerd, waar intensieve betrokkenheid van het Rijk nodig is²¹. Het gaat om de volgende grootschalige woningbouwgebieden: Amsterdam Havenstad, MRA-West, MRA-Oost, Rotterdam Oostflank, Den Haag CID-Binckhorst, Oude Lijn Leiden-Dordrecht, Utrecht Groot Merwede, Eindhoven Internationale knoop XL, de Brabantse stedenrij, Groningen Suikerunierterrein, Groningen Stadshavens, Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone, Zwolle Spoorzone en Amersfoort²². Een eerdere inschatting heeft laten zien dat er tot en met 2030 in deze grootschalige woningbouwgebieden 200.000 woningen worden gebouwd en in de periode tot 2040 in totaal circa 440.000 woningen. Onderstaand zijn de zeven verstedelijkingsregio's en daarbinnen de 15 grootschalige woningbouwlocaties op kaart weergegeven.

Daarnaast analyseren we op dit moment of er naast de reeds geïdentificeerde 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden nog andere gebieden zijn waar – en op welke termijn – eenzelfde inzet vanuit het Rijk aan de orde is. We kijken hierbij naar de zeven opgestelde regionale verstedelijkingsstrategieën en, in lijn met het coalitieakkoord, naar kansrijke spoor- en kanaalzones bij voorkeur bij bestaande infrastructuur en knooppunten. Bij nieuwbouw zijn de aanwezigheid van publieke voorzieningen, (OV)-infrastructuur en bescherming van natuur, randvoorwaarden.

²¹ Aan de eerder geïdentificeerde 14 grootschalige integrale woningbouwgebieden is, na een motie van de Tweede Kamer, Amersfoort toegevoegd.

²² De afbakening van de grootschalige woningbouwlocatie Amersfoort is nog onderwerp van gesprek tussen Rijk en regio.

Figuur 6: Overzicht zeven verstedelijkingsregio's en de 15 grootschalige woningbouwgebieden
(NB genoemde gebieden worden nog herijkt en een nadere ruimtelijke afweging over de inpassing en aantallen te bouwen woningen is nog gaande)



Regio	Grootschalig woningbouwgebied
Metropoolregio Amsterdam	1. MRA West 2. MRA Oost 3. Havenstad
Zuidelijke Randstad	4. Oude Lijn Leiden-Dordrecht 5. Rotterdam Oostflank 6. Den Haag CID Binckhorst
Stedelijk Brabant	7. Eindhoven Internationale Knoop XL 8. Spoorzones Breda, Tilburg, Den Bosch
Metropoolregio Utrecht en Regio Amersfoort	9. Groot Merwede 10. Nader te bepalen
Arnhem Nijmegen Foodvalley	11. Nijmegen Kanaalzone 12. Nijmegen Stationsgebied
Regio Zwolle	13. Spoorzone Zwolle
Groningen / Assen	14. Suikerunieterrein 15. Stadshavens

In de 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden is vaak al gestart met de bouw en wordt gestaag gebouwd in de periode 2022 tot zelfs na 2040. Aandacht voor de bereikbaarheid en infrastructuurinvesteringen zijn nodig om te voorkomen dat het mobiliteitssysteem op deze drukke plekken (nog verder) vastloopt. Het is belangrijk om de planning van infrastructuur en woningbouw in samenhang te organiseren en af te stemmen om de woningbouw in die gebieden mogelijk te maken. Zonder de investeringen in infrastructuur en bereikbaarheid kunnen de geplande aantallen woningen niet worden gerealiseerd.

Voor een deel van de grootschalige woningbouwgebieden is de ruimtelijke afweging en de ruimtelijke inrichting nog (deels) gaande. Water en bodem worden sturend bij de ruimtelijke planvorming. Randvoorwaardelijk bij de ontwikkeling en inrichting van grootschalige woningbouwgebieden zijn verder klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, energie, een evenwichtige balans tussen wonen en werken en de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit, externe veiligheid, gezondheid en geluid.

3.4.1 Gezamenlijke aanpak overheden, marktpartijen en corporaties

We zorgen voor een nieuwe, gezamenlijke aanpak door overheden en marktpartijen, waarmee we de complexe uitdagingen, die bij de ontwikkeling van grootschalige woningbouwgebieden komen kijken, snel en integraal kunnen aanpakken. Voor de ontsluiting van de 15 gebieden en daarbuiten stellen we de komende tien jaar in totaal € 7,5 miljard beschikbaar via het Mobiliteitsfonds. De middelen uit het Mobiliteitsfonds worden ingezet om zowel de gebiedsontwikkelingen te versnellen (zie ook actielijn 3) als de 15 gebieden en daarbuiten te ontsluiten. De gemeenten met een grootschalige woningbouwlocatie kunnen voor onderdelen binnen het plangebied gebruik maken van de Wbi en de versnellingsafspraken voor bereikbaarheid en infrastructuur. Voor de publieke tekorten op de gebiedsontwikkeling in de grootschalige woningbouwgebieden stellen we € 500 miljoen beschikbaar. Het doel is om in de periode tot en met 2030 zoveel mogelijk nieuwe woningen te realiseren en tegelijkertijd de potentie van grootschalige woningbouwgebieden voor de periode 2030-2040 te waarborgen door een gedeelde visie op de doorontwikkeling op deze gebieden. We zorgen voor een effectieve sturing, een voortvarende uitvoering en we bundelen private en publieke investeringen. Voor de afspraken maken we gebruik van het bestuurlijk proces MIRT. Hiermee wordt zorgvuldige besluitvorming geborgd en vertraging in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen.

In de 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden doen we het volgende:

- We richten een interdepartementale governance in met IenW, OCW, EZK, LNV en Financiën en een interbestuurlijke governance met provincies, waterschappen en gemeenten.
- Het Rijk maakt een afweegkader voor zowel de gebiedsinvesteringen als de bereikbaarheidsinvesteringen voor de ontsluiting van nieuwe woongebieden. Dit afweegkader hanteren we bij de inzet van rijksmiddelen bij onderstaande wederzijds bindende afspraken. We denken aan de volgende criteria: woningbouwwaarde, mobiliteitswaarde, ruimtelijke kwaliteit, de toekomstige draagkracht van het water- en bodemsysteem en een goede balans tussen werken en wonen met bereikbare banen. Het afweegkader stellen we – na overleg met het IPO, VNG, vervoerregio's en de Unie van Waterschappen – vast in het Bestuurlijk overleg Leefomgeving (BOL) in het voorjaar van 2022.
- We onderzoeken de komende maanden of naast de reeds geïdentificeerde 15 gebieden er andere gebieden zijn, die potentie hebben voor grootschalige woningbouw en om een integrale inzet en actieve rijksbetrokkenheid vragen. We kijken ook wanneer deze betrokkenheid nodig is. In het Bestuurlijk overleg Leefomgeving in het voorjaar van 2022 stellen we de definitieve lijst vast.
- We nemen de definitieve grootschalige integrale woningbouwgebieden op in de geactualiseerde NOVI, zodat er zekerheid en vertrouwen ontstaat bij alle overheden, marktpartijen en corporaties voor de lange termijn.
- Voor de periode tot 2030 maken VRO en IenW wederzijds bindende afspraken met provincies en gemeenten over de benodigde infrastructuur en gebiedsinvesteringen voor de definitieve grootschalige woningbouwgebieden. De wederkerige afspraken hebben daarnaast betrekking op:

- Cofinanciering door medeoverheden.
- Doorvertaling naar afspraken met de markt en corporaties.
- Monitoring van gemaakte afspraken en consequenties bij het niet nakomen hiervan. In het uiterste geval kunnen rijksmiddelen worden teruggevorderd.
- Mobiliteitsalternatieven, waterrobuust, klimaatbestendig en natuur inclusief bouwen, openbare ruimte en groen, ruimtelijke kwaliteit, energie en circulariteit.
- Randvoorwaarden als stikstof, geluid, externe veiligheid en gezondheid, waar relevant.
- Het opstellen van woon-werkafspraken op het moment dat bedrijven en hun werknemers verplaatst moeten worden. Hiermee moet worden geborgd dat bedrijven zich door kunnen ontwikkelen in het plangebied zelf of op een nabijgelegen locatie in de regio. Hierdoor moeten praktisch geschoolde medewerkers hun baan zoveel mogelijk kunnen behouden en de bereikbaarheidseffecten worden geminimaliseerd.
- Ondersteuning van het Rijk bij het oplossen van knelpunten in de gebiedsontwikkeling.
- We nemen de gemaakte afspraken uit het BO MIRT op in de regionale woondeals. De voortgang van de woningbouwopgave bespreken we in de bestuurlijke overlegstructuur van de woondeals. De voortgang van de bereikbaarheid van de woongebieden en de besluitvorming daarover is onderwerp van het BO MIRT.

Doorbraakteams en regisseurs

Om knelpunten bij de ontwikkeling van de 15 grootschalige integrale woningbouwgebieden op te lossen worden aanvullend aan de versnellingstafels bij de regionale woondeals doorbraakteams ingericht voor het versnellen van de onderhandelingen en het maken van afspraken met medeoverheden en corporaties/marktpartijen over de realisatie van de woningbouw.

Dit doen we door:

- Doorbraakteams in te richten, die bestaan uit experts met kennis van de financiële haalbaarheid van plannen.
- Regisseurs te benoemen als aanspreekpunt voor de regio. Deze bespreken de voortgang en ondersteunen met kennis en kunde bij het zoeken naar oplossingen.

Een voorbeeld van een knelpunt is het nestgeluid²³ van aangemeerde schepen in de haven van Rotterdam in relatie tot de bouw van nieuwe woningen. VRO is betrokken bij het zoeken van een oplossing met gemeente en marktpartijen.

²³ Veelal gaat het om de electriciteitsgenerator.

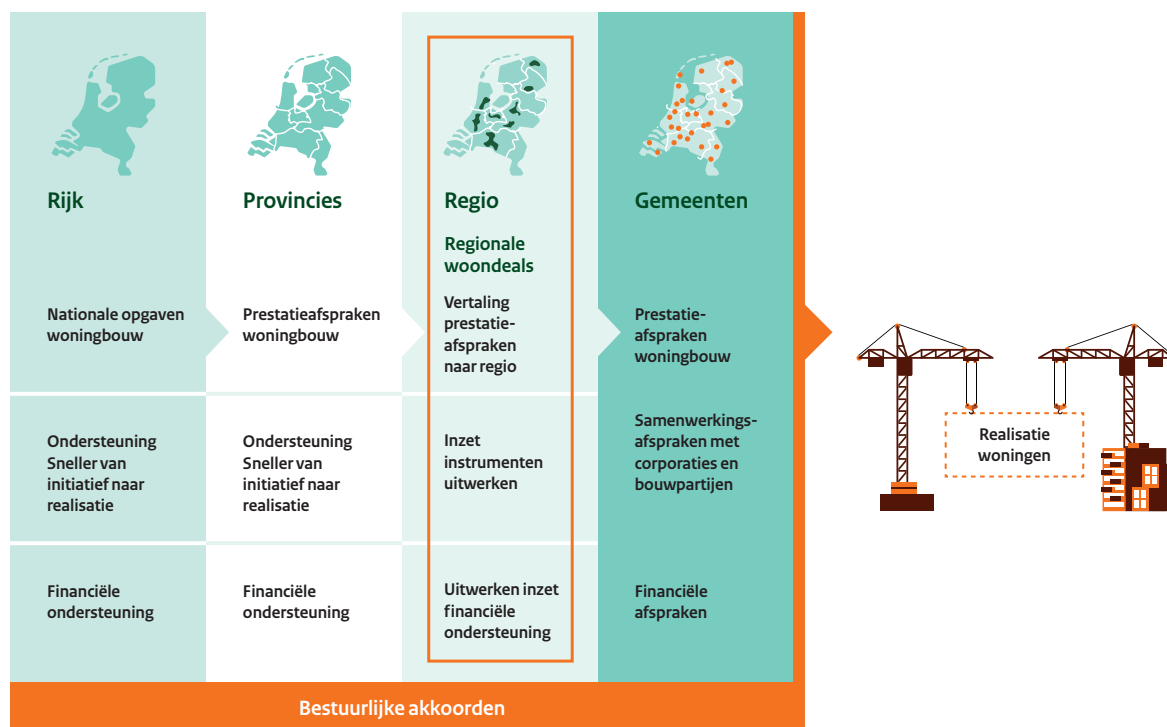


4 Sturing

De doelen in het programma Woningbouw worden gerealiseerd via een gezamenlijke aanpak met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. Hierbij benutten we de kracht van alle stakeholders. Samen signaleren we tijdig knelpunten en lossen die op. We bouwen hierbij voort op de samenwerking die we met elkaar hebben opgebouwd. Die samenwerking is gebaseerd op vertrouwen en rekening houden met elkaars taken en verantwoordelijkheden. We zorgen dat informatie over de bouwopgave actueel en accuraat is, zodat iedereen aan dezelfde doelen kan werken. Als sluitstuk versterken we onze instrumentenkist en daarmee onze doorzettingsmacht via juridische interventies, op basis van een politiek, bestuurlijke afweging. Daarnaast sturen we met de inzet van middelen en specifieke oplossingen op het mogelijk maken van woningbouw op meer plaatsen met de gewenste kwaliteit en betaalbaarheid.

De aanpak met regie op de nationale woningbouwopgave (actielijn 1), ondersteuning om sneller van initiatief naar realisatie te komen (actielijn 2) en financiële ondersteuning (actielijn 3 en 4) is hieronder schematisch weergegeven. Het schema geeft aan dat in de regio's de bouwopgave en de inzet van (financiële) ondersteuning in samenhang wordt uitgewerkt tot woondeals. Het schema geeft ook aan dat wederzijds bindende afspraken worden gemaakt via het huis van Thorbecke. Tot slot illustreert het figuur dat de daadwerkelijke realisatie van woningen gebeurt in gemeenten, door samenwerking van gemeenten met corporaties met bouwpartijen.

Figuur 7: De aanpak met regie op de nationale woningbouwopgave



Sluiten regionale woondeals en inzet middelen

Om de bouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren, maken we prestatieafspraken met medeoverheden en corporaties. Met provincies gaan we in de periode tot 1 juni 2022 in gesprek om de nationale opgave indicatief in beeld te brengen, inclusief de verdeling naar provincies. We streven hierbij naar indicatieve afspraken per provincie op woningbouwaantallen tot 2030 en per jaar, aantallen flex- en transformatiewoningen, aandeel betaalbaar en aandeel corporaties. Daarna gaan provincies met gemeenten in woondeal-regio verband in gesprek om de opgave te verdelen en uit te harden. Dit is een iteratief proces waar ook het Rijk en marktpartijen bij aansluiten. Afspraken worden gemaakt op basis van 'fair share' en in samenhang met andere ruimtelijke opgaves ('reality check'). Met corporaties worden, conform het coalitieakkoord, aparte afdwingbare afspraken gemaakt samen met gemeenten en provincies, in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing. Deze afspraken gaan over de volle breedte van de rol van corporaties en worden voor wat betreft woningbouw gevoed vanuit het programma woningbouw.

Rond 1 oktober stellen we dan de definitieve taakstellende opgave per provincie vast. Dit leggen we vast in bestuurlijke akkoorden. Vervolgens gaat de provincie met regio's en gemeenten verder in beeld brengen hoe zij deze opgave gaan verwezenlijken en wat zij daarvoor nodig hebben. Dit leggen zij voor 1 januari 2023 vast in regionale woondeals. In gebieden met een complexe opgave die inzet van het Rijk vraagt - zoals grootschalige woningbouw - schuift het Rijk aan bij deze woondeals. De afspraken die gemaakt worden bij de grootschalige woningbouwgebieden zijn, indien bekostiging vanuit het Mobiliteitsfonds, onderdeel van het MIRT en worden bevestigd in dergelijke woondeals.

De middelen zetten we in op een wijze waarmee we sturen op de gewenste aantallen, het tempo, kwaliteit en betaalbaarheid in plannen. Hiervoor is € 7,5 miljard beschikbaar voor de ontsluiting van woningbouw, zoals beschreven in actielijn 3 en daarnaast voor de grootschalige woningbouwgebieden, € 1,25 miljard via de Woningbouwimpuls en € 500 miljoen gebiedsbudget voor grootschalige woningbouw.

We maken hierbij onderscheid in de volgende categorieën:

- Locaties of projecten waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond en er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Hier is geen financiële inzet van het Rijk nodig.
- Locaties waarvoor de ruimtelijke afweging al heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke procedures lopen of zijn afgerond, maar er wel sprake is van onrendabele grondexploitatie. Dit zijn projecten waar een extra zetje van het Rijk voor nodig is. Dit kan gaan om middelen vanuit de Woningbouwimpuls of vanuit het Mobiliteitsfonds. De omvang van deze projecten kan verschillen.
- Grootschalige woningbouwlocaties waarvoor de ruimtelijke integrale afweging en inrichting (deels) nog moet plaatsvinden: besluiten over deze locaties en de inrichting vergen een integrale afweging door betrokken overheden. Hiervoor zijn de Wbi, gebiedsbudget en de middelen vanuit het Mobiliteitsfonds beschikbaar.

Bij de toekenning van de Woningbouwimpuls leggen we een relatie met de bijdrage van het project aan de woningbouw-afspraken uit de regionale woondeals. Daarnaast zetten we € 100 miljoen in voor de huisvesting van aandachtsgroepen en € 38 miljoen voor het realiseren van ontmoetingsruimten bij huisvesting voor ouderen.

Gekeken wordt ook naar meekoppelkansen voor het ontsluiten van nieuwe woningen met lopende MIRT-programmering en beheer en onderhoud (B&O) en vervanging en realisatie (V&R) (bijvoorbeeld het vervroegen van projecten als dat leidt tot extra woningen). Hierbij moet de relatie met het ontsluiten van nieuwe woningen heel solide aantoonbaar zijn.

Naast de inzet van financiële middelen dragen we ook met specifieke oplossingen, zoals flexibele woningen en transformatiewoningen, bij aan het vergroten van kennis en inzicht in de bouwopgave waardoor op meer plekken of met andere oplossingen gebouwd kan worden. Het Rijk stelt ook in het algemeen kennis en kunde beschikbaar voor de realisatie van plannen, onder andere via flexpools en het Expertteam Woningbouw. Het Rijksvastgoedbedrijf wordt ingezet voor de woningbouwopgave. Op eigen locaties verzorgt het zelf de benodigde afstemming en onderzoeken die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Cyclus van plan, do, check act

Jaarlijks wordt de prognoses voor de woningbouwbehoefte tot 2030 bijgewerkt. In het bijzonder wordt de taakstellende woningbouwproductie per jaar tot 2030 bijgewerkt op basis van de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze bijstelling kan leiden tot bijstelling van de afspraken met provincies en gemeenten over de jaarlijkse bouwproductie.

Via monitoring, rapportages en periodieke overleggen houden we zicht op de voortgang. Knelpunten worden tijdig gesignaleerd. De monitoring wordt daarvoor doorontwikkeld, zodat we steeds voldoende en actuele informatie hebben over de woningbouw.

Het beperken van knelpunten in de realisatie van woningbouw is onderdeel van actielijn 2. Daarnaast is het aanpakken van knelpunten een belangrijk onderdeel van de samenwerking in de woondealregio's. In de woondealregio's worden knelpunten ook geagendeerd en zo nodig geëscaleerd op landelijk niveau. Daarnaast worden voor de uitvoering van dit programma bestuurlijke overleggen opgezet, om zo nodig besluiten te nemen over complexe opgaves. Het betreft onder andere:

- Bestuurlijk overleg met de medeoverheden in het BO Wet Ruimtelijke Ordening (BO WRO)
- Halfjaarlijks overleg met stakeholders over de voortgang van het programma in het BO Bouwberaad.
- Regelmatig overleg met bewindslieden in het Bewindslieden Overleg Fysieke Leefomgeving.
- Overleggen met IenW/EZK/BZK en medeoverheden in de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving (BOL) en Bestuurlijke Overleggen MIRT.
- Met deze gezamenlijke aanpak met medeoverheden en stakeholders houden we de vinger aan de pols voor de gemaakte afspraken. Zo kunnen we bestuurlijk en juridisch bijsturen wanneer de voortgang stagneert. We maken afspraken over wie welke rol daarbij heeft.

Versterking juridisch instrumentarium

Waar bijsturing nodig is maken we gebruik van bestuurlijk en – waar nodig – juridisch instrumentarium, zoals instrumentarium in de Omgevingswet, Woningwet en de Huisvestingswet. Daarbij zorgen we voor dekkend adequaat instrumentarium dat vervolgens beter en actiever moet worden ingezet. Om die reden onderzoeken of we of aanpassing van regelgeving nodig is om het juridisch instrumentarium van provincies en het Rijk te versterken. In hoofdstuk 7 is de inzet van het juridisch instrumentarium bij de actielijnen verder uitgewerkt.

Zowel de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als ook de Omgevingswet kennen instrumenten, zoals instructieregels als aanwijzingen/instructiebesluiten, waarmee het Rijk en provincies sturing en doorzettingskracht kunnen uitoefenen richting provincies, waterschappen en gemeenten. In de Omgevingswet hebben provincies vergelijkbare bevoegdheden. Hiermee kunnen het Rijk en provincie sturing geven aan lokale besluiten zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

Verder geldt dat water en bodem meer sturend worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het sturend laten zijn van het water- en bodemsysteem moet voorkomen dat toekomstige generaties met schade worden geconfronteerd die nu voorkomen kan worden. In dit kader moeten de meest kwetsbare plekken vanuit wateroverlast, waterveiligheid en bodemdaling worden vermeden voor woningbouw. Om die reden wordt bekeken op welke wijze de watertoets een meer dwingend karakter kan krijgen.



Ook brengen we in kaart of het huidige instrumentarium in de Wet ruimtelijke ordening nu en de Omgevingswet straks aangevuld moet worden voor verdergaande sturing. Dit kan uitmonden in een nieuwe Wet versterken regie volkshuisvesting. Een voorbeeld hiervoor zijn instructieregels waarmee gestuurd kan worden op de inhoud van besluiten van medeoverheden. Zoals vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarbij kijken we ook naar de Woningwet en de Huisvestingswet. Met dit juridisch instrumentarium kunnen provincie en Rijk bijsturen wanneer dat nodig is.

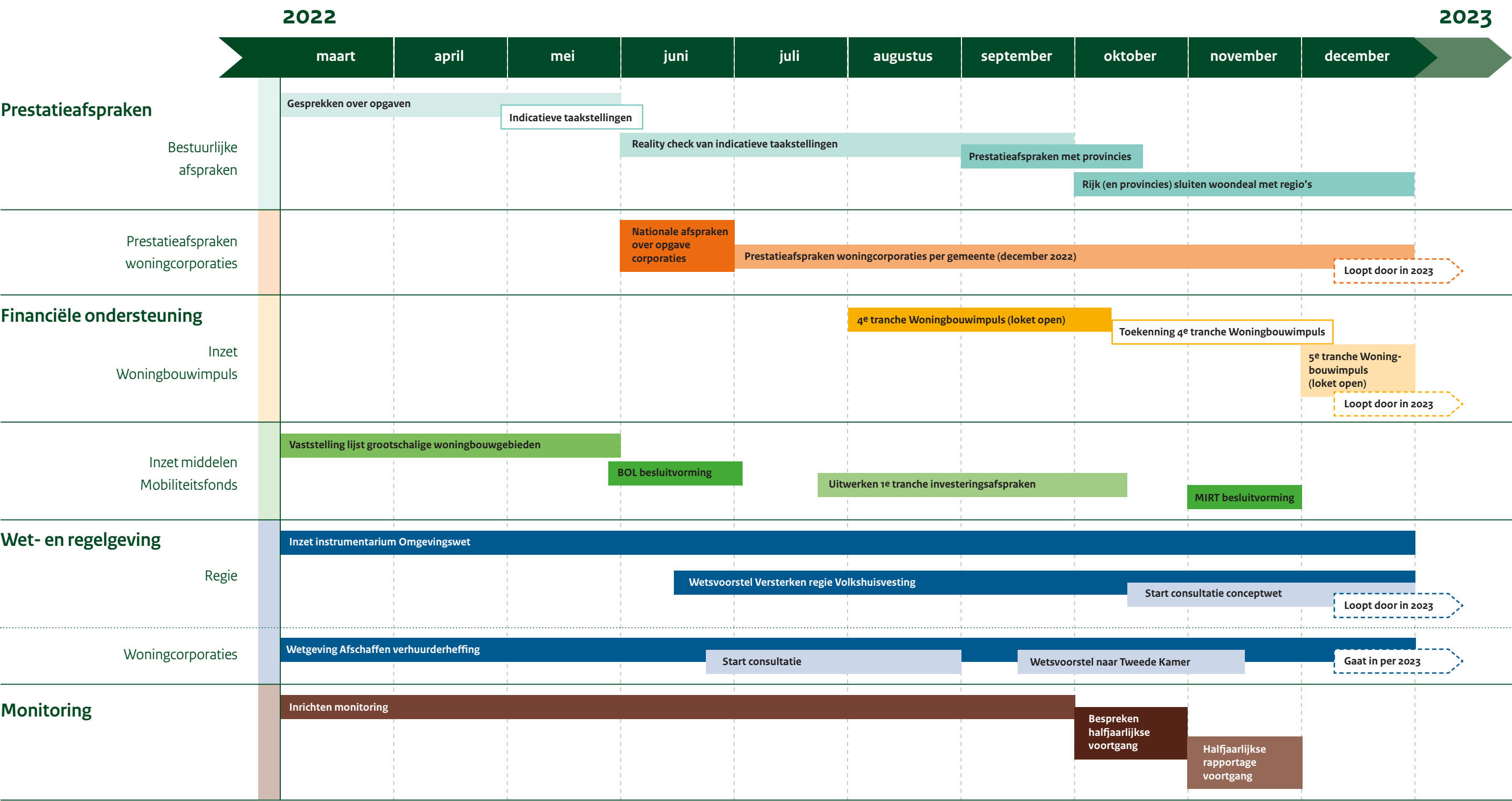
Figuur 8: De aanpak met regie op de nationale woningbouwopgave



Bron: BZK

Planning

Onderstaand volgt de planning voor het sluiten van de woondeals en de inzet van de belangrijkste middelen in dit programma:





5 Monitoring

De doelen van het programma Woningbouw zijn:

1. De realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.
2. Een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing)
3. Het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

Om de ontwikkelingen rondom deze doelstellingen te volgen, werken we aan een goede monitoring. Vooraf geldt de winstwaarschuwing dat er geen panacee is, noch een snelle oplossing voor alle problemen. De bouw van woningen kan complex zijn, lang duren en veel geld kosten. We moeten dit ook bekijken in samenhang met andere ontwikkelingen en belangen, zoals mobiliteit, bedrijvigheid en stikstof. Dit zullen we bij de monitoring in het oog houden.

De monitoring zal zo worden ingevuld, dat goed inzicht kan worden gegeven in de voortgang van de woningbouw en de onderliggende factoren die de voortgang of het gebrek eraan kunnen verklaren. Er zijn nu al veel gegevens voorhanden en er wordt hard gewerkt aan een verdere invulling van de monitoring. In dit hoofdstuk worden de contouren geschetst van de wijze waarop we de monitoring samen met partners willen vormgeven. Er ligt al een basis voor monitoring waarop we verder kunnen bouwen. In de eerste voortgangsrapportage zal worden aangegeven welke gegevens nog ontbreken en of en wanneer ontbrekende gegevens aangevuld kunnen worden. Monitoring wordt dus een ontwikkeltraject.

Beoogd is om de Tweede Kamer halfjaarlijks te informeren over de voortgang van de vier actielijnen van het woningbouwprogramma. Daarbij willen we een barometer ontwikkelen waarin de voortgang te zien is van de bouw van aantal woningen per jaar en het totaal van 900.000 woningen tot en met 2030. In de voortgangsrapportages beogen we op nationaal, provinciaal en op regioniveau te rapporteren over:

- Het aantal geplande woningen naar oplevering in de tijd.
- Het aantal geplande harde woningbouwplannen.
- Het aantal geplande woningen naar plantype (herstructurering, transformatie, verdichting of uitbreiding).
- Het aandeel betaalbaar geplande woningen.
- Het aantal verleende bouwvergunningen.
- Het aantal gerealiseerde woningen.
- Het aandeel gerealiseerde betaalbare woningen.
- De doorlooptijd van plannen.

In de voortgangsrapportages beogen we de voortgang van de vier actielijnen uit het woningbouwprogramma als volgt monitoren:

1 We versterken onze regio

Doelstelling: We zorgen ervoor dat alle gemeenten, provincies en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar in deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:

- Publicaties over de bouwopgave en prestatieafspraken.
- Halfjaarlijkse rapportage over de voortgang: in het voorjaar en in het najaar.
- Inzicht in afspraken en de voortgang per woondeal.

Bij deze actielijn zorgen we dat we inzicht hebben in de opgave op nationaal niveau en per provincie over het bouwen van 900.000 woningen, het tempo, de betaalbaarheid, bouwen voor aandachtsgroepen en de verdeling over de provincies. Er zal onderzoek komen naar woonvoorkeuren en locatiekeuzes van mensen om inzicht te krijgen in hoe en waar mensen graag willen wonen. Daarbij zullen ook de mogelijkheden in beeld worden gebracht voor het verplaatsen dan wel verbreden van de woningbouwopgave naar andere delen van het land buiten de Randstad. Informatie hierover is voor iedereen te vinden in de periodieke rapportages aan de Tweede Kamer over de voortgang van de woningbouw, de nationale woningbouwkaart en www.datawonen.nl.

Voor de monitoring van de acties uit deze actielijn zetten we een landelijk, gemeenschappelijk monitoringsysteem op dat alle woningbouwplannen van de provincies registreert. Dit geeft inzicht in de hardheid, betaalbaarheid, woningtype en tempo van de woningbouwplannen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Het monitoringsysteem is erop ingericht om eenduidige en heldere informatie te geven om vorm te kunnen geven aan de regie op de realisatie van de gemaakte afspraken met de medeoverheden en om waar nodig bij te kunnen sturen. Dit systeem maken we niet alleen, dat doen we in nauwe samenwerking met de medeoverheden.

Om de bouwopgave te realiseren maken we afspraken met provincies die we vastleggen in bestuurlijke akkoorden. De afspraken worden gepubliceerd op een nader te bepalen platform. Deze afspraken monitoren we halfjaarlijks waarbij ook de realisatie van corporatiewoningen bij het onderdeel betaalbaarheid aan bod komt.

2 We versnellen het proces van initiatief naar realisatie

Doelstelling: We zorgen dat het proces van het realiseren van een woning efficiënter en ingekort wordt. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:

- De gemiddelde doorlooptijd van tien jaar van initiatief tot realisatie is verkort.
- Het aandeel harde plannen is gestegen.
- Het aandeel industrieel gebouwde woningen is gestegen.

Om vast te kunnen stellen dat bouwprocessen sneller verlopen zal een indicatorenset ontwikkeld worden, waarbij we denken aan de volgende indicatoren:

- De doorlooptijd van plannen.
- De doorlooptijd van de beroepsfase van woningbouwplannen waartegen beroep is ingesteld. We doen een nulmeting om deze verkorting vast te stellen.
- De aansluitduur van nutsvoorzieningen.
- Het aandeel 'harde plannen' in de monitor plancapaciteit ten opzichte van de voortgangsrapportage oktober 2021.
- De uitval van woningbouwplannen.
- De capaciteit bij medeoverheden en bouwbedrijven.
- Het aantal industrieel gebouwde woningen.

Daarnaast brengen we op generiek en lokaal niveau opgaven in beeld die schuren met de realisatie van woningen, zoals stikstof, energietoevoer, klimaatadaptatie. We brengen de knelpunten in kaart en rapporteren hier periodiek over. We laten hierbij op een kaart zien waar zich knelpunten voordoen en wanneer een oplossing is voorzien. De mitigatie van knelpunten moet ook blijken uit het bestuurlijk overleg met de woondealregio's en uit dossieranalyse van beroepszaken.

Verder zullen we periodiek de ondersteuning via de flexpool en het Expertteam Woningbouw met kennis en mankracht bij medeoverheden evalueren.

3 We stimuleren snelle woningbouw

Doelstelling: We maken woningbouw mogelijk door gemeenten te ondersteunen: financieel en met hulp bij specifieke oplossingen, zoals flex- en transformatiewoningen en betaalbare woningen. Zo kunnen onhaalbare projecten wel mogelijk worden gemaakt.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:

- Er wordt op meer plekken gebouwd.
- De realisatie van flexwoningen stijgt conform streven tot 15.000 flexwoningen per jaar in deze kabinetsperiode.
- De transformatie van lege kantoren en winkels naar woningen stijgt conform streven naar 15.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode.
- Rijksvastgoed en grondposities dragen bij aan extra woningen.

De resultaten van de verschillende tranches van de Wbi, en de regeling huisvesting aandachtsgroepen en de regeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting worden jaarlijks gerapporteerd en geëvalueerd. Bij de rapportage van de Wbi wordt inzicht gegeven of de start van de bouw van Wbi projecten binnen de afgesproken termijn van 3 jaar is gerealiseerd en hoeveel woningen er gerealiseerd zijn door de Wbi-bijdrage.

We rapporteren halfjaarlijks over het aantal flexwoningen op provinciaal en regionaal niveau, over het aantal transformatiewoningen op provinciaal en regionaal niveau en over de benutting van gronden van het RVB.

4 We bouwen op grootschalige locaties

Doelstelling: Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren om voldoende bij te dragen aan de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en te groeien naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.

Het resultaat bij deze doelstelling blijkt uit:

- De realisatie van een groot aantal betaalbare woningen nabij OV-knooppunten of in kanaalzones.
- Grootschalige, toekomstvast woningbouwgebieden.

Bij deze actielijn creëren we een groot aantal betaalbare woningen nabij OV-knooppunten of kanaalzones. Deze woningen worden gerealiseerd in grootschalige, toekomstvast gebieden met aandacht voor duurzaamheid, bedrijvigheid, mobiliteit en klimaatbestendigheid. We maken MIRT-afspraken en nemen investeringsbeslissingen over infrastructuur, gekoppeld aan woningbouw. Ook komen er afspraken tussen gemeenten en markt over continuïteit van lange termijn investeringen in grootschalige woningbouwlocaties. De verdeling van middelen wordt gerapporteerd. Gemaakte afspraken worden gepubliceerd op een nader te bepalen platform.

Daarnaast wordt een overzicht van de grootschalige integrale woningbouwgebieden waar het Rijk regie gaat voeren opgenomen op een kaart in de geactualiseerde NOVI. We monitoren de integrale ontwikkeling van de locaties met een nog te ontwikkelen gebiedskwaliteitsindex. We rapporteren jaarlijks over de gerealiseerde aantallen woningen, de knelpunten en de bereikte resultaten van de doorbraakteams in de 15 grootschalige woningbouwgebieden.



BLOEM! DE BLOEDZAAK

BLOEM!

6 Financiën

In de hoofdstukken 3 en 4 staat aangegeven welke regelingen er zijn en hoe deze worden ingezet om de beoogde doelen te behalen. Hieronder staan de overzichten van de verschillende middelen die beschikbaar zijn voor de regelingen. Hierbij is er onderscheid gemaakt tussen twee soorten: financiële middelen ten behoeve van woningbouw toebedeeld aan MBZK/MVRO en financiële middelen ten behoeve van woningbouw toebedeeld aan andere ministeries.

Financiële middelen woningbouw toebedeeld aan BZK/VRO

De volgende middelen zijn beschikbaar voor het realiseren van onze doelstellingen:

(bedragen in miljoen)	2022	2023	2024	2025	Totaal
Woningbouwimpuls	250	100	100	100	1.250
Grootschalige woningbouwgebieden	500				500
Knelpunten oplossen	114	46	46	46	250
Aandachtsgroepen	40	10	10	10	100
Ouderenwoningen	38				38
Totaal	942	186	156	156	2.138

Bron: BZK

De middelen in de bovenstaande tabel staan momenteel allemaal op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën (behalve de middelen voor aandachtsgroepen en ouderenhuisvesting). Voor besteding van deze middelen is eerst goedkeuring van bestedingsvoorstellen door het ministerie van Financiën vereist.

Financiële middelen woningbouw toebedeeld aan andere ministeries

Voor de financiële middelen ten behoeve van woningbouw bij andere ministeries worden met de verschillende ministeries gesprekken gevoerd in welke mate deze middelen kunnen worden ingezet ten behoeve van woningbouw om zo gezamenlijk de doelstellingen van dit kabinet te behalen. Een gezamenlijke inzet van departementen kan synergievoordelen opleveren voor het behalen van zowel de woningbouwdoelstellingen als de andere doelstellingen van dit kabinet. Dit biedt bij uitstek goede koppelkansen. Dit heeft betrekking op onder andere € 7,5 miljard voor de ontsluiting van woningbouw bij IenW, maar ook op de middelen in het coalitieakkoord met betrekking tot dak- en thuislozenaanpak. Ook deze middelen staan op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën. Voor vaststelling van de verdeling en besteding van de middelen is eveneens goedkeuring op de bestedingsvoorstellen door het ministerie van Financiën vereist.

7 Wetgeving

Onderstaand is per actielijn weergegeven welk wettelijk instrumentarium wordt ingezet ter ondersteuning voor het realiseren van de doelstellingen.

1 We versterken onze regie

Instrumentarium Omgevingswet

Daar waar nodig zullen de instrumenten van de Omgevingswet worden ingezet om te zorgen dat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen op het terrein van de volkshuisvesting. Het Rijk zal waar nodig instructieregels opstellen (bijvoorbeeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Wet versterken regie volkshuisvesting

Op basis van alle programma's rond de volkshuisvesting zal een integraal wetsvoorstel worden voorbereid dat vastlegt hoe het Rijk weer regie kan voeren over het volkshuisvestingsbeleid (Wet versterken regie volkshuisvesting). Het streven is dat wetsvoorstel dit najaar in consultatie te brengen.

2 We versnellen het proces van initiatief naar realisatie

Versnellen (wettelijke) procedures

We willen woningbouwprocedures versnellen door het optimaliseren van het proces en het verbeteren en verbreden van kennis en kunde, maar we bezien ook waar er mogelijkheden zijn om wettelijke procedures te versnellen.

Verbeteren bouwregelgeving

We bezien verder verbeteringen van de bouwregelgeving (Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving). Dit voorjaar zullen de mogelijkheden hiertoe in kaart worden gebracht.

3 We stimuleren snelle woningbouw

Woningbouwimpuls

Om de woningschaarste aan te pakken continueren we de Woningbouwimpuls (Besluit en Regeling Woningbouwimpuls), die gemeenten helpt bij het snel realiseren van veelal betaalbare woningen.

Afschaffen verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt afgeschaft. Daartoe worden per 1 januari 2023 de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en bijbehorende besluit en regeling tot vermindering van de verhuurderheffing ingetrokken mits dan (voor de zomer, uiterlijk juni) afspraken zijn gemaakt met Aedes over landelijke doelen en hoe deze worden vertaald naar lokale afspraken.

Grondslag specifieke uitkeringen volkshuisvesting

Ook bereiden wij een algemene maatregel van bestuur voor die een betere, langjarige, grondslag biedt om op het gebied van de volkshuisvesting specifieke uitkeringen te kunnen verstrekken aan gemeenten. Naar verwachting zal die algemene maatregel van bestuur in september 2022 in werking treden.

Bijlage: Feiten en cijfers

Hieronder volgt een overzicht van cijfers en diagrammen conform de indicatoren die onder hoofdstuk 5 genoemd worden.

Figuur B1: Woningbouwproductie tot en met 2030

In deze figuur zijn de streefwaarden voor de woningbouwproductie opgenomen die nodig zijn om te komen tot een woningbouwproductie van 900.000 woningen tot en met 2030.

Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2030			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	2031	
Groningen	6.200	2,2%	7.600	2.600	10.200	16.500	4.500	12.000	5.400	1,8%
Friesland	4.400	1,4%	8.200	4.300	12.500	15.300	4.500	10.800	6.000	1,9%
Drenthe	4.200	1,9%	4.600	2.700	7.300	9.900	3.000	6.900	4.700	2,0%
Overijssel	11.700	2,3%	19.000	13.000	32.000	41.600	7.100	34.500	9.800	1,8%
Flevoland	9.400	5,4%	16.200	14.800	31.000	35.400	800	34.600	6.500	3,1%
Gelderland	34.900	3,8%	44.100	32.900	77.000	94.900	10.000	84.900	28.300	2,8%
Utrecht	26.600	4,5%	39.200	37.300	76.500	92.700	7.400	85.300	19.300	2,9%
Noord-Holland	65.000	4,8%	86.400	71.000	157.400	199.800	23.900	175.900	50.400	3,3%
Zuid-Holland	67.600	4,0%	96.500	81.900	178.400	230.200	36.900	193.300	56.700	3,0%
Zeeland	0	0,0%	3.700	1.400	5.100	7.100	2.600	4.500	800	0,4%
Noord-Brabant	40.500	3,5%	59.100	44.300	103.400	130.600	11.200	119.400	26.700	2,1%
Limburg	8.800	1,6%	6.100	-1.400	4.700	18.400	5.900	12.500	3.800	0,7%
Nederland	279.300	3,5%	390.700	304.800	695.500	892.400	117.800	774.600	218.400	2,5%

* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen.

Bron: ABF, Primos-prognose 2021

Figuur B2: Woningtekort, ontwikkeling tot en met 2030

In deze figuur is de ontwikkeling van het woningtekort per provincie tot en met 2030 opgenomen. Het woningtekort wordt bepaald door het huidige (2021) woningtekort plus de toename van de woningbehoefte minus de netto uitbreiding.

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop	Netto uitbreiding	Netto plancapa- citeit	Verhouding plancapaci- teit/opgave
Groningen	16.500	4.500	12.000	21.100	176%
Friesland	15.300	4.500	10.800	18.100	168%
Drenthe	9.900	3.000	6.900	14.400	209%
Overijssel	41.600	7.100	34.500	45.100	131%
Flevoland	35.400	800	34.600	48.300	140%
Gelderland	94.900	10.000	84.900	92.600	109%
Utrecht	92.700	7.400	85.300	116.800	137%
Noord-Holland	199.800	23.900	175.900	241.700	137%
Zuid-Holland	230.200	36.900	193.300	280.200	145%
Zeeland	7.100	2.600	4.500	10.500	233%
Noord-Brabant	130.600	11.200	119.400	132.300	111%
Limburg	18.400	5.900	12.500	23.400	187%
Nederland	892.400	117.800	774.600	1.044.500	135%

* Nieuwbouw is inclusief transformatie in splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen.

Bron: ABF, Primos-prognose 2021.

Figuur B3: Aantal en aandeel woningen in harde plannen tot en met 2030

In deze figuur is het aantal en aandeel woningen in harde plannen per provincie opgenomen. Harde plannen zijn plannen die, zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn geworden. Dit nog zonder het effect van de beleidsinzet.

Provincie	Hard		Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen			
	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030
Groningen	5.900	700	6.600	41%	10%	31%
Friesland	7.600	2.500	10.100	82%	28%	56%
Drenthe	7.300	2.500	9.800	73%	55%	68%
Overijssel	13.000	2.600	15.600	44%	17%	35%
Flevoland	15.000	7.100	22.100	63%	29%	46%
Gelderland	30.000	4.200	34.200	45%	16%	37%
Utrecht	25.600	3.200	28.800	45%	5%	25%
Noord-Holland	69.500	20.700	90.200	46%	22%	37%
Zuid-Holland	68.900	10.700	79.600	37%	11%	28%
Zeeland	6.000	900	6.900	70%	45%	66%
Noord-Brabant	49.700	7.200	56.900	52%	20%	43%
Limburg	10.800	800	11.600	56%	19%	50%
Nederland	309.300	63.000	372.300	46%	17%	36%

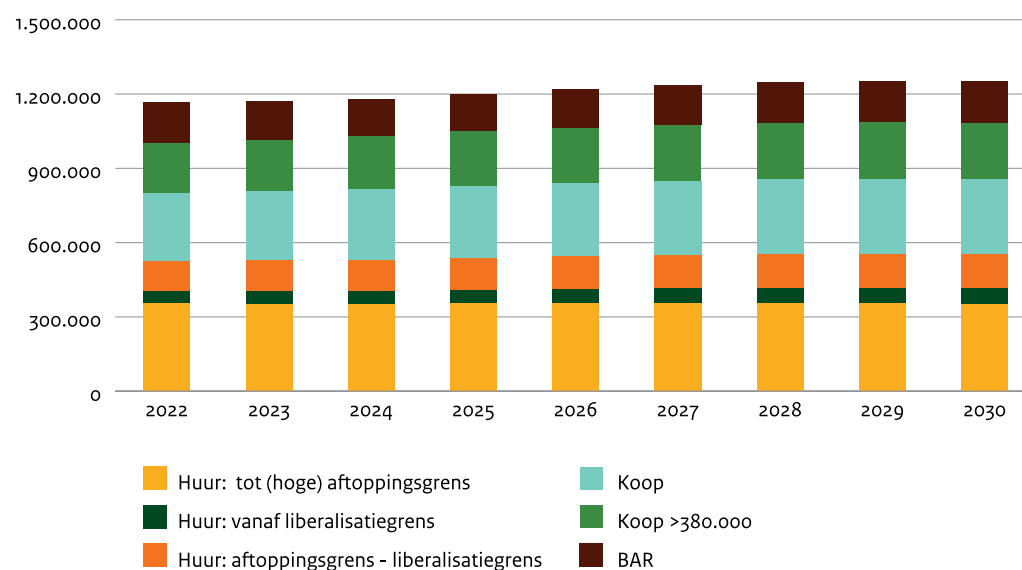
* De provinciale inventarisaties verschillen qua methodiek en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip bijlage 1.

Bron: ABF, Inventarisatie Plan capaciteit oktober 2021

Figuur B4: Ontwikkeling woningaanbod tot en met 2030

Het aanbod van woningen betreft alle woningen die in een jaar worden aangeboden als gevolg van nieuwbouw, doorstroming, huishoudenopheffingen, etc. Oftewel het type woning dat de komende jaren beschikbaar komt. Hierin is de beleidsinzet van het programma nog niet verwerkt.

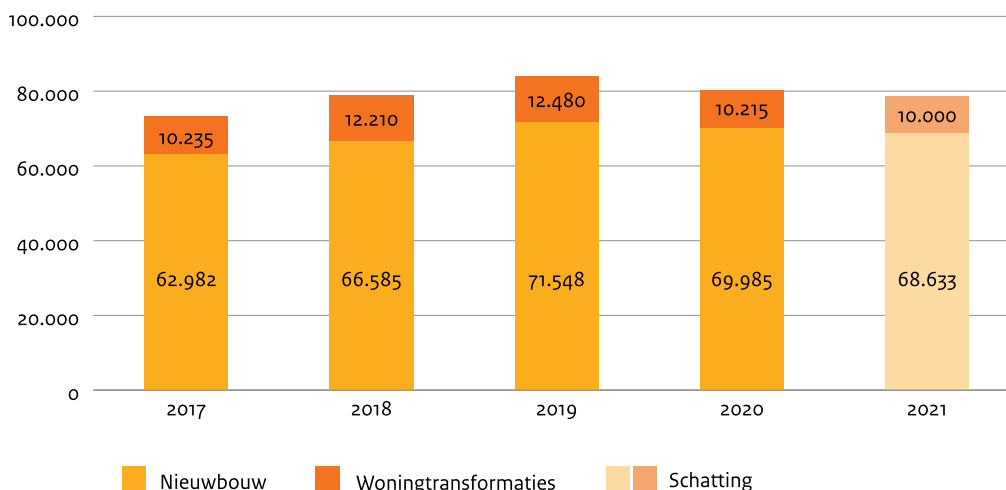
- Huur: tot (hoge) aftoppingsgrens (€663)
- Huur: aftoppingsgrens (€663) – liberalisatiegrens (€737)
- Huur: vanaf liberalisatiegrens (>€737)
- Koop tot €380.000
- Koop hoger dan €380.000
- BAR (Bewoonbare Andere Ruimte, bijv. studentenkamers, woonboten)



Bron: ABF, Socratesprognose 2021

Figuur B5: Bouwproductie en transformaties 2017 t/m 2021

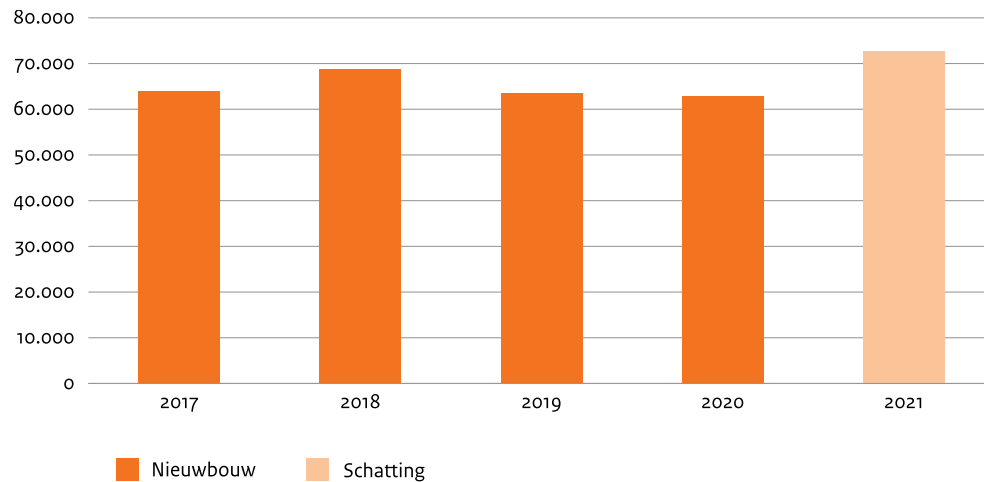
In deze figuur wordt een overzicht geboden van de opgeleverde nieuwbouw en transformaties van de afgelopen vijf jaar.



Bron: CBS – Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Figuur B6: Verleende bouwvergunningen 2017 t/m 2021

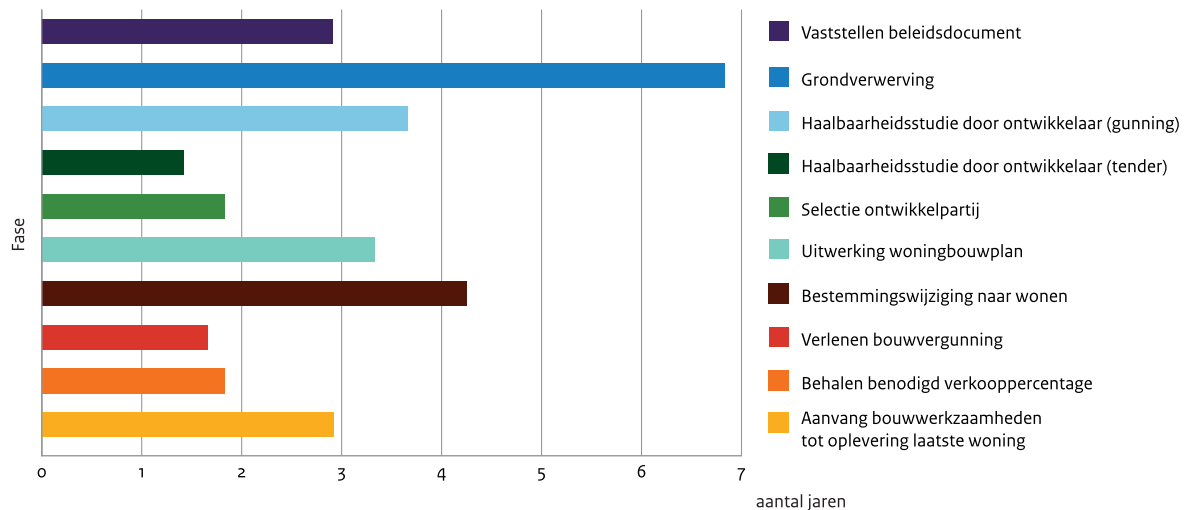
In deze figuur wordt een overzicht geboden van de verleende bouwvergunningen van de afgelopen vijf jaar.



Bron: CBS – Bouwvergunningen

Figuur B7: Doorlooptijd nieuwbouwprojecten per fase

In deze figuur is de gemiddelde doorlooptijd voor nieuwbouwprojecten afgebeeld per fase. Verschillende fases kunnen parallel aan elkaar lopen. De gemiddelde doorlooptijd voor nieuwbouw (vaststellen beleidsdocument – aanvang bouwwerkzaamheden) is circa tien jaar.



Bron: Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten, Stec Groep, 2018



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VEILIG
KWALITEIT
BETAALBAAR
WONING
DUURZAAM
BESCHIKBAAR
NATIONALE
WOON- EN
BOUWAGENDA

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Integrale analyse	7
2 Doelen	21
3 Wat gaan we doen?	23
4 Programma's en actielijnen	31
5 Sturing en monitoring	45
Bijlage 1: Financiële middelen	51
Bijlage 2: Wetgeving	53



Inleiding

‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid’. Bepaling 2 in artikel 22 van de Grondwet is helder. Wonen is een grondrecht. Een kerntaak van de overheid.

De afgelopen jaren hebben we de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is gelooft dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing.

Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat we nu met meer tempo en meer regie aan de slag moeten. Als we dat niet doen, raken meer mensen in de knel.

Dat *in de knel raken* heeft allerlei verschijningsvormen – van jonge gezinnen die geen huizen meer kunnen vinden of betalen tot kwetsbare huurders van wie misbruik wordt gemaakt. Een meer beschermende overheid is nodig, een vermindering van kansenongelijkheid in de volkshuisvesting moet de inzet zijn.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. We willen ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn. We bouwen en transformeren toekomstbestendig: met aandacht voor duurzaamheid en voor de leefbaarheid en veiligheid in wijken. Niet alleen in en rond de steden waar een grote kwantitatieve opgave ligt, maar ook aan de grenzen van het land, waar de uitdaging meer kwalitatief van aard is.

De waarheid bij dit alles is: de opdracht is groot. We gaan niet met één pennenstreek de problemen op woongebied oplossen. Er is geen snelle oplossing. De bouw van woningen is afhankelijk van voldoende bouwlocaties en kan complex zijn, lang duren en vereist samenhangende besluiten in het ruimtelijk domein. Naast wonen zijn er immers ook andere ruimtelijke vraagstukken zoals natuur, werken en infrastructuur. Het is bovendien niet altijd aantrekkelijk voor investeerders om alleen betaalbare woningen te bouwen. En het is een uitdaging voor de bouwsector om aan het benodigde personeel te komen, want naast de nieuwbouwopgave ligt er ook een grote verduurzamingsopgave in de bestaande bouw. En dit vraagt ook capaciteit.

Bouwen is niet het enige antwoord en zeker niet op de korte termijn. Het is geen directe oplossing voor de starter die nu een eigen huis wil en weg wil bij zijn ouders op zolder. Of de verpleegkundige die dichtbij het ziekenhuis wil wonen met het gezin. Deze mensen zijn geholpen met betaalbare huur- en koopwoningen en minder concurrentie met bijvoorbeeld beleggers op de woningmarkt.

Volkshuisvesting is terug van weggeweest, als kerntaak van de overheid of zoals de grondwet het zegt: als *‘voorwerp van zorg der overheid’*. Maar de overheid kan het niet alleen. Deze opgave zal de uiterste inzet vergen van alle betrokken partijen: het Rijk, medeoverheden, corporaties, bouwende partijen, stedenbouwkundigen, vastgoedontwikkelaars, investeerders en alle andere betrokkenen. Dit is het gezelschap dat de klus moet en kan klaren: dat de woningen zal moeten bouwen en verduurzamen, dat onorthodoxe maatregelen zal moeten nemen, dat creativiteit zal moeten laten zien en dat lef zal moeten tonen. Deze agenda schetst de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en onze aanpak voor de komende jaren.



1 Integrale analyse

Iedereen moet goed kunnen wonen. Op dit moment is dit helaas niet altijd het geval. De **beschikbaarheid** van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de **betaalbaarheid** van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de **kwaliteit** in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Beschikbaarheid: er is een groot tekort aan woningen

In 2021 waren er ruim 8 miljoen huishoudens in Nederland. De voorspelling is dat er in 2035 bijna 8,9 miljoen huishoudens zijn. De groei komt grotendeels voor rekening van eenpersoonshuishoudens. Door de vergrijzing neemt vooral het aantal alleenstaande ouderen sterk toe.

Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5 procent van de woningvoorraad. Volgens de prognose uit 2021 zal het woningtekort eerst nog oplopen richting de 3,9 procent in 2024 ofwel 317.000 woningen. De komende jaren groeit het aantal nieuwe woningen aanzienlijk, maar het aantal huishoudens groeit sneller, waardoor het woningtekort verder stijgt.¹

Om de toename van het aantal huishoudens op te vangen en het aantal woningen te vervangen dat door sloop of anderszins onttrokken wordt aan de voorraad en om te zorgen voor een gezond evenwicht tussen woningzoekenden en het aanbod van woningen, zijn tot en met 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig.² De cijfers kennen uiteraard onzekerheid, aangezien het prognoses betreft. Vooral migratie vormt een onzekere factor.³ De prognoses kennen varianten: in de hoge variant zouden er circa 1.022.000 woningen nodig zijn en in de lage variant 759.000 woningen. Ongeacht het scenario zijn er dus fors meer woningen nodig, zie figuur 1.

¹ Ministerie van BZK (2021). *Staat van de woningmarkt*.

² Bij een woningtekort van 2 procent is er sprake van een gezond evenwicht tussen het tijdig kunnen vinden van een passende woning en onnodig lange leegstand van woningen.

³ Demografische prognoses kennen onzekerheden die groter worden naarmate er verder vooruit wordt gekeken of specifiek op regionaal niveau geraamd wordt.

Figuur 1: Woningtekort en woningbehoefte

Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2030			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	2031	
Groningen	6.200	2,2%	7.600	2.600	10.200	16.500	4.500	12.000	5.400	1,8%
Friesland	4.400	1,4%	8.200	4.300	12.500	15.300	4.500	10.800	6.000	1,9%
Drenthe	4.200	1,9%	4.600	2.700	7.300	9.900	3.000	6.900	4.700	2,0%
Overijssel	11.700	2,3%	19.000	13.000	32.000	41.600	7.100	34.500	9.800	1,8%
Flevoland	9.400	5,4%	16.200	14.800	31.000	35.400	800	34.600	6.500	3,1%
Gelderland	34.900	3,8%	44.100	32.900	77.000	94.900	10.000	84.900	28.300	2,8%
Utrecht	26.600	4,5%	39.200	37.300	76.500	92.700	7.400	85.300	19.300	2,9%
Noord-Holland	65.000	4,8%	86.400	71.000	157.400	199.800	23.900	175.900	50.400	3,3%
Zuid-Holland	67.600	4,0%	96.500	81.900	178.400	230.200	36.900	193.300	56.700	3,0%
Zeeland	0	0,0%	3.700	1.400	5.100	7.100	2.600	4.500	800	0,4%
Noord-Brabant	40.500	3,5%	59.100	44.300	103.400	130.600	11.200	119.400	26.700	2,1%
Limburg	8.800	1,6%	6.100	-1.400	4.700	18.400	5.900	12.500	3.800	0,7%
Nederland	279.300	3,5%	390.700	304.800	695.500	892.400	117.800	774.600	218.400	2,5%

* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen.

In deze figuur is het aantal en aandeel woningen in harde plannen per provincie opgenomen. Harde plannen zijn plannen die, zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn geworden.

Bron: ABF, Primos-prognose 2021

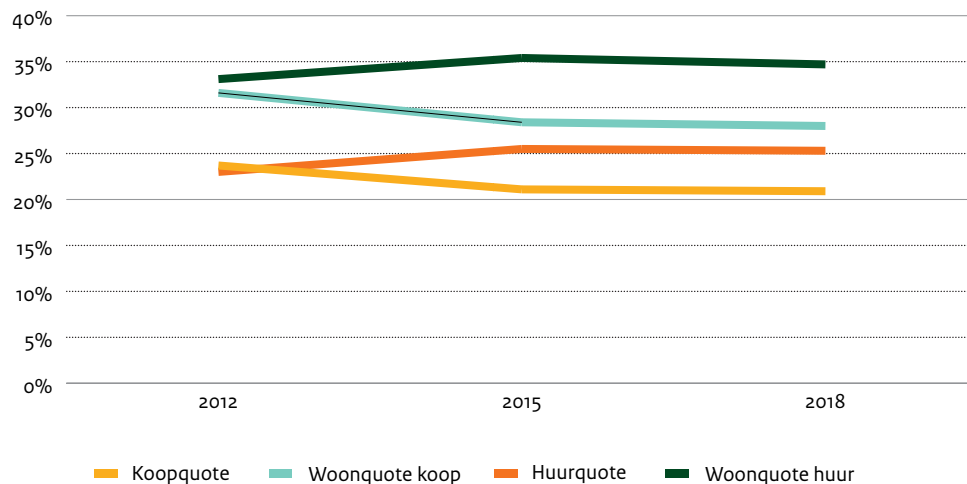
Betaalbaarheid: veel mensen kunnen de woonlasten moeilijk dragen of kunnen geen passende woning vinden met betaalbare woonlasten

De vraag naar betaalbare woningen is groot, terwijl op dit moment slechts 43 procent van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment valt. Hierdoor wordt het voor steeds meer mensen lastig om de juiste woning te vinden. Dit komt onder andere doordat prijzen van woningen sterk zijn gestegen, jaarlijks met zo'n 7 procent tot 9 procent in 2017-2020 en meer dan 15 procent in 2021.⁴ De huurprijzen stegen vooral in de vrije huursector, met name bij het verhuren aan nieuwe bewoners.

Voor grote groepen mensen zijn de woonlasten daardoor hoog. De situatie is verschillend per inkomensgroep en per doelgroep. Gemiddeld genomen betaalden mensen de afgelopen jaren een minder groot deel van hun inkomen aan woonuitgaven. Maar gemiddelden zeggen niets over hoe dat voor individuen of gezinnen kan uitpakken. De gemiddelde daling van woonlasten ten opzichte van het inkomen (woonquote) komt vooral doordat het grootste deel van de bevolking dat een koopwoning bezit de woonlasten ziet dalen en doordat de inkomens zijn gestegen (zie figuur 2). Dat mensen meer huurtoeslag ontvangen speelt ook een rol. Desondanks is er een grote groep mensen voor wie de woonlasten iedere maand knellen. Daar komen recent de stijgende energielasten nog bij.

⁴ CBS & Kadaster (2022). Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen.

Figuur 2: Ontwikkeling woon-, huur- en koopquotes



Bron: WoON 2012 2015 en 2018. Cijfers over 2021 komen met het nieuwe WoON

Koopquote = de netto (vaste) woonuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen

Huurquote = de netto (vaste) woonuitgaven van huurders uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen

Woonquote = De totale woonuitgaven uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

Voor mensen met een laag inkomen hebben we ondersteuning in de woonlasten via de huurtoeslag en regulering van de prijzen in de sociale huursector (het gereguleerde segment). Door het tekort aan sociale huurwoningen hebben huishoudens met een lager inkomen echter niet altijd voldoende toegang tot de sociale huursector. Hierdoor komen zij in de vrije huursector terecht of zijn zij – doordat er in de grote steden geen betaalbare woningen beschikbaar zijn – genoodzaakt ver van werk en voorzieningen te wonen. Ook mensen met een middeninkomen hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning, doordat zij tussen wal en schip vallen. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van woningcorporaties, terwijl huurwoningen uit het middensegment steeds meer in het dure segment worden aangeboden. Voor deze personen is de zoektocht op de huidige koopmarkt lastig, zeker als zij niet al een koopwoning met overwaarde hebben.

Woonlasten worden deels gevormd door de energierekening. Die rekening is voor een deel van de huishoudens de afgelopen maanden fors gestegen door de stijgende energieprijzen. De hoge energieprijzen vormen vooral een probleem voor huishoudens met een lager inkomen en wonend in een slecht geïsoleerde woning of met een relatief hoge energierekening. Onderzoek van TNO heeft laten zien dat ongeveer 550.000 huishoudens in Nederland te maken hebben met deze vorm van energiearmoede.⁵ Met de recente prijsstijgingen lopen zij – en andere huishoudens – het risico dat ze hun energierekening niet of nauwelijks kunnen betalen of dat dit ten koste gaat van andere uitgaven. In 2022 is daarom, als aanvulling op een generiek compensatiepakket, 150 miljoen euro uitgetrokken zodat gemeenten de hogere energierekening van huishoudens in energiearmoede kunnen bestrijden. Dat doen ze door maatregelen die de energierekening verlagen. Hierbij kan gedacht worden aan het installeren van LED-lampen en tochtstrips, maar ook aan grotere maatregelen, zoals isolatie.

Kwaliteit: de woning past voor veel mensen niet meer bij de levensfase en de woonbehoefte, de leefbaarheid van wijken staat onder druk en woningen zijn nog onvoldoende duurzaam

⁵ TNO (2021). De feiten over energiearmoede in Nederland.

Een kwaliteitsvolle woning is een woning waarin het prettig wonen is en die klaar is voor de toekomst. Voor veel mensen past de woning niet meer bij de levensfase of omstandigheden. Als mensen geen passende woonruimte vinden, kunnen ze beperkt worden in een volgende stap in hun leven, zoals uit-huis-gaan, kinderen krijgen, samenwonen of scheiden. Het aantal 75-plussers neemt de komende jaren toe van 1,4 miljoen in 2020 naar 2,6 miljoen in 2040 en stijgt dan verder naar 2,9 miljoen in 2050. Als ouderen geen passende woning kunnen vinden, belemmert dit de doorstroming en de kansen voor nieuwe gezinnen en starters om een geschikte woning te vinden. Uit de Monitor ouderenhuisvesting blijkt dat 61.000 ouderen met een fysieke beperking, zoals moeite met traplopen, nu nog niet geschikt wonen.

Personen uit aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, studenten, statushouders en arbeidsmigranten, komen extra in de knel bij het ontbreken van een passende betaalbare woning. Er zijn weinig exacte cijfers over de omvang van de verschillende aandachtsgroepen. In het rapport “Een thuis voor iedereen” is wel een beeld gegeven dat inmiddels deels geactualiseerd kan worden.⁶ Het gaat allereerst om ruim 500.000 arbeidsmigranten. Dat aantal zal naar verwachting stijgen door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt. Daarnaast zijn er volgens het CBS ongeveer 32.000 dak- en thuisloze mensen. Er is verder een jaarlijks variabele stroom statushouders: de taakstelling voor te huisvesten statushouders in 2021 was 24.500. Er zijn daarnaast zo’n 500.000 uitwonende studenten. Een aparte aandachtsgroep zijn mensen voor wie woonwagenvestiging onderdeel van de culturele identiteit is. Dit betreft een groep van 60.000 á 70.000 mensen. Het aantal mensen met sociale en/of medische urgentie en het aantal mensen dat uitstroomt uit een zorginstelling ten slotte is zeer divers en moeilijk te bepalen. Voor mensen uit aandachtsgroepen is een thuis meer dan alleen een huis. Ondersteuning, zorg en welzijn zijn ook belangrijk. De woningen moeten bovendien passen bij wat mensen nodig hebben.

De leefbaarheid van verschillende wijken is de afgelopen jaren onder druk komen te staan, zo blijkt uit onder meer de Leefbaarometer (zie figuur 3).⁷ Een aantal kwetsbare gebieden in de Nederlandse steden heeft te maken met een concentratie en stapeling van – per gebied uiteenlopende – problemen op het gebied van onderwijs, werkloosheid, armoede, gezondheid, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, veiligheid en georganiseerde en ondermijnende criminaliteit.⁸ Het gaat om zestien stedelijke vernieuwingsgebieden waar in totaal ongeveer één miljoen mensen wonen. Voorbeelden zijn Rotterdam-Zuid, Amsterdam Zuidoost, Heerlen-Noord, Arnhem Oost, Den Haag Zuid-West en Leeuwarden Oost.

De effecten van de corona-pandemie manifesteren zich juist in kwetsbare gebieden in volle hevigheid. Er is een groeiende kloof tussen gebieden in steden waar het goed gaat en gebieden die achteruitgaan. De situatie in kwetsbare gebieden kenmerkt zich door de aanwezigheid van een slechtere (vooral particuliere) woningvoorraad en kwaliteitsarme openbare ruimte. Ook zien we in deze wijken vaak een lagere gemiddelde levensverwachting van de bewoners, een achterblijvende vaccinatiegraad en veel huishoudens met problematische schulden. En we zien dat jongeren er door het ontbreken van perspectief in de georganiseerde en ondermijnende criminaliteit terechtkomen. Het heeft er veel van weg dat geboren worden in een kwetsbare wijk een negatieve invloed heeft op de rest van je leven.⁹ Leefbaarheidsproblematiek manifesteert zich ook in de regio’s aan de grens, waar sprake is van bevolkingsdaling, een sterk verouderde bestaande woningvoorraad en een mismatch tussen vraag en aanbod. De woningbouwopgave is hier niet zozeer kwantitatief van aard, maar juist kwalitatief, en vraagt om aanpassingen die vaak niet rendabel zijn.

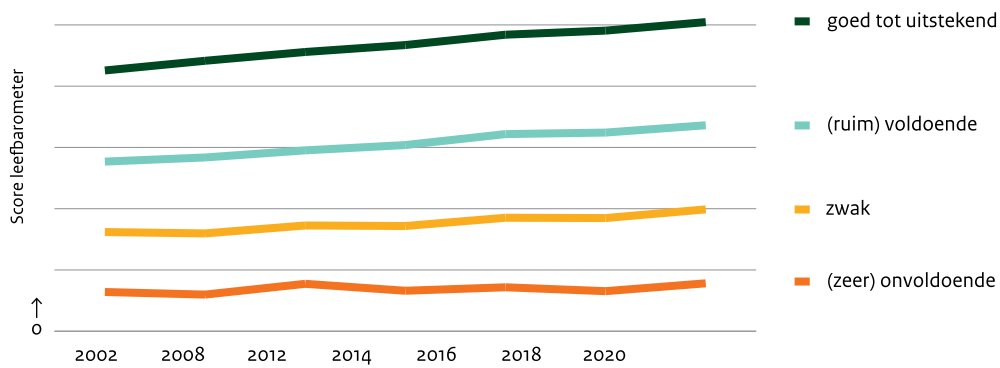
⁶ Interbestuurlijke werkgroep Versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (2021). *Een thuis voor iedereen*.

⁷ www.leefbaarometer.nl.

⁸ Kamerstukken II, 2019-2020, 30 995, nr.98.

⁹ Erasmus University Rotterdam (2020). *Een ongelijke verdeling van kansen*.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde score Leefbaarometer 2002-2020 (terugkijkend vanuit 2020)



Bron: Leefbaarometer 3.0

In gebieden met een '(zeer) onvoldoende' score in de Leefbaarometer is de problematiek hardnekkig en is sprake van een constant onvoldoende niveau van leefbaarheid. De gebieden die in 2020 'onvoldoende' of lager scoren, hebben dat gemiddeld genomen gedurende de gehele periode gedaan. Ze zijn er niet of nauwelijks op vooruitgegaan, terwijl de gebieden die in 2020 hoger scoren gemiddeld genomen wel een verbetering hebben laten zien. Het gaat om gemiddelden. Er zullen individuele gebieden zijn waarvoor de stilstand niet opgaat.

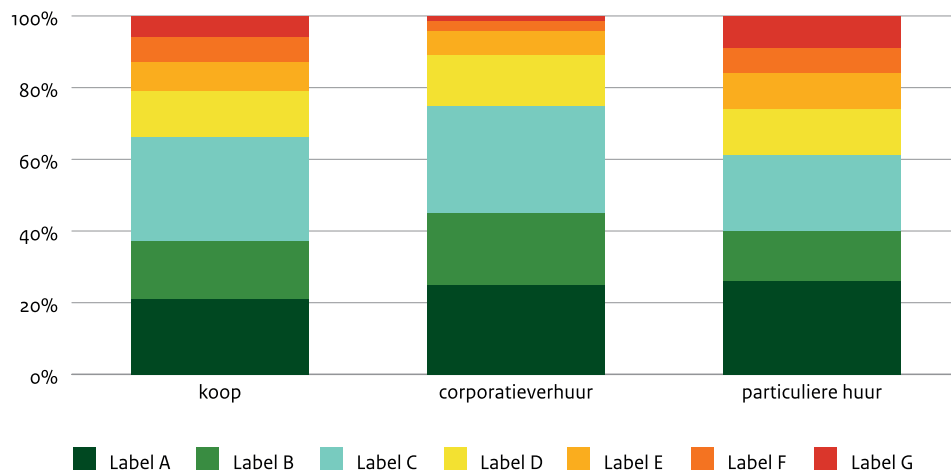
De technische bouwqualiteit van nieuw te bouwen woningen wordt gewaarborgd door wettelijke eisen over onder meer veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid (waaronder fysieke toegankelijkheid) en het toezicht daarop. Nieuwe woningen worden bijna energieneutraal opgeleverd en worden niet langer op het aardgas aangesloten. Tegelijk ligt er een grote opgave bij de acht miljoen reeds bestaande woningen en de ruim één miljoen bestaande utiliteitsgebouwen, bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen. Het grootste deel van de woningen (bijna 90 procent) is immers nog van het aardgas afhankelijk en veel woningen zijn nog onvoldoende geïsoleerd. Van de woningen met een energielabel heeft ongeveer 16 procent nog een E-, F- of G-label (zie figuur 4). Ook een groot deel van de utiliteitsgebouwen moet nog verduurzaamd worden. De totale uitstoot in de gebouwde omgeving is, ondanks een forse toename van het aantal woningen, gedaald van bijna 30 Mton in 1990 tot 21,6 Mton in 2020.¹⁰ De verduurzaming van bestaande gebouwen gaat echter nog niet snel genoeg om het doel te halen: minimaal 55 procent CO₂-reductie in 2030, waarbij we streven naar 60 procent. Het tempo in de energietransitie van de gebouwde omgeving moet daarom fors omhoog (zie figuur 5).

¹⁰ PBL (2021). *Klimaat- en Energieverkenning 2021*. De totale uitstoot van broeikasgassen (inclusief methaan en lachgas) in de gebouwde omgeving in 2020 bedroeg 21,6 Mton. Het was echter een warm jaar, als daarvoor gecorrigeerd wordt bedraagt de totale uitstoot van broeikasgassen 23,1 Mton. De temperatuur-gecorrigeerde CO-uitstoot in 2020 bedroeg 22,6 Mton.



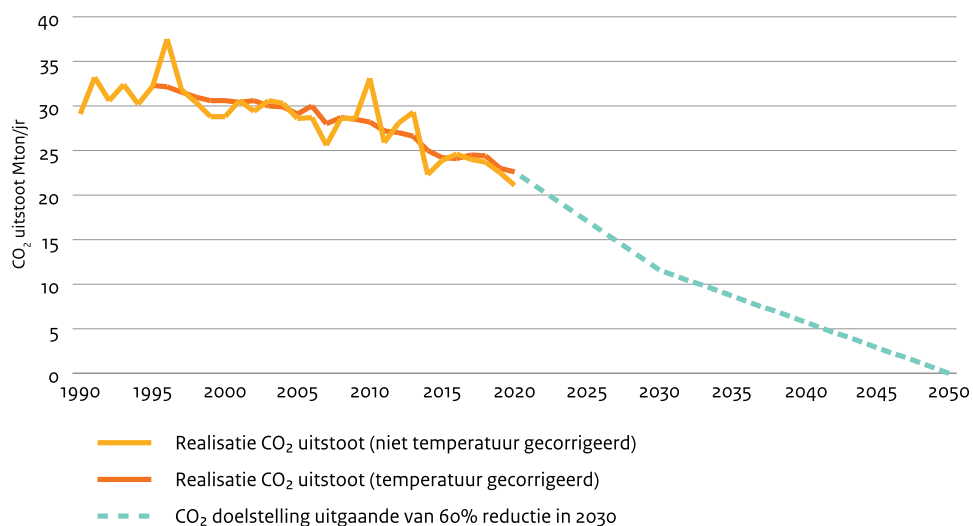
Tot slot is ook het bevorderen van duurzaam bouwen noodzakelijk: schoon en emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Dat laatste betekent dat er ook aandacht is voor een natuurlijke groene omgeving, waarin mensen zich prettig voelen en kunnen bewegen, maar die ook verkoelend kan werken of water kan opvangen in het kader van klimaatverandering. Tegelijkertijd kan een goede inrichting van het groen eraan bijdragen dat de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving weer op een acceptabel niveau komt.

Figuur 4: Verdeling energielabels in woningbouw, 2021



Bron: RVO, BAG. In: Dashboard klimaatbeleid

Figuur 5: Emissie broeikasgassen door gebouwde omgeving



Bron: Emissieregistratie, bewerking PBL (realisatie); KEV-raming 2021

Deze grafiek is bedoeld om inzichtelijk te maken dat een grote versnelling richting 2030 nodig is t.o.v. de periode 1990-2020. Voor alle sectoren gezamenlijk sturen we op 60% reductie t.o.v. 1990; dit is in deze figuur ook als uitgangspunt genomen voor de gebouwde omgeving. De definitieve restemissie voor de gebouwde omgeving in 2030 moet nog worden vastgesteld.

Wat zijn de oorzaken?

Demografische ontwikkelingen: de bevolking groeit en verandert van samenstelling

In de komende jaren zal de bevolking blijven groeien en het aantal huishoudens toenemen. Uit prognoses van het CBS blijkt dat de bevolking zal groeien van circa 17,5 miljoen mensen in 2021 naar 18,3 miljoen in 2030 en 18,8 miljoen in 2035.¹¹ Ook het aantal huishoudens neemt toe van ruim 8 miljoen in 2021 tot bijna 8,9 miljoen in 2035.¹² Hierbij is wel sprake van verschil in groei tussen de verschillende regio's in Nederland. De grote steden en randgemeenten groeien naar verwachting het sterkst, in plattelandsgemeenten is de groei het kleinst of wordt zelfs een daling van de bevolking verwacht.¹³

De bevolking verandert ook van samenstelling. We worden relatief ouder en ook het aantal alleenstaanden (met name onder ouderen) neemt toe, van 3,15 miljoen (39 procent) nu tot 3,62 miljoen in 2035. Ouderen zijn niet alleen vaker alleenstaand, maar wonen bovendien langer thuis. Daardoor is er meer behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Ouderen blijven nu vaak ongewild wonen in de woning waarin ze met hun gezin woonden, omdat er weinig alternatieven zijn. Dit remt de doorstroming en beperkt daarmee de mogelijkheden voor starters om een gezinswoning te betrekken.

Gebrek aan regie: zonder centrale sturing en programmering komen mensen lokaal in de knel

Er wordt niet automatisch gebouwd naar de behoefte aan betaalbare en geschikte woningen. Voor zowel nieuwe woningen als de bestaande woningvoorraad gaat het om woningen die geschikt zijn voor lage en middeninkomens, aandachtsgroepen en ouderen en om een eerlijke verdeling over gemeenten, wijken en buurten. De afgelopen jaren heeft het grotendeels ontbroken aan centrale sturing op de woningbouwopgave. Gemeenten zijn op lokaal niveau verantwoordelijk voor woonvisies, bestemmingsplannen en afspraken met woningcorporaties en projectontwikkelaars. Provincies zijn verantwoordelijk voor bovengemeentelijke afstemming, een efficiënte ruimtelijke ordening en behoud van de open ruimte. De optelsom van lokale afwegingen is echter lang niet altijd gelijk aan de landelijke behoefte. Doordat er op dit moment onvoldoende regie is, zijn er te weinig locaties met plannen die al ver genoeg zijn om per direct te kunnen gaan bouwen. Daarbij ontbreekt vaak nog het evenwicht tussen de belangen van de huidige bewoners en de mensen die dringend een woning nodig hebben en is er voor de komst van verschillende aandachtsgroepen soms ook beperkt draagvlak bij de huidige omwonenden.

Verder concurreren aandachtsgroepen vaak met elkaar en met reguliere woningzoekenden om dezelfde schaarse woningen. Er is gebrek aan spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio. Daarbij komt te veel terecht bij centrumgemeenten, met name in bepaalde kwetsbare gebieden. De ontoereikende samenwerking tussen overheden en maatschappelijke organisaties die in deze gebieden werkzaam zijn, vergroot de problematiek en geeft risico's voor de toekomst. De aard van de gebouwde omgeving dicteert vaak de sociale problemen in kwetsbare gebieden. Algemene sectorale regelingen in het sociaal-fysieke domein volstaan voor de meeste wijken in Nederland en hebben ook effect in de kwetsbare gebieden. Ze leiden daar als gevolg van de concentratie, complexiteit en stapeling van problemen echter tot onvoldoende resultaat. Dit draagt eraan bij dat de leefbaarheid onder druk komt te staan en de verschillen met andere gebieden groter worden.

¹¹ CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

¹² CBS (2021). *Huishoudensprognose 2021-2070*. De bevolkings- en huishoudensprognoses kennen een beduidende bandbreedte. De genoemde cijfers zijn een middenraming.

¹³ CBS & PBL (2019). *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose*.

Financiële omstandigheden: stijgende prijzen en lage rente leiden tot verkeerde prikkels en ongelijke kansen

De stijging van de prijzen van koopwoningen wordt gevoed door de lage rente, het woningtekort en de economische groei. Door de historisch lage rente kunnen mensen per saldo meer betalen voor een woning. Dat leidt tot hogere prijzen.

De komst van de coronacrisis heeft de ontwikkelingen op de woningmarkt verder versterkt. Aan de ene kant zijn er mensen die extra gespaard hebben tijdens de coronacrisis.¹⁴ Dit geld konden zij inzetten om hun behoefte aan extra woonruimte (door onder andere het toegenomen thuiswerken) te verwezenlijken. Aan de andere kant zijn bepaalde groepen juist financieel geraakt door de coronacrisis. Dat maakt het voor hen nog lastiger om aan een betaalbare en geschikte woning te komen.

In toenemende mate ontstaan er verschillen in de kansen van mensen op de woningmarkt. Mensen met een koopwoning hebben de mogelijkheid om te profiteren van overwaarde op de huidige woning door gestegen prijzen, waar mensen zonder een koopwoning dat niet hebben. Mensen die op zoek zijn naar een grotere woning, bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding, of naar een woning in een kraptegebied staan op achterstand ten opzichte van mensen die daar al een woning hebben.

De stijgende huizenprijzen hebben ook effect op de huurmarkt. Door het lage rendement op spaargeld en door lage financieringskosten en belastingheffing is beleggen in vastgoed een lucratief verdienmodel met een beperkt risico. Met hun grotere financiële armslag kunnen beleggers meer bieden dan starters of doorstromers. Door de schaarste aan woningen kunnen er hoge huren worden gevraagd. Daardoor kunnen mensen met een middeninkomen steeds moeilijker aan een betaalbare huurwoning komen. Het verschil tussen de huren in de sociale sector en de vrije huursector wordt groter. Gevolg is dat mensen moeilijker doorstromen vanuit de sociale huursector naar de vrije huursector of een koopwoning, zelfs als dat op basis van hun inkomen wel van hen verwacht zou kunnen worden.

Huurders en woningzoekenden zijn als gevolg van de schaarste aan woonruimte ook eerder bereid om een kwalitatief slechte woning te accepteren. Dit kan ertoe leiden dat er voor verhuurders weinig prikkels zijn om woningen op de juiste manier te onderhouden. Voor woningbeleggers die enkel vanuit speculatief oogpunt een woning aanbieden, is de rol van “goed verhuurder” vaak ondergeschikt. Prijzen zijn soms hoger dan de kwaliteit van de woning rechtvaardigt en ook daardoor raken mensen in de knel. Verschillende meldpunten op de huur- en de koopmarkt ontvangen klachten over malafide verhuurders en makelaars betreffende achterstallig onderhoud, discriminatie, intimidatie en gebrek aan transparantie over prijzen.

Woningbouw vraagt van gemeenten forse investeringen in grond, infrastructuur en groen. Deze kosten kunnen gemeenten niet altijd volledig opbrengen of verhalen op de projectontwikkelaar. Grondexploitaties voor woningbouw zijn anno 2020 – in meerderheid – financieel niet rendabel.¹⁵ Bij binnenstedelijke locaties is er sprake van hoge verwervingskosten van de bouwgrond en hoge kosten voor saneren, sloop en bouw- en woonrijp maken. Buitenstedelijke locaties brengen vaak hoge kosten voor ontsluiting en het bevorderen van de leefbaarheid met zich mee. Bouwprojecten met een groot aandeel sociale en betaalbare woningen leveren minder op en komen daarom moeilijker van de grond. Ook flexwoningen die snel gerealiseerd kunnen worden, kunnen financieel minder aantrekkelijk zijn, omdat er op voorhand geen zekerheid is over de beschikbaarheid van vervolglocaties. Financiële tekorten zetten een rem op voldoende snelle en betaalbare woningbouw.

Dat geldt in hoge mate ook voor de woonvoorzieningen en woningen waar veel mensen uit aandachtsgroepen op aangewezen zijn. Het realiseren van woonruimten voor aandachtsgroepen is vaak financieel

¹⁴ RaboResearch (2021). *Meer gespaard sinds coronacrisis, maar aandeel Nederlanders zonder buffer niet kleiner.*

¹⁵ Stadskwadrant (2021) *Grondexploitaties: vijftien jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling.*



minder aantrekkelijk dan de bouw van reguliere woningen. De lage huren die gerekend kunnen worden maken de exploitatie onrendabel. Tevens hebben gemeenten de neiging duurdere huizen te bouwen, omdat de bewoners van goedkopere woningen, waaronder mensen uit aandachtsgroepen, in verhouding (financieel) meer belastend zijn voor gemeenten. Zij maken doorgaans meer gebruik van voorzieningen in het sociaal domein. Ook de verhoogde bouw- en milieukwaliteitseisen dragen bij aan de stijging van de huizenprijzen.

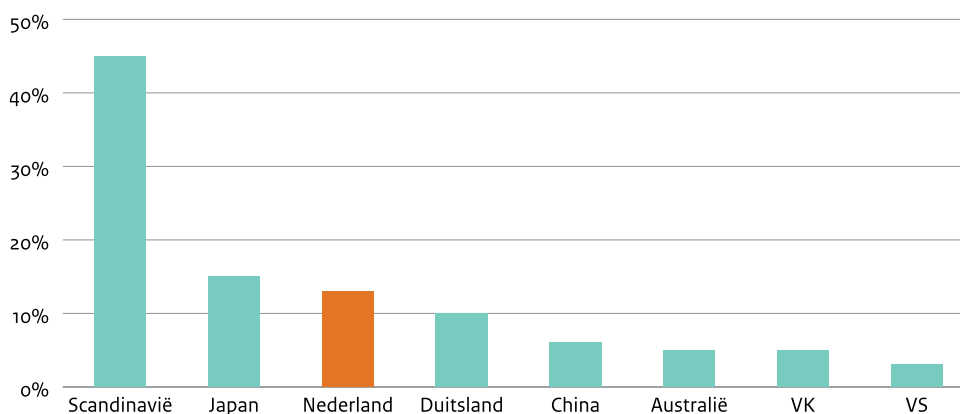
Gebrek aan capaciteit en te lange bouwtijd

De woningmarkt is laatcyclisch, het aanbod reageert vertraagd op de toenemende vraag. Door de financieel-economische crisis die in 2008 uitbrak, daalden de huizenprijzen sterk. In combinatie met de op dat moment lagere verwachte bevolkingsgroei, zorgde dit ervoor dat de vraag naar woningen opdroogde. De bouwproductie viel daarop flink terug. Toen de economie zich herstelde, steeg de behoefte naar woningen snel, maar de bouwproductie kon dat door gebrek aan capaciteit niet bijbenen.

De huidige bouwcapaciteit van de bouwsector is te laag en het is niet eenvoudig om die capaciteit snel op een hoger niveau te krijgen. Dat komt ten eerste door de krapte op de arbeidsmarkt; inmiddels is 30 procent van de vacatures in de installatiesector onvervulbaar¹⁶ en 23 procent in de bouwsector.¹⁷ Ten tweede hebben overheden onvoldoende capaciteit om het bouwproces op goede wijze te begeleiden. Ten derde komt innovatief bouwen, industrieel en in een gedigitaliseerd proces, in Nederland nog maar in beperkte mate van de grond (zie figuur 6). Hier zijn verschillende redenen voor: bouwbedrijven hebben volle orderportefeuilles en wachten met het doen van innovaties; opdrachtgevers vragen onvoldoende in een continue bouwstroom uit (vraagbundeling), waardoor bedrijven ook geen langjarige investeringszekerheid hebben en sommige wettelijke bepalingen maken de opschaling van de productie moeilijk.

Het proces voor de bouw van een woning duurt gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld twee à drie jaar duurt. De meeste tijd is nodig voor voorbereiding en het doorlopen van procedures. Deze lange doorlooptijd heeft allerlei oorzaken. De beperkte beschikbare grond, maar ook de balans met andere belangen spelen hier een rol. Bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden en bedrijven verlengen vaak de doorlooptijd van projecten. De tijd die nodig is om procedures bij de Raad van State en rechtbanken bij woningbouwprojecten af te doen, is langer dan wenselijk, onder andere door een tekort aan capaciteit. Daarnaast worden er nationale en lokale eisen aan bouwprojecten gesteld (stapelen van eisen), die de kwaliteit ten goede komen, maar de uitvoering complex en duur (kunnen) maken.

Figuur 6: Aandeel prefab nieuwbouwwoningen in verschillende landen



Bron: McKinsey 2019, Marjet Rutten, bewerkt door BZK

¹⁶ ABN AMRO (2021). Tekort installateurs vertraagt verduurzaming van de stad.

¹⁷ EIB (2021). Trends op de bouwmarkt 2021-2025.

Woningbouw is één van de ruimtelijke opgaven

Nederland zal de komende jaren ingrijpend worden verbouwd en heringericht als gevolg van de urgente en omvangrijke opgaven voor woningbouw, maar ook voor infrastructuur, klimaat, energie, natuur en stikstof. Al die opgaven vragen om ruimte en goede omgevingscondities. Meer ruimte voor de ene opgave betekent minder ruimte voor de andere. De afweging van ruimteclaims is soms ingewikkeld en meerdere overheden moeten er samen besluiten over nemen. Tegelijkertijd moeten verschillende functies ook in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Een woonwijk heeft energie nodig, moet bereikbaar zijn en er moet toegang tot werkgelegenheid zijn. Op dit moment ervaren burgers, maatschappelijke partijen en private partijen die samenhang nog onvoldoende. Zij hebben in het ruimtelijk domein nog regelmatig te maken met een veelkoppige overheid, waardoor duidelijkheid, snelheid en draagvlak in het geding komen.

De ruimtelijke afweging is zeker niet voor alle woningbouwlocaties even complex. Een deel van de locaties voor woningbouw is geschikt om snel mee aan de slag te gaan. Hier kan op korte termijn gebouwd worden. Een ander deel van de locaties behoeft nog verdere uitwerking, zonder dat daarbij grote botsingen met andere ruimtelijke belangen verwacht worden. Er zijn ook locaties die nog in ontwikkeling zijn. Voor deze laatste categorie geldt dat zich mogelijk vraagstukken voordoen omtrent natuur, landbouw, bedrijvigheid en infrastructuur. Bij grotere locaties is de ruimtelijke afweging doorgaans relatief complex en de noodzaak tot een samenhangende aanpak groot. Hier moet de woningbouwopgave nadrukkelijk in samenhang met vraagstukken over energietransitie, kantoren en bedrijvigheid, klimaatadaptatie en een gezond en veilig leefmilieu worden gezien. Ook is aandacht nodig voor kaders in verband met natuur en stikstof. Dit vraagt om een goede ruimtelijke regie en dus afstemming met andere departementen.

Stapelings van sociale problematiek in kwetsbare wijken

De verslechterde leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden heeft meerdere oorzaken. Onderzoek van Platform31 wijst uit dat de combinatie van de economische crisis in het vorige decennium en de decentralisaties en extramuralisering in het sociale domein, gekoppeld aan de stelselwijziging in de volkshuisvesting, een groot beslag heeft gelegd op kwetsbare wijken. Daarbij speelt mee dat corporaties zich hebben teruggetrokken: ze richten zich vooral op hun eigen bezit, en niet op de buurt of wijk, laat staan de leefbaarheid ervan of de sociale infrastructuur.¹⁸

In een aantal gebieden is de afgelopen jaren slechts beperkt fysiek geïnvesteerd. De aantrekkingskracht op bijvoorbeeld middenklasse huishoudens, of zogenoemde sociale stijgers binnen de wijk, is daarmee onder druk komen te staan. Tegelijkertijd blijft in wijken met veel corporatiewoningen de instroom groeien van mensen die hulp of ondersteuning nodig hebben. Steeds meer mensen met uiteenlopende sociale problematiek wonen samen in dezelfde wijk. In de uitvoeringspraktijk komt de samenhang tussen fysieke en sociale programma's moeizaam van de grond, met als gevolg een versnipperde wijkaanpak in gebieden die zich juist kenmerken door een stapeling van problemen. Daarnaast toont onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut aan dat, hoewel ondermijnende criminaliteit en internationale drugscriminaliteit normaal gesproken grenzeloos zijn, criminele organisaties vrijwel altijd lokaal geworteld zijn.¹⁹ Het zijn – en dat geldt niet alleen voor Nederland, maar ook internationaal – vooral de kwetsbare stadswijken die een voedingsbodem vormen voor drugscriminaliteit en andere vormen van de georganiseerde ondermijnende criminaliteit.

Te laag tempo in verduurzaming

Onze bestaande woningvoorraad is nog te veel afhankelijk van aardgas. Vanaf de jaren '60 hebben we na de vondst van het Gronings gas onze woningvoorraad op het aardgas aangesloten. Vanwege de betrouw-

¹⁸ Platform31 (2017). *Kwetsbare wijken in beeld*.

¹⁹ Verwey-Jonker Instituut (2019). *Weerbare wijken tegen ondermijning*.

baarheid en de lage gasprijs was er ook weinig reden om woningen goed te isoleren. Nu weten we dat we duurzaam moeten gaan verwarmen om klimaatverandering tegen te gaan en dat die opgave urgent is. De oorlog in Oekraïne, stijgende gasprijzen en de wetenschap dat Rusland een van de grootste leveranciers van ons aardgas is, maakt het nog urgenter dat we op korte termijn onze afhankelijkheid van aardgas fors verminderen. Het huidige tempo van de verduurzaming van woningen en andere gebouwen is echter nog te laag en dat heeft meerdere oorzaken.

Burgers, maatschappelijke partijen en overheden hebben nog vragen over verduurzaming. Eigenaar-bewoners hebben vragen over effectiviteit (wordt mijn woning wel warm?), betaalbaarheid (hoe moet ik het gaan betalen?), zijn onbekend met de mogelijkheden of zien op tegen het 'gedoe'.²⁰ Voor verhuurders en eigenaren van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed spelen soortgelijke vragen. Woningcorporaties kunnen en willen een aanjagende rol hebben bij de verduurzaming, maar hebben met name voor de stap naar aardgasvrij duidelijkheid nodig over de kostenverdeling tussen markt, overheid, corporatie en huurder en over de gemeentelijke plannen om de prestatieafspraken over verduurzaming te realiseren. Ook gemeenten geven aan meer zekerheid te willen hebben over de uitvoering van de energietransitie en de rol die ze hierin kunnen nemen.

In veel situaties is verduurzaming een goede investering, maar met name vergaande isolatie en het volledig aardgasvrij maken van een woning kunnen voor eigenaar-bewoners een forse financiële opgave zijn.²¹ Hoewel een groot deel van de eigenaar-bewoners voldoende financieringsmogelijkheden heeft, heeft een (beperkt) deel van de eigenaar-bewoners te weinig spaargeld of onvoldoende toegang tot hypothecair krediet of bestaande regelingen om de verduurzaming te bekostigen.²² Verhuurders hebben te maken met een *split incentive*, waarbij de investering in verduurzaming niet altijd terugverdiend wordt via de huur, terwijl de lagere energierekening voor de huurder is.

De Europese Unie vraagt maatschappelijke instellingen om een voorbeeldrol te vervullen bij gebruik van hernieuwbare energie, bij de versnelling in het renovatietempo en bij het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen. De sectoren willen dit ook, maar het lukt hen vaak niet. Alle sectoren hebben een routekaart met het verduurzamingspad opgesteld. In de Miljoenennota en het coalitieakkoord zijn extra middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering daarvan. Met deze middelen kan een deel van de opgave gerealiseerd worden. Het betreft een grote en complexe opgave waarin het aanpakken van de energieprestatie van een gebouw in de praktijk samen opgaat met andere opgaven die betrekking hebben op de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed. Investerings- en duurzame warmtetechnieken, warmtebronnen en infrastructuur komen ook nog onvoldoende op gang, terwijl opschaling van duurzame bronnen en infrastructuur in combinatie met kostenreductie een harde noodzaak is om de klimaatdoelen voor 2030 en 2050 te kunnen halen.

De randvoorwaarden voor gemeenten zijn nog niet op orde. Gemeenten vervullen een regierol in de gebiedsgerichte aanpak en hebben hiervoor voldoende uitvoeringscapaciteit en kennis nodig. Bij diverse gemeenten, met name de kleine en middelgrote, ontbreekt op dit moment nog de capaciteit, kennis en kunde voor het volwaardig uitvoeren van de regierol inzake verduurzaming.²³ Op een aantal punten ontbreekt het aan duidelijkheid. Dit geldt bijvoorbeeld voor de betaalbaarheid van alternatieven voor aardgas en de wettelijke bevoegdheid om, bij de beschikbaarheid van een duurzaam alternatief, onder bepaalde condities te besluiten het transport van aardgas door de netbeheerder te laten beëindigen en zo dubbele infrastructuurkosten te voorkomen. Ook de nieuwe Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw), die de regie over aanbieders van warmte regelt, is nodig om in het geval van collectieve warmtevoorziening meer duidelijkheid over de regie in de gebiedsaanpak te bieden.

²⁰ SCP (2020). *Klimaatbeleid en de samenleving*.

²¹ Dashboard Eindgebruikerskosten. De schuif in de Energiebelasting waarbij gas zwaarder belast wordt en elektriciteit minder maakt investeren in verduurzamingsmaatregelen aantrekkelijker.

²² DNB (2022). *Financiering voor de verduurzaming van de woningvoorraad*

²³ Programma aardgasvrije wijken (2021). *Monitor PAW 2020*.



2 Doelen

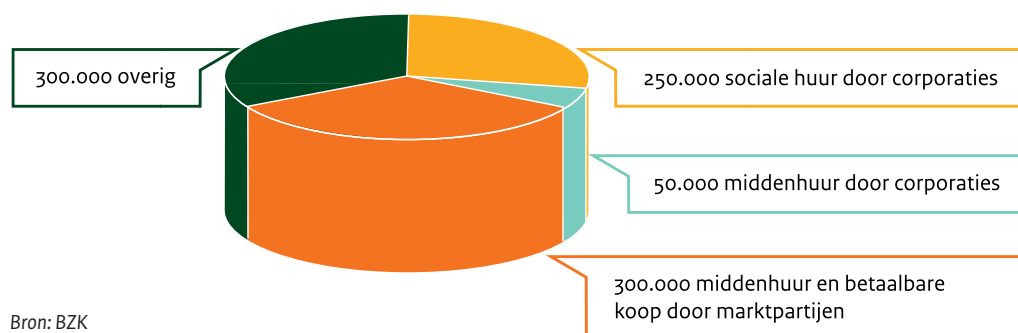
De opgave die in het vorige hoofdstuk naar voren komt, vraagt om ambitieuze doelstellingen. Het overkoepelende doel van deze Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Hieronder wordt beschreven wat we op deze punten willen bereiken. Concreet stellen we ons drie belangrijke kerndoelen.

Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar

Onze ambitie is een woning voor iedereen. Het doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing van woningen). Het langetermijndoel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Wat betreft flexwoningen streven we naar het opleveren van 15.000 woningen per jaar. Behalve op nieuwbouw zetten we jaarlijks in op het opleveren van 15.000 woningen door transformatie van winkelgebied en kantoren. Deze opgave wordt in samenhang gezien met andere doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, bedrijvigheid, bereikbaarheid, natuur etc. Voor het realiseren van het beoogde aantal woningen is het nodig dat de periode van bouwplan tot oplevering van de woning korter wordt.

We willen dat iedereen een betaalbaar (t)huis heeft. Van de nieuwe huur- en koopwoningen streven we naar twee derde betaalbaar, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. We streven er naar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan zijn. Van de 600.000 betaalbare woningen streven we naar 350.000 middenhuur en betaalbare koop, gezien de grote behoefte aan woningen voor starters en mensen met een middeninkomen (zie figuur 7).²⁴ Tot 2030 streven we ernaar dat 250.000 nieuwe sociale huurwoningen door corporaties gebouwd worden, met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders. We werken toe naar een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten.

Figuur 7: Verdeling 900.000 woningen naar segment



²⁴ Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022). De grens van betaalbare huur (middenhuur) wordt momenteel onderzocht op basis van actuele ontwikkelingen in zogenaamde botsproeven in het kader van huurprijsbescherming en dit voorjaar indien nodig herijkt.

Betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen

We zorgen ervoor dat de woonlasten van mensen beter aansluiten bij hun inkomen. We verminderen het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen en zorgen dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen vinden. Jongeren, starters en personen met middeninkomens geven we meer toegang tot betaalbare huur- en koopwoningen en we verbeteren de bescherming van kopers en huurders. De huidige woningvoorraad zetten we zo goed mogelijk in, waarbij we kijken naar aspecten als woonlasten in relatie tot inkomen, grootte van de woning in relatie tot huishoudengrootte en kwaliteit van de woning in relatie tot de (huur)prijs. Ook verduurzaming kan hierbij een belangrijke rol spelen, omdat de energieprijzen een substantieel onderdeel uitmaken van de totale woonlasten. Dit geldt in het bijzonder voor slecht geïsoleerde woningen met een hoge energierekening.

Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar

Het doel is om voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en ouderen te realiseren. We gaan hiervoor de verschillende aandachtsgroepen beter definiëren zodat we de omvang beter kunnen bepalen en kunnen monitoren of het doel van voldoende woningen wordt gerealiseerd. Het aantal 75-plussers neemt naar verwachting toe van 1,4 miljoen in 2020 naar 2,6 miljoen in 2040. We stellen op korte termijn vast wat dit betekent voor het aantal te bouwen woningen voor ouderen.

De leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland worden in 15-20 jaar tijd verbeterd. In deze gebieden zetten gemeenten samen met onder andere corporaties in op herstructurering. Ook bij de bouw van nieuwe woningen en specifiek bij grootschalige woningbouw horen de leefbaarheid en een gezond leefmilieu nu en in de toekomst geborgd te zijn.

Binnen de verduurzaming van Nederland wordt het wettelijk doel de CO₂-uitstoot in 2030 te verlagen met minimaal 55 procent ten opzichte van 1990. Voor de gebouwde omgeving betekent dit een versnelling van wat we in het Klimaatakkoord hebben afgesproken. Voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen zullen we een duurzame woning of een duurzaam gebouw binnen bereik brengen, waarbij we voor kwetsbare huishoudens moeten zorgen dat deze transitie betaalbaar is en blijft. Om ook de ambitieuze doelen voor 2030 en daarna haalbaar te maken, zullen we inzetten op energiebesparing, isolatie, duurzame installaties voor verwarming en koeling zoals (hybride) warmtepompen en de opschaling en ontwikkeling van duurzame technieken en energiebronnen zoals aquathermie en geothermie. Hiermee verlagen we stapsgewijs de uitstoot van CO₂ in de gebouwde omgeving tot uiteindelijk netto 0 in 2050. Ook beperken we de CO₂-uitstoot bij het bouwen zelf door duurzamer te bouwen en verbouwen: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Het Europese Fit for 55-pakket geeft bij deze ambities ruggensteun en kader.

3 Wat gaan we doen?

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave waar we voor staan, is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de in hoofdstuk 1 geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van deze Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren. We nemen bij de uitwerking van deze agenda ook Caribisch Nederland mee. Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De kracht van deze agenda is dat zij ons in staat stelt om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo bouwen we aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

We versterken de regie op de volkshuisvesting

De overheid herneemt de regie op de volkshuisvesting, waarbij het Rijk vaker dan in het verleden de lijnen uitzet en normen stelt. Regie nemen betekent echter niet: het vraagstuk zelfstandig oplossen. Medeoverheden spelen, samen met het Rijk, een belangrijke rol in de volkshuisvesting. Met hen, maar ook met corporaties, de Woonbond en marktpartijen, maken we afspraken over de realisatie en kwaliteit van nieuw woonaanbod, de doorlooptijd van die realisatie en betaalbaarheid. Hierbij wordt vastgelegd hoe nationale doelen zullen doorwerken in regionale afspraken, hoe deze in lokale prestatieafspraken landen en op welke manier bijgestuurd kan worden.

Het kabinet koppelt de afschaffing van de verhuurderheffing aan afdwingbare prestatieafspraken. De opgaven waar de corporaties tot 2030 voor staan, zijn in het coalitieakkoord en in deze agenda al op hoofdlijnen beschreven en gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Die nationale opgaven gaan we voor de zomer vastleggen met vertegenwoordigers van corporaties, de Woonbond, gemeenten en provincies. Na deze bestuurlijke afspraken zal het wetsvoorstel tot afschaffen van de verhuurderheffing in september bij uw Kamer worden ingediend. De nationale opgaven worden doorvertaald in regionale afdwingbare prestatieafspraken. Daarbij is aandacht nodig voor regionale verschillen in opgaven en middelen, waarbij we projectsteun zullen inzetten om die zo nodig te overbruggen.

We stellen corporaties in staat hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren

De afschaffing van de verhuurderheffing stelt corporaties in staat om de volkshuisvestelijke opgaven die in deze agenda worden genoemd te realiseren. Corporaties kunnen zo hun brede maatschappelijke taak weer vervullen. Zij zijn er niet alleen om de groepen met de laagste inkomens te huisvesten in sociale huurwoningen van goede kwaliteit, maar spelen ook een actieve rol in het verbeteren van de betaalbaarheid, het verduurzamen van de bestaande voorraad, het huisvesten van middeninkomens en het verbeteren van de kwaliteit van woningen en de woon- en leefomgeving in wijken en buurten.

We passen onze wet- en regelgeving aan en zorgen voor versnelling in de woningbouw

Wat betreft sturing op de woningbouwopgave en de inzet van doorzettingsmacht, hebben de verschillende overheden instrumenten in handen via de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en straks de Omgevingswet. Hiermee kan verticaal sturing gegeven worden aan lokale besluiten, zoals het vaststellen van een omgevingsplan. Daarnaast brengen we in kaart of het huidige instrumentarium in de Omgevingswet straks aangevuld moet worden om verdergaande sturing mogelijk te maken. Daarbij kijken we naar aanpassing van beleid in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het opstellen van instructieregels, bijvoorbeeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Bouwbesluit. Om lokaal te kunnen sturen op de huisvestingsopgave, zoals die van aandachtsgroepen, kijken we nadrukkelijk ook naar het instrumentarium van de Woningwet en de Huisvestingswet 2014.

Om de woningschaarste aan te pakken, continueren we de Woningbouwimpuls, die gemeenten helpt bij het snel realiseren van veelal betaalbare woningen. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we waar mogelijk het effect van knelpunten in het bouwproces. Met gerichte kennis en expertise versnellen we het proces. Daarnaast stimuleren we het ontwikkelen en delen van ervaringen en kennis. In gebieden waar woningbouw complex is en het woningtekort hoog, maken we met financiële ondersteuning van het Rijk en door het opheffen van knelpunten, woningbouw mogelijk.

We bouwen in overeenkomst met de behoefte

We zien dat middeninkomens en starters in de knel komen. Daarom zetten we in op het vergroten van het aanbod betaalbare woningen voor middeninkomens en starters. Dit doen we door regionale afspraken te maken over de aantallen betaalbare woningen die er moeten komen en voorwaarden te stellen in de woningbouwimpuls ten aanzien van betaalbare woningen.

De groeiende en vergrijzende bevolking en de veranderende samenstelling van huishoudens vragen om de realisatie van meer en beter passende woningen. We zorgen voor passende woningen die aansluiten bij de verschillen in levensfase of omstandigheden van mensen. Met andere ministeries slaan we de handen ineen om de huisvestingsproblematiek van aandachtsgroepen integraal op te lossen, zoals voor arbeidsmigranten en statushouders maar ook voor mensen die een intramurale instelling verlaten en dak- en thuisloze mensen. Deel van deze samenwerking is inzet op preventie, om te voorkomen dat personen zonder huis komen te zitten.

Het snel realiseren van betaalbare woningen is voor veel mensen uit aandachtsgroepen van groot belang. Daar zetten we op in. Daarbij is het voor aandachtsgroepen ook belangrijk dat alle gemeenten een *fair share* van deze huishoudens huisvesten. Dit vereist dat vooral in gemeenten die nu verhoudingsgewijs een kleine voorraad hebben de sociale huurvoorraad toeneemt. Om te zorgen dat de sociale huurvoorraad toeneemt in juist die gemeenten, stellen we het streven vast van ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente. Daarmee geven we provincies, omliggende gemeenten en corporaties een middel in handen om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad en daarmee een meer evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. De uitwerking van dit streven nemen we mee in de prestatieafspraken die we met corporaties en medeoverheden maken. Ook sturen we op woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen en ouderen. Zo brengen gemeenten de behoefte aan wonen, zorg, ondersteuning en participatie in kaart, op basis waarvan bindende lokale prestatieafspraken tussen onder meer gemeenten, verhuurders en zorgaanbieders kunnen worden gemaakt.

De groeiende groep ouderen vergt een andere benadering dan in het verleden. Ook hier moeten we regie nemen vanuit het Rijk. Dat betekent sturen op voldoende passende en toekomstbestendige woningen voor ouderen. Hierbij hanteren we een planmatige aanpak die anticipeert op demografische

ontwikkelingen. Naast reguliere woningen die aantrekkelijk zijn voor ouderen, zijn geclusterde woonvormen en nieuwe woonzorgvormen nodig waar zorg en ondersteuning kan worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt. Hiertoe zetten we de Regeling ontmoetingsruimtes voor de bouw van geclusterde woonvormen in. Samen met de minister voor Langdurige Zorg en Sport (LZS) gaan we hiermee aan de slag. Ook maken we het aantrekkelijk voor ouderen om te verhuizen, zodat de doorstroming op gang komt. Dit zal tegelijk de kansen van jongere woningzoekenden op een passende woning vergroten. Voor ouderen die langer thuis willen én kunnen wonen, maken we het eenvoudiger een deel van de waarde van het huis op te nemen.

We bouwen op de juiste plek en met goede ruimtelijke kwaliteit

De woonopgave kan niet los worden gezien van opgaven op het gebied van bereikbaarheid, bedrijvigheid, verduurzaming van de energievoorziening, klimaatadaptatie, landschappelijke kwaliteit, een gezond leefmilieu en natuurontwikkeling. Dat vraagt om samenhangende keuzes over wat we waar willen. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn hiertoe belangrijke stappen gezet. Sinds het verschijnen van de NOVI in 2020 is de problematiek achter de opgaven echter alleen maar dringender geworden. Hierdoor dreigen nationale belangen in het gedrang te komen. Dit vraagt op onderdelen aanscheping van het beleid en meer betrokkenheid en regie vanuit het Rijk. In het kader van het Uitvoeringsprogramma NOVI zal per provincie een samenhangende ruimtelijke vertaling gemaakt worden van sectorale (kwantitatieve) doelen en de bijbehorende ruimtevraag.

Omdat we faseren, staat het maken van nadere ruimtelijke keuzes het versnellen van de woningbouw niet in de weg. We richten ons in eerste instantie op het versnellen van bestaande ‘harde’ plannen. Bij de plannen die nog niet ‘hard’ zijn, gaan we bekijken welke locaties potentie hebben om snel te kunnen worden ontwikkeld. Het realiseren van complexere locaties vergt meer tijd, maar is wel nodig. Zo werken we aan de realisatie van een aantal grootschalige woningbouwlocaties. Deze locaties liggen in gebieden waar het woningtekort zo groot is, dat alleen kleine en middelgrote locaties onvoldoende zijn om toe te groeien naar het bouwen van 100.000 woningen per jaar. Met grootschalige woningbouw zorgen we tevens voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie. Dit vergt een zorgvuldig samenspel met andere departementen, betrokken regio’s en de markt.

Voor zeven regio’s met de hoogste verstedelijkingsdruk hebben Rijk en regio samen verstedelijkingsstrategieën opgesteld. Binnen de zeven verstedelijkingsregio’s hebben we op dit moment vijftien grootschalige integrale woningbouwgebieden geïdentificeerd, waar intensieve betrokkenheid van het Rijk nodig is.²⁵ Het gaat om de volgende grootschalige woningbouwgebieden: Amsterdam Havenstad, MRA West, MRA Oost, Rotterdam Oostflank, Den Haag CID-Binckhorst, Oude Lijn Leiden-Dordrecht, Utrecht Groot Merwede, Eindhoven internationale knoop XL, de Brabantse stedenrij, Groningen Suikerunierterrein, Groningen Stadshavens, Nijmegen stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone, Zwolle Spoorzone en Amersfoort.²⁶ Voor een deel van de grootschalige woningbouwgebieden is de ruimtelijke afweging en de ruimtelijke inrichting nog (deels) gaande. Water en bodem worden sturend bij de ruimtelijke planvorming. Randvoorwaardelijk bij de ontwikkeling en inrichting van grootschalige woningbouwgebieden zijn klimaatadaptatie, energie, het water- en bodemsysteem, een evenwichtige balans tussen wonen en werken en de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit en een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid).

Het kabinet investeert de komende tien jaar 7,5 miljard euro extra in infrastructuur voor de ontsluiting van nieuwe woningen in de grootschalige woningbouwgebieden en daarbuiten. Financiële ondersteuning vanuit het Rijk voor infrastructurele aanpassingen en andere bereikbaarheidsmaatregelen – of het nu

²⁵ Aan de eerder geïdentificeerde veertien grootschalige integrale woningbouwgebieden is, na een motie van de Tweede Kamer, Amersfoort toegevoegd.

²⁶ De afbakening van de grootschalige woningbouwlocatie Amersfoort is nog onderwerp van gesprek tussen Rijk en regio.



gaat om kleine of grootschalige locaties – lopen via de procedures van het MIRT. Verder zijn er ook middelen vanuit de woningbouwimpuls beschikbaar en is er voor grootschalige gebieden ook het gebiedsbudget.

Wat betreft woningbouw moeten we heel Nederland zien te benutten. Vanwege het gewenste tempo betekent dit waar nodig ook buitenstedelijk bouwen. Bij bebouwing van open ruimte zal daarbij groen meegroeien. We houden daarnaast rekening met verschillen tussen regio's: er zijn bijvoorbeeld regio's waar het woonvraagstuk meer kwalitatief van aard is, omdat hier geen sprake is van bevolkingsgroei.

Hoewel tempo en versnelling nodig zijn, zal ook op de kwaliteit van het nieuwe aanbod moeten worden gelet. Hierbij hebben we expliciet aandacht voor de leefbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit van nieuwe locaties is nadrukkelijk een aandachtspunt, waarbij we inzetten op circulair en natuurinclusief bouwen. We houden oog voor luchtkwaliteit en een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid). Ook moeten we klimaatadaptief bouwen, zodat we droge voeten houden. Hiervoor nemen we de aanbevelingen van de Deltacommissaris als uitgangspunt.

We zorgen voor eerlijke kansen en betaalbare woonlasten

We gaan veel nieuwe betaalbare woningen realiseren, waardoor we het aanbod van deze woningen vergroten. Dat is echter niet voldoende om op korte termijn de woonsituatie te verbeteren voor een grote groep mensen die in de knel zit. Daarom nemen we ook gerichte betaalbaarheidsmaatregelen om verschillende inkomensgroepen te helpen. Met de corporaties maken we afspraken over betaalbaarheid voor hun huurders. Van hogere inkomens vragen we een rechtvaardigere bijdrage. Met het maximaliseren van het puntenaandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem voorkomen we dat woningen binnen korte tijd uit het gereguleerde segment verdwijnen door de sterke stijging van de huizenprijzen. Voor middeninkomens maken we de huurmarkt toegankelijker. Met huurprijsbescherming gaan we de aanvangshuren in het middensegment begrenzen, in aanvulling op de begrenzing van de jaarlijkse huurprijsstijging die al is ingevoerd.

De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad verbeteren we door de positie van (startende) kopers te verbeteren. We onderzoeken ondersteuning van starters bij het kopen van een woning, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen. Daarnaast zetten we in op het toewijzen van betaalbare woningen aan de mensen die daar het meest bij gebaat zijn. Gemeenten krijgen meer ruimte om woningen toe te wijzen aan mensen met lokale binding en het wordt mogelijk om via een huisvestingsverordening betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan de juiste doelgroep. Met de opkoopbescherming worden koopstarters beschermd en worden beleggers geweerd uit door de gemeente aan te wijzen wijken. Deze wet is per 1 januari 2022 in werking getreden. Andere maatregelen die de betaalbaarheid van koopwoningen bevorderen zijn het afschaffen van de verruimde schenkingsvrijstelling en het niet aanscherpen van de *loan-to-value*. Voor starters wordt bij het aanvragen van een hypotheek de actuele stand van de studieschuld bepalend.

We verstevigen de positie en bescherming van huurders, bijvoorbeeld via de Wet goed verhuurderschap²⁷ en door de gang naar de huurcommissie te vereenvoudigen. Het traject om het koopproces te verbeteren zetten we voort, waarbij we de afspraken over het verbeterplan voor makelaars volgen en deze afspraken waar nodig wettelijk verankeren.

²⁷ Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden gezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

We verbeteren de financiële prikkels in de woningmarkt

We zoeken naar een nieuwe balans tussen het vergroten van het aanbod en de betaalbaarheid van dat aanbod voor starters en personen met een middeninkomen. Institutionele beleggers zijn belangrijk om het aanbod van nieuwbouwwoningen en middenhuurwoningen te realiseren. Het moet daarom aantrekkelijk voor hen blijven om te investeren in nieuwbouw en om middenhuurwoningen aan te bieden. Naast regulering van de aanvangshuurprijzen in het middensegment, zorgen we ervoor dat de positie van starters en mensen met een middeninkomen ten opzichte van beleggers wordt verbeterd. Vanaf dit jaar hebben gemeenten de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen als er in een gebied een tekort is aan betaalbare koopwoningen. Verder is een evenwichtige fiscale behandeling van belang. We verkleinen de financiële prikkels die ertoe leiden dat de woningmarkt een te grote aantrekkingskracht heeft op beleggers die in korte tijd een buitensporig rendement willen maken. Na de differentiatie van de overdrachtsbelasting die in 2021 is ingegaan, waarbij koopstarters eenmalig vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting en beleggers 8 procent gaan betalen, verhogen we dit tarief voor onder andere beleggers in 2023 verder naar 9 procent. Het verhuren van vastgoed in box 3 wordt zwaarder belast door de afschaffing van de leegwaarderatio in 2023 en de hervorming van box 3 richting werkelijk rendement in 2025.

We versnellen de verduurzaming van de gebouwde omgeving

Een gebouw is pas kwaliteitsvol wanneer het klaar is voor de toekomst. Daarom verduurzamen we de gebouwde omgeving door de vraag naar warmte en koeling te verkleinen, de overstap naar duurzame alternatieven voor aardgas te stimuleren en het gebruik van duurzame bouwmaterialen te bevorderen.

Om die versnelling te kunnen realiseren en duurzame woningen en andere gebouwen voor iedereen binnen bereik te brengen, gaan we de komende jaren op programmabasis aan de slag. Met heldere doelen en tussenstappen. Woningen met de slechtste energieprestatie zullen als eerste worden geïsoleerd en cv-verwarmingsketels zullen stapsgewijs worden vervangen door (hybride) warmtepompen. Dit is belangrijk voor het halen van de klimaatdoelen, maar ook voor de betaalbaarheid van de energierekening. We gaan de randvoorwaarden voor het aanleggen van een nieuwe warmte-infrastructuur en de ontwikkeling van duurzame warmtebronnen verbeteren. Daarnaast gaan we aardgas bijmengen met groen gas.

We gaan over de noodzakelijke versnelling met corporaties, netbeheerders, gemeenten en marktpartijen zo concreet mogelijke afspraken maken. Die zullen ook betrekking hebben op de beschikbare menskracht die nodig is voor de uitvoering. Tevens gaan we de mix van normeren, beprijzen en subsidiëren voor verschillende segmenten in de gebouwde omgeving, zoals de woningbouw en de utiliteitsbouw, opnieuw bekijken. We verwachten grotere en snellere stappen van professionele gebouwingeigenaren, geven prioriteit aan de gebouwen met de slechtste energieprestatie en gaan kwetsbare doelgroepen in de energietransitie beter ondersteunen. Daar waar normering een logische en effectieve keuze is, proberen we zo veel als mogelijk aan te sluiten bij natuurlijke momenten, zoals het moment van overdracht, vervanging of renovatie. Ook de kaders en richtlijnen van de Europese Unie zijn daarbij relevant.

We verbeteren de veiligheid en leefbaarheid van kwetsbare gebieden

We hebben ook oog voor de sociale kant van wonen. Wonen en samenleven – het fysieke en sociale domein – zijn nauw verweven. Volkshuisvesting gaat over het bouwen van gemeenschappen. Ook bij het leefbaarder maken van wijken zet de Rijksoverheid een stap naar voren. Bijzondere aandacht krijgen zestien stedelijke vernieuwingsgebieden die uitdagingen kennen op het vlak van veiligheid en leefbaarheid. Door middel van een gebiedsgerichte inzet gaat het kabinet samen met lokale partijen, zoals scholen, werkgevers, de politie en corporaties, onder leiding van de burgemeester, langjarig en dus integraal hardnekkige en gestapelde problemen te lijf. In deze gebieden is ook een extra (financiële) rijksinzet via het Volkshuisvestingsfonds nodig. Dat betekent niet dat onze inzet zich beperkt tot deze

gebieden. Ook voor andere kwetsbare gebieden blijven deze middelen bereikbaar. We vragen woningcorporaties bij te dragen aan de leefbaarheid van kwetsbare gebieden, bijvoorbeeld door herstructurering. Om een integrale aanpak van het Rijk mogelijk te maken, vernieuwen we het juridisch instrumentarium en onderzoeken we of rijksmiddelen meer ontschot en gebiedsgericht kunnen worden ingezet. Daarnaast werken we aan de doorontwikkeling van de aanzet die is gemaakt wat betreft kennisontwikkeling en –overdracht.

We stimuleren innovatie in de bouw

Om een hoog productietempo in combinatie met betaalbare kosten en duurzame kwaliteit te kunnen realiseren, is een omslag in de bouwsector nodig. We moeten voor grootschalige woningbouwproductie en verduurzaming minder afhankelijk zijn van traditionele bouwmethoden. Er zijn weliswaar steeds meer mooie voorbeelden van een nieuwe bouwcultuur, maar die worden nog onvoldoende breed toegepast. De komende jaren zetten we verdere stappen om innovatie in de bouw verder en beter in te bedden in het missiegedreven innovatiebeleid. Dit doen we samen met de ontwerp-, bouw- en technieksector, vertegenwoordigd in het Bouw Techniek en Innovatie Centrum (BTIC), Mensen Maken de Transitie, en het Bouwberaad. Via innovatie in de bouw verminderen we tegelijk het tekort in de bouwcapaciteit.

De stappen die we willen zetten, betreffen digitalisering, standaardisatie en industrialisatie in de bouw. Daarnaast gaat het om afstemming van opdrachtgevers en andere vormen van procesinnovatie en ketensamenwerking, zodat er meer continue bouwstromen ontstaan. Ook zetten we innovatie in om te borgen dat bouwactiviteiten voldoende klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair zijn, waarmee we er onder andere voor zorgen dat stikstof en soortenbescherming geen vertragende factor zijn bij de bouw en verduurzaming van woningen. De aankomende herziening van de Europese bouwproducten-verordening is bij dit streven een steun in de rug. Hiervoor zullen voorstellen voor normering, publiek opdrachtgeverschap en duurzaam aanbesteden verder worden doorontwikkeld. We sluiten daarbij aan bij de aanscherping van de Milieuprestatie voor gebouwen en bij de ambities in het kader van het stikstofbeleid voor emissievrij bouwen.²⁸ Daarnaast gaan we aan de slag met het ontwikkelen van groennormen voor gebouwen en voor de afstand tot groen voor bewoners. We zorgen hierbij voor maatwerk.

We vergroten de capaciteit en uitvoeringskracht

We gaan gemeenten ondersteunen bij het verbeteren van de capaciteit, kennis en uitvoeringskracht op het gebied van de woningbouw en de verduurzaming. In het coalitieakkoord zijn op basis van een advies van de Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB) uitvoeringskosten opgenomen voor de klimaatopgave, oplopend naar 800 miljoen euro per jaar.²⁹ Belangrijk onderdeel in het advies betrof de uitvoeringskosten voor de wijkgerichte aanpak van de verduurzaming in de gebouwde omgeving.

Voor het versnellen van de woningbouw worden pilots uitgevoerd om te laten zien dat het voortraject van woningbouw maar ook het realisatieproces sneller kunnen. Daarbij wordt gekeken naar innovaties als digitalisering en industrieel bouwen. Ook gaan we periodiek onderzoek uitvoeren naar de doorlooptijd van plan naar realisatie bij de woningbouw en op basis daarvan knelpunten identificeren en oplossen. Het Expertteam Woningbouw zetten we in om gemeenten en provincies te helpen bij woningbouwplannen die stagneren. Voor het oplossen van de arbeidsmarkttekorten sluiten we aan bij verschillende lopende trajecten. Er is een rijksbrede aanpak gericht op de brede arbeidsmarktkrapte en een actieplan groene banen gericht op de arbeidsmarkt voor de energietransitie. Tot slot houden we oog voor de beschikbaarheid van benodigde bouwmaterialen.

²⁸ De aanscherping Milieuprestatie voor gebouwen is aangekondigd in een brief aan de Tweede Kamer: Kamerstukken II, 2019–2020, 32 852, nr. 94.

²⁹ Raad voor het Openbaar Bestuur (2021). *Van Parijs naar praktijk: bekostiging en besturing van de decentrale uitvoering van het klimaatakkoord*.



ER. HOFFMANN
room
TER
Michel
IJN
RoB

Femke jr.
HARMEN
Bastiaan Roos
T. GOMBERT
NINA
Marie

1^e verdieping !
SANNE
WOUTER H.
Julie
Ruben
DERGAMBAAT
BART
P.T.T.

4 Programma's en actielijnen

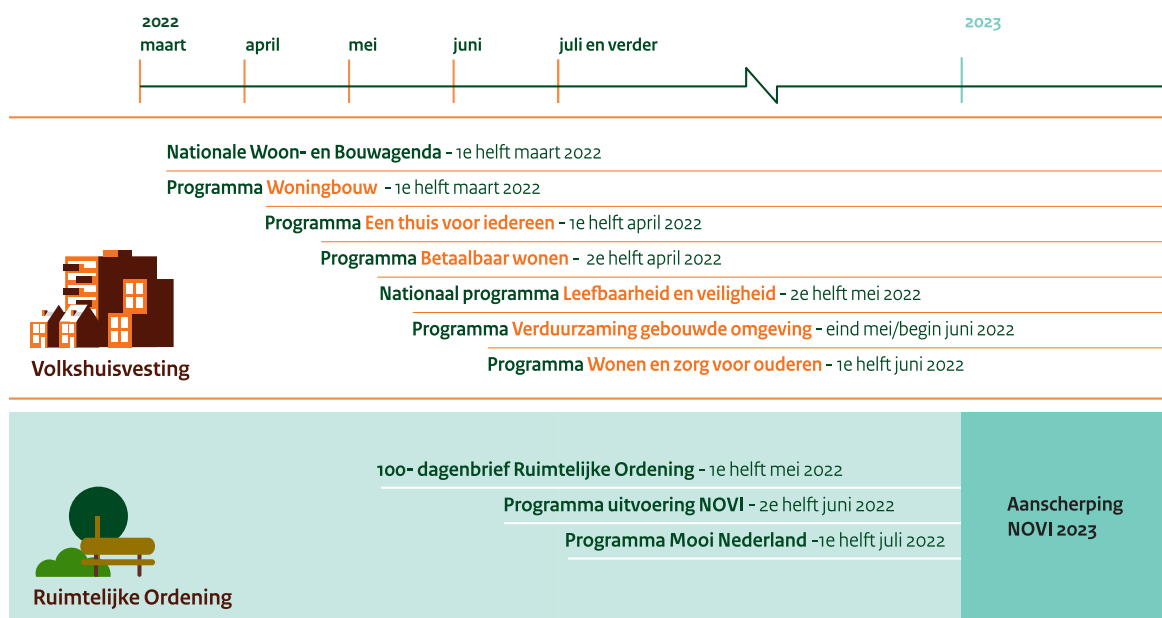
Voor de uitwerking van de acties die we in het vorige hoofdstuk noemen, hanteren we een programmatische aanpak. De komende jaren werken we langs de lijnen van zes programma's:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

In dit hoofdstuk worden de programma's in eerste aanzet toegelicht. Deze zullen verder worden uitgewerkt volgens onderstaande planning.

De programmatische aanpak vraagt om nauwe samenwerking met medeoverheden, corporaties, bouwbedrijven, maatschappelijke en burgerorganisaties, koepels en brancheorganisaties, opleidingsinstituten en departementen. Een veelkoppig probleem horen we met vele hoofden en handen op te lossen.

Figuur 8: Planning programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Bron: BZK

Programma Woningbouw

Doel programma

Het doel is het realiseren van de groei naar het bouwen van 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing) en het realiseren van 900.000 woningen tot en met 2030. We streven ernaar dat ten minste twee derde van de woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. We streven ernaar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan worden.

Actielijnen

Om deze drie gestelde doelen te halen, werken we langs vier actielijnen:

- *Actielijn 1: Het versterken van regie*
We zorgen ervoor dat via prestatieafspraken alle gemeenten, provincies, corporaties en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.
- *Actielijn 2: Het versnellen van het proces van initiatief naar realisatie*
We zorgen dat het proces van het realiseren van een woning efficiënter en ingekort wordt. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn. Dit doen we samen: Rijk, medeoverheden, corporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties.
- *Actielijn 3: Het stimuleren van snelle woningbouw*
We maken woningbouw mogelijk door gemeenten te ondersteunen: financieel en met hulp bij specifieke oplossingen, zoals flex- en transformatiewoningen en betaalbare woningen. Zo kunnen onhaalbare projecten wel mogelijk worden gemaakt.
- *Actielijn 4: Het bouwen op grootschalige locaties*
Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren om 900.000 woningen tot 2030 te realiseren. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.

Instrumenten

Om het doel te kunnen bereiken worden de volgende instrumenten ingezet:

- Prestatieafspraken: We maken bindende, wederkerige prestatieafspraken met provincies over te realiseren woonvoorraad. Met corporaties en gemeenten maken we afdwingbare en wederkerige prestatieafspraken over de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen.
- Woondeals: Hiermee worden bestuurlijke afspraken gemaakt over o.a. woningbouwaantallen, programmering en betaalbaarheid, waarbij er aandacht is voor de haalbaarheid en de benodigde uitvoerende ondersteuning. Tevens wordt de regionale samenwerking verbeterd.
- Optimaliseren juridisch instrumentarium: Het huidige instrumentarium zal beter worden ingezet en waar nodig zal additionele wet- en regelgeving worden doorgevoerd.
- Financiële regelingen: Succesvolle regelingen zoals de WBI en flexpools kunnen een vervolg krijgen.
- Inzet van experts om pro-actief te ondersteunen: vanuit het Rijk ondersteunen we medeoverheden en de bouwsector pro-actief met onder andere capaciteit en expertise.
- Extra financiële middelen voor meer capaciteit bij de Raad van State. Hierdoor kan vertraging in beroepsprocedures worden voorkomen en kan kennis en kunde bij de Raad van State worden benut voor adviezen over het versnellen van procedures.
- Best practices: Het uitwisselen van goede voorbeelden van (innovatieve) bouwmethoden met andere landen.
- Monitoringsysteem: Er worden monitoringssystemen opgezet om ontwikkelingen beter en sneller in beeld te krijgen.
- Rapportages: Door middel van rapportages zal de Tweede Kamer twee keer per jaar worden geïnformeerd over de voortgang, zodat waar nodig actief kan worden bijgestuurd.

In het programma Woningbouw wordt hierop verder ingegaan.

Programma Betaalbaar wonen

Doel programma

Het doel is te zorgen dat woonlasten voor meer mensen in redelijke verhouding zijn tot het inkomen en dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen. Daarbij kijken we naar het aantal mensen met lage en middeninkomens dat een te hoge huur- of koopquote heeft in relatie tot de budgetruimte volgens de toepasselijke Nibud-begroting.

Actielijnen

Om deze doelstelling te bereiken richten we ons niet alleen op de woonlasten, maar ook op de vraag of mensen passend wonen voor hun inkomen en gezinssituatie. In het programma willen we dus zo gericht mogelijk maatregelen nemen op doelgroepen die problemen ervaren met de betaalbaarheid en tegelijkertijd zorgen dat het functioneren van de woningmarkt nu en later wordt verbeterd.

Het programma heeft drie actielijnen:

- Actielijn 1: aantal mensen met te hoge woonlasten (volgens Nibud) verminderen
 - Actielijn 2: aantal mensen met lage en middeninkomens dat toegang krijgt tot passende/betaalbare woningen vergroten
 - Actielijn 3: betere bescherming van huurders en kopers
-
- *Actielijn 1: Het verminderen van het aantal huishoudens met te hoge woonlasten*
Voor lage inkomens kijken we – naast de in het coalitieakkoord aangekondigde verhoging van het wettelijk minimumloon en de uitkeringen – naar het huurbeleid en huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren.
 - Inzet is om de beschikbare instrumenten zoals de huurverlaging voor lage inkomens en de huurbevrozing zo gericht mogelijk in te zetten op de mensen die het nodig hebben. Voor huishoudens met een hoger inkomen verhogen we de huur zo gericht mogelijk in stappen naar de markthuyprijs.
 - Met de aanpassing van de huurtoeslag verbreden we de doelgroep en ondersteunen we meer mensen met een laag inkomen. De overgang naar normhuren maakt de huurtoeslag alleen afhankelijk van het inkomen en versterkt de prikkel om een passende woning voor het inkomen te zoeken.
 - We maken afspraken met alle relevante belanghebbenden, zoals de Woonbond en Aedes over onder andere betaalbaarheid.
 - Verder kijken we in het programma naar afspraken over maatwerk bij inkomensdaling, zoals tijdelijke huurkortingen. Ook bekijken we hoe we door woningen te verduurzamen huishoudens minder kwetsbaar kunnen maken voor energiearmoede.
 - Voor middeninkomens maken we huurwoningen meer betaalbaar door prijsregulering. We houden daarbij oog voor voldoende investeringen in middenhuur door institutionele beleggers. Om te toetsen hoe regulering er het beste uit kan zien, worden in een drietal gemeenten simulaties (zogenaamde botsproeven) uitgevoerd.
 - *Actielijn 2: Zorgen dat mensen een woning kunnen vinden die bij hen past*
Voor alle doelgroepen geldt dat er meer woningen moeten komen door de bouw van meer betaalbare koop- en huurwoningen (zie programma Woningbouw, programma Een thuis voor iedereen en programma Wonen en zorg voor ouderen). Maar het is ook belangrijk de bestaande woningen beter te benutten. Daarbij gaat het om het herverdelen van schaarste zodat mensen gelijkere kansen krijgen en de woning aansluit bij de woonwensen.
 - Betaalbare woningen moeten ook terecht komen bij de juiste mensen. Hier willen we met het toewijzen van woningen aan bijdragen. We kijken daarbij naar zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koopwoningen.

- Voor middeninkomens moet een huurwoning niet het eindstation zijn als zij dat niet willen. Zeker als mensen aan gezinsvorming beginnen, willen we ervoor zorgen dat ze betere toegang krijgen tot de koopmarkt. Daarom gaan we koopstarters helpen, bijvoorbeeld door een vorm van premie A. Daarnaast bieden we ruimte voor alternatieve woonvormen en coöperatieve initiatieven.
 - De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad kan worden verbeterd door de positie van (startende) kopers ten opzichte van beleggers te versterken. Denk hierbij aan de wijziging van de overdrachtsbelasting en de aanpassingen in box 3 om huurinkomsten te belasten, maar ook aan de opkoopbescherming. Daar hebben vooral koopstarters en middeninkomens profijt van.
 - We schaffen de schenkingsvrijstelling af. De *loan-to-value* (de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van het huis) wordt niet aangepast en voor starters wordt bij het aanvragen van een hypotheek de actuele stand van de studieschuld bepalend. Verder krijgen huurders van grondgebonden corporatiewoningen onder bepaalde voorwaarden de kans om de woning te kopen.
 - Ook de Leegstandwet en de Wet toeristische verhuur draagt eraan bij dat mensen beter een woning kunnen vinden die bij hen past.
- *Actielijn 3: Het verbeteren van de bescherming van kopers en huurders*
 Het primaire doel van deze actielijn is om woonconsumenten zelf aan het roer te krijgen in het huur- of koopproces en hen te beschermen als zij hierin worden gehinderd. In een krappere markt waarin je als koper of huurder afhankelijk bent van derden, ontstaat er meer ruimte voor personen en organisaties om hier misbruik van te maken en kwetsbare mensen onder druk te zetten. Beperkte transparantie van de bestaande processen zorgt er daarnaast voor dat woonconsumenten niet voor zichzelf kunnen opkomen. Daarom zijn extra maatregelen nodig om dit tegen te gaan.
 - We maken een einde aan oneerlijke praktijken die kunnen gedijen door de druk die uitgaat van het woningtekort. Er is dus geen plek voor makelaars die onder een hoedje spelen over de rug van een koper. Ook worden malafide verhuurders aangepakt.
 - Daarnaast breiden we rechten uit waar nu onzekerheid bestaat, versterken we ze waar bestaande regels tekortschieten en zorgen we ervoor dat je niet alleen je recht hebt, maar dat ook krijgt.
 - Een breed scala aan maatregelen geeft invulling aan deze doelstelling. Denk daarbij aan de Wet goed verhuurderschap,³⁰ het verbeterplan makelaars koopproces en het biedlogboek waarmee makelaars moeten gaan werken, de vereenvoudiging van het Woningwaarderingssysteem en de gang naar de Huurcommissie, het beperken van generieke tijdelijke huurcontracten, het convenant transparantie huurprijzen en de aanpak discriminatie op de woningmarkt.

³⁰ Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden gezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Programma Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)

Doel programma

Voor sommige mensen geldt dat ze minder kans hebben bij het vinden van passende woonruimte of dat hun woonbehoefte extra urgent is. Omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden, afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of omdat zij hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Zoals mensen met sociale en/of medisch urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, dak- en thuisloze mensen en statushouders. Bij de grondwettelijke zorg van de overheid voor voldoende woongelegenheden hoort in het bijzonder de aandacht uit te gaan naar deze mensen. We willen dat er voor mensen uit aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen zijn, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding.

Actielijnen

Het programma legt het brede fundament voor het verbeteren van de huisvesting voor mensen uit aandachtsgroepen. Dit doen we met een generieke aanpak langs vier actielijnen. Gezien de grote diversiteit aan omstandigheden waarin mensen zich bevinden, kan er naast een generieke aanpak ook een specifieke aanpak nodig zijn. Om aan die verschillen recht te doen, komt er in ieder geval een specifieke aanpak voor dak- en thuisloze mensen, voor arbeidsmigranten en studenten.

- **Actielijn 1: Het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen**
Er is een groot tekort aan met name betaalbare woningen. Met het oog op passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen, is een toename nodig van het aandeel sociale huur in de woningvoorraad. Met het programma Woningbouw wordt de realisatie van betaalbare woningen opgepakt. Hier komen de programma's Woningbouw en Een thuis voor iedereen samen.
- **Actielijn 2: Zorgen voor een evenredige verdeling over alle gemeenten**
Voor vitale en leefbare wijken is het belangrijk dat er mensen met diverse achtergronden wonen. We willen een evenwichtiger verdeling van mensen uit aandachtsgroepen over gemeenten. Daartoe hanteren we het streven dat elke gemeente ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad heeft. De uitwerking van dit streven nemen we mee in de prestatieafspraken die we met corporaties en medeoverheden maken.
- **Actielijn 3: Het combineren van wonen, zorg, welzijn en werk**
Een thuis is voor de mensen die we willen helpen met dit programma meer dan een huis alleen. Passende huisvesting en zorg, begeleiding of ondersteuning moeten gelijktijdig gerealiseerd worden. Daartoe werken we toe naar de volgende aanpak. Op gemeentelijk en provincieniveau worden de woon- en zorgbehoeften in kaart gebracht. Gemeenten werken in verplichte verbrede woonzorgvisies uit hoe zij invulling geven aan de verschillende behoeften van aandachtsgroepen en stemmen dit regionaal af. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen in het fysiek en sociaal domein over de prestaties die geleverd moeten worden om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen.
- **Actielijn 4: Het inzetten op preventie**
Zo veel mogelijk voorkomen dat mensen tot een aandachtsgroep gaan behoren, is niet alleen voor de betrokkene, maar ook de maatschappij als geheel winst. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor kwetsbare jongeren zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken.

Zorgen voor voldoende betaalbare woningen met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, evenwichtig verdeeld over gemeenten, vereist inzicht in de woon- en zorgbehoeften van mensen uit aandachtsgroepen. Veel scherper dan nu dient de opgave in beeld te zijn, zowel landelijk, regionaal als lokaal. Dat vraagt om duidelijker definities en beter zicht op de aantallen. We werken indicatoren uit aan de hand waarvan we kunnen vaststellen of de huisvestingspositie van mensen uit aandachtsgroepen verbetert. Daarbij moet bedacht worden dat sommige aandachtsgroepen behoefte hebben aan een ander type woonplek voor een passend thuis dan een gehele woning. Denk aan studenten of arbeidsmigranten, waar het ook kan gaan om onzelfstandige woonruimten als kamers en gedeelde woonruimten. Hier houden we in het programma rekening mee. We werken aan een integrale ondersteuningsstructuur om in het bijzonder de gemeenten bij de opgave te faciliteren.

Samen met de departementen van VWS, SZW, JenV en OCW, met medeoverheden, Aedes en andere stakeholders werken we het programma uit. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening coördineert het programma.

Programma Wonen en zorg voor ouderen

In dit programma werken BZK en VWS samen. We bouwen daarbij voort op de bestuurlijke afspraken Wonen en zorg voor ouderen van 8 april 2021 met de partners van de Taskforce Wonen en Zorg, de VNG, Aedes, Actiz en ZN.

Doel Programma

Het doel van het programma is het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen.

Bij de woon(zorg)vormen kan de zorg en ondersteuning voor ouderen worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt en zitten zij in een omgeving met voldoende voorzieningen. Dit draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en beperkt het beroep op verpleeghuisplekken die voor de ernstig kwetsbaren nog wel nodig zijn.

Ook kan worden voldaan aan de woonwensen van grote groepen ouderen door aantrekkelijke reguliere woningen te bouwen die geschikt zijn voor prettig ouder worden. Veel (toekomstige) ouderen bezitten een koopwoning en zouden op termijn een overstap kunnen maken naar een meer passende woning, mits die voldoet aan hun wensen. Wanneer zij verhuizen bevordert dit de doorstroming op de woningmarkt.

Actielijnen

- *Actielijn 1: Het versnellen van de woningbouw*

Deze actielijn betreft het realiseren van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het versterken van de regie op ouderenhuisvesting doen we door heldere afspraken te maken met gemeenten en regio's. Voor een concrete doelstelling zullen we met de betrokken partijen bespreken of de aantallen te bouwen woningen voor ouderen uit de bestaande bestuurlijke afspraken geactualiseerd moeten worden. Om te zorgen dat deze woningen worden gebouwd, zullen we inzichtelijk maken wat de knelpunten hiervoor zijn en hoe we deze kunnen adresseren. Tevens is het van belang de bouw van deze woningen te stimuleren vanuit het Rijk. Daarvoor bestaan nu twee stimuleringsregelingen:

- De Stimuleringsregeling ontmoetingsruimtes in ouderenhuisvesting vanuit het ministerie van BZK. In totaal is hiervoor 38 miljoen euro beschikbaar.
- De Stimuleringsregeling wonen en zorg (VWS) helpt bewonersinitiatieven en sociale ondernemers met de financiering van een woonzorgvorm.

Een belangrijk middel om te zorgen dat de woningen gebouwd worden, is regie nemen vanuit het Rijk. Binnen de huidige bestuurlijke afspraken krijgt de regie vorm door het stimuleren en aanspreken van partijen, zodat de opgave voor ouderenhuisvesting wordt opgepakt. Dit is in lijn met de inzet van de Taskforce Wonen en Zorg. Hierin zijn goede stappen gezet. Zo heeft vrijwel elke gemeente nu een woonzorgvisie. Wel hebben nog weinig gemeenten concrete doelen opgenomen in de prestatieafspraken en/of uitvoeringsprogramma's. Ook de verbinding met verpleegzorg is in weinig gemeenten gemaakt. Beide jagen we verder aan binnen dit programma. We maken heldere afspraken op het niveau van gemeente en regio. Daarbij bouwen we voort op het werk van de bestuurlijke afspraken, maar dan steviger. Een middel hierbij kan bijvoorbeeld zijn om de woonzorgvisie wettelijk vast te leggen. We sluiten waar het kan aan op de brede regie die binnen het programma Woningbouw wordt uitgewerkt.

- *Actielijn 2: Het vergroten van doorstroming*

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag. Tegelijkertijd kan een kleine stijging van het aandeel ouderen dat verhuist al zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming begint bij het juiste aanbod voor ouderen. In aanvulling daarop zullen we bekijken hoe we het voor ouderen makkelijker en aantrekkelijker kunnen maken om te verhuizen. Zowel voor mensen met een koopwoning als met een huurwoning. Er kunnen diverse interventie categorieën worden onderscheiden. Dit zijn:

- 1 een passend woningaanbod;
- 2 het op weg helpen van ouderen (informereren);
- 3 het ontzorgen van ouderen (bijvoorbeeld de verhuizing organiseren);
- 4 een prijsprikkel realiseren (huurstijging voorkomen);
- 5 voorrang verlenen.

We zullen hierbij ook inzichten uit de gedragswetenschappen betrekken. Daarnaast brengen we in kaart wat de mogelijkheden zijn om woningen toe te wijzen aan ouderen.

Naast deze actielijnen op het gebied van wonen worden in het kader van de zorg en ondersteuning diverse maatregelen uitgewerkt waarin de minister voor Langdurige Zorg en Sport het voortouw heeft.

Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Doel programma

In een aantal gebieden in Nederlandse steden staat de leefbaarheid onder druk. Gemeenten en de lokale partners die in deze gebieden werkzaam zijn kunnen deze problematiek niet alleen oplossen. Hier ligt ook een verantwoordelijkheid voor de Rijksoverheid.

Om te voorkomen dat deze kwetsbare gebieden achterop raken is een gebiedsgerichte, langjarige inzet nodig van de Rijksoverheid, betrokken gemeenten en maatschappelijke en private partners. Daarom start het kabinet het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid. Het doel van het programma is om de leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland in vijftien tot twintig tijd te verbeteren.

Om deze doelstelling te halen is het nodig dat gemeenten en Rijksoverheid in partnerschap aan de slag gaan. In publiek-private allianties en met een aanpak die zich kenmerkt door samenwerking, voor en met bewoners, worden de wijken leefbaarder en veiliger.

Actielijnen

Een beter perspectief voor deze gebieden en haar bewoners vraagt om een domeinoverstijgende aanpak. Deze aanpak vertaalt zich in actielijnen op de domeinen fysiek, sociaal-economisch en veiligheid, die onderling met elkaar samenhangen en elkaar versterken.

- *Actielijn 1: Het verbeteren van de fysieke leefomgeving*
Hierbij gaat het om het realiseren van meer kwalitatief goede, veilige en duurzame woningen in een gebied waar het veilig wonen, werken en leven is, waar ruimte is voor groen en die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.
- *Actielijn 2: Het bieden van perspectief*
Deze actielijn beoogt dat meer kinderen en jongeren in staat worden gesteld hun talenten te ontwikkelen, meer mensen worden begeleid naar werk, het aantal problematische schulden wordt teruggedrongen en mensen meer naar elkaar omzien. Verbeteringen op de terreinen van wonen, werken en leren dragen ook bij aan het terugdringen van gezondheidsachterstanden in deze gebieden.
- *Actielijn 3: Het vergroten van de veiligheid*
Deze actielijn is erop gericht dat minder jongeren afglijden in de criminaliteit en de gebieden weerbaarder worden tegen georganiseerde en ondermijnende criminaliteit.

Instrumenten

In aanvulling op het generieke, departementale beleid op deze terreinen zet dit programma in op een gebiedsgerichte aanpak met prioritering, focus en gerichte interventies in een select aantal gebieden. Samen met de burgemeesters wordt een doorstart gemaakt en voortgebouwd op de aanzet die tot nu toe in zestien stedelijke vernieuwingsgebieden, waaronder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, is gedaan. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening neemt binnen het kabinet de coördinatie van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid op zich. Collega-bewindslieden van andere departementen worden mede-eigenaar van het programma.

Aan de gemeenten zal worden gevraagd om een uitvoeringsplan of -programma op te stellen. Deze plannen gaan in op de opgaven die worden opgepakt, maar bevatten ook streefwaarden ten aanzien van de te realiseren doelen. Voor de uitvoering van deze programma's worden in de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden onder leiding van de burgemeester en met deelname van een rijksvertegenwoordiger van de departementen van SZW, OCW, VWS, JenV en BZK publiek-private allianties georganiseerd. Andere partners die aan deze alliantie deelnemen zijn per gemeente verschillend: te denken valt aan één of twee wethouders, een vertegenwoordiger van in het gebied werkzame woningcorporaties, welzijnsinstellingen, scholen, werkgevers, politie, zorgverzekeraars, GGD en (een vertegenwoordiging van de) bewoners. Gemeenten nemen het initiatief tot het inrichten van een programmaorganisatie die de alliantie ondersteunt.

Het Volkshuisvestingsfonds vormt voor het programma een belangrijke bouwsteen. Bij de inzet van andere generieke rijksmiddelen, zoals die op basis van het coalitieakkoord beschikbaar zijn, zal worden nagegaan of hierbij prioritering naar de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden aan de orde is. Dat doen we vanuit het besef dat in bepaalde kwetsbare gebieden in voorkomende gevallen meer nodig is dan in andere gebieden. Het Rijk stelt zich hierbij op als één gezamenlijke partner. Ook voor andere gebieden blijven deze middelen bereikbaar. Met de woningcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt over het investeren in leefbaarheid.

Naar aanleiding van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek komen we met voorstellen om de uitvoering van de wet te verbeteren en de effectiviteit te vergroten. Daarnaast willen we meer ruimte creëren voor experimenten en maatwerk, daar waar regelgeving een gebiedsgerichte en integrale aanpak in de weg staat. Hierbij betrekken we de voorstellen van gemeenten en andere partijen die hiertoe in een eerder stadium al zijn gedaan. Tenslotte willen we ook sectorale wetgeving aanpassen, daar waar dat bijdraagt aan een betere leefbaarheid.

Rijk en gemeenten trekken gelijk op bij het adresseren van problemen (casuïstiek) en het aandragen van oplossingen. Daarvoor wordt een structuur tussen Rijk en gemeenten ingericht die snelle besluitvorming hierover bevordert. Het Kennis- en leernetwerk Leefbaarheid en Veiligheid zal worden voortgezet.

Programma **Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving**

Doel programma

We willen in Nederland in een hoog tempo de CO₂-uitstoot verder verlagen en het aardgasverbruik drastisch verminderen. De ambitie om in 2030 een CO₂-reductie van minimaal 55 procent te halen en te streven naar 60 procent betekent voor de gebouwde omgeving dat we gaan versnellen ten opzichte van de afspraken in het Klimaatakkoord. Het Europese *Fit for 55*-pakket geeft hierbij ruggensteun en kader. We hebben een opgave om voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen een duurzame woning of een duurzaam gebouw binnen bereik te brengen. Dat is nu nog niet het geval. De hoge energieprijzen vergroten hiervoor de noodzaak. De isolatie van woningen en gebouwen met de slechtste energiestaat is noodzakelijk voor het halen van de klimaatdoelen, voor de betaalbaarheid van de energierekening en als voorbereiding op een overstap op een aardgasvrij alternatief. Daarom ontwikkelen we op korte termijn voorstellen voor de opschaling van het Nationaal Isolatieprogramma. Om ook de ambitieuze doelen richting 2040 en 2050 binnen bereik te brengen, moeten we tegelijk inzetten op de opschaling en ontwikkeling van duurzame technieken en energiebronnen.

Programmalijnen

Versnelling van het verduurzamen van de gebouwde omgeving vraagt om heldere informatie over het eindbeeld en over de tussenstappen, meer en specifiekere stimulering en ondersteuning en om voldoende uitvoeringskracht bij gemeenten en in de markt. De verschillen tussen typen bewoners en gebouweigenaren in financiële draagkracht en hun mogelijkheden zijn groot. Daarom is een maatwerkapproach per doelgroep nodig bij het bepalen van de juiste balans tussen normering, beprijzing en subsidie. Het programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is opgezet in vijf programmalijnen. Hier wordt met belanghebbenden en medeverantwoordelijke partijen samengewerkt aan concrete acties voor versnelling. Isolatie en stimulering van de hybride warmtepomp lopen als rode draden door het programma.

- *Programmalijn 1: Gebiedsgerichte aanpak van de warmtetransitie*

Programmalijn 1 richt zich op de gebiedsgerichte aanpak onder regie van gemeenten en de uitvoering van de transitievisies warmte en de uitvoeringsplannen. In deze actielijn wordt gewerkt aan de verbetering van de randvoorwaarden op het gebied van wetgeving en uitvoeringskosten voor gemeenten. Ook wordt ingezet op ondersteuning van de gebiedsgerichte aanpak voor de overstap op een warmtenet en op isolatie van woningen om deze voor te bereiden op de overstap naar een aardgasvrij alternatief. Daarbij is specifieke aandacht voor doelgroepen die de grootste knelpunten ervaren bij de verduurzaming van hun woning en voor woningen met de slechtste energiestaat.

- *Programmalijn 2: Verduurzaming individuele woningen*

Programmalijn 2 is gericht op individuele koop- en huurwoningen. Hier wordt een duidelijk perspectief voor bewoners en gebouweigenaren uitgewerkt, door middel van het stellen van heldere doelen en door het ontwikkelen van normering voor situaties waar anders onvoldoende tempo wordt gemaakt. Dit betreft onder meer het verwijderen van cv-ketels en het stapsgewijs vervangen door hybride warmtepompen. Daarnaast worden eisen uit de herziene EPBD richtlijn meegenomen.³¹ Ook worden stimulerende en ondersteunende maatregelen uitgewerkt en wordt de markt voor ontzorging van eigenaar-bewoners verder ontwikkeld.

³¹ Richtlijn betreffende energiestaat van gebouwen (herziening) COM (2021) 802.

- *Programmalijn 3: Verduurzaming utiliteitsbouw*

Programmalijn 3 betreft de utiliteitsbouw en bestaat uit een combinatie van subsidies, normering en ontzorging. Ook hier worden de eisen uit het Europese *Fit for 55*-pakket, waaronder de herziening van de EPBD, meegenomen.³² In dit programma is specifiek aandacht voor het versnellen van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed, voor ontzorging van mkb'ers die hun gebouwen energiezuinig willen maken en voor het verduurzamen van bedrijventerreinen.

- *Programmalijn 4: Duurzame bronnen en infrastructuur*

Programmalijn 4 betreft het ontwikkelen en opschalen van duurzame bronnen en infrastructuur. De minister voor Klimaat en Energie coördineert deze lijn. Centraal staan hier het realiseren van een stabiel investeringsklimaat en de noodzakelijke randvoorwaarden voor de productie van groen gas, het instrumenteren van de bijmengverplichting voor groen gas en het stimuleren van duurzame warmtebronnen en warmte-infrastructuur. Om tot het opschalen en kostenreductie van deze warmteopties te komen moet de realisatie van duurzame warmtebronnen zoals geothermie, aquathermie en restwarmte, de aanleg van warmtenetten en het aansluiten van woningen en gebouwen worden versneld.

- *Programmalijn 5: Innovatie en uitvoeringscapaciteit in de bouw*

Programmalijn 5 werkt ondersteunend aan de overige lijnen en richt zich op het stimuleren en opschalen van innovaties in de bouw en op het bevorderen van duurzaam bouwen: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief.

Samen met de minister voor Klimaat en Energie, andere departementen, medeoverheden en de andere stakeholders betrokken bij het Klimaatakkoord werken we de komende tijd de acties per programmalijn verder uit tot een beleidsprogramma.

³² De onderhandelingen over het *Fit for 55*-pakket zijn op dit moment nog gaande. Naar verwachting zullen voor de utiliteitsbouw, en in het bijzonder publieke gebouwen, strengere energieprestatie- en renovatie-eisen onderdeel gaan uitmaken van het wetgevingspakket.



5 Sturing en monitoring

Sturing

De grotere en meer normstellende rol van het Rijk bij de volkshuisvesting loopt als rode draad door de agenda. Die rol geven we gestalte via een programma-aanpak, waarbij we prestatieafspraken, passende ondersteuning, financiële instrumenten en wettelijke instrumenten inzetten om gemaakte afspraken kracht bij te zetten. Onderstaand de uitwerking hiervan.

Prestatieafspraken

Deze Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's voorzien in prestatieafspraken op de volgende niveaus en onderwerpen:

- Prestatieafspraken met provincies over de realisatie van nieuwe woningen en de snelheid ervan (op basis van een indicatie vanuit het Rijk en een bod vanuit de regio's, worden in het najaar definitieve afspraken gemaakt);
- Prestatieafspraken met corporaties en medeoverheden over afschaffing van de verhuurdersheffing en de opgave voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid;
- Prestatieafspraken met brancheorganisaties over wonen en zorg, waarbij ook ontwikkelaars en ouderen zelf betrokken worden;
- Bestuurlijke afspraken met gemeenten over (snellere) verduurzaming van de gebouwde omgeving;
- In het kader van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid stellen gemeenten uitvoeringsprogramma's op, waarin streefwaarden zijn opgenomen ten aanzien van de te realiseren doelen.

Met provincies gaan we in de periode tot 1 juni 2022 in gesprek om de nationale opgave op het gebied van woningbouw indicatief in beeld te brengen. Rond 1 oktober worden definitieve afspraken gemaakt. In januari 2023 moeten de nationale opgaven vervolgens zijn doorvertaald naar lokale of regionale afspraken. Met de vertegenwoordigers van corporaties en medeoverheden maken we voor de zomer afspraken over de nationale opgaven en hoe die moeten worden doorvertaald in regionale prestatieafspraken. Voor andere onderwerpen zal op soortgelijke wijze worden toegewerkt naar prestatieafspraken.

Figuur 9: Planning prestatieafspraken



Ondersteuning door het Rijk

Het Rijk draagt zelf actief bij aan het behalen van gemaakte afspraken en ondersteunt medeoverheden en andere partijen. Dit doen we op verschillende manieren. Waar nodig stellen we expertise en capaciteit beschikbaar en stimuleren we het ontwikkelen en delen van kennis (feiten, ervaringen, best practices). Voorbeelden hiervan zijn het Kennis- en leernetwerk leefbaarheid en veiligheid en de Regeling flexpools. Om ervoor te zorgen dat iedere overheid zijn rol goed kan vervullen, doen wij op verschillende onderdelen een Uitvoeringstoets Decentrale Overheden (UDO). Dit draagt bij aan een geoliede samenwerking tussen overheden en daarmee aan de snelheid en de kwaliteit waarmee we de gestelde doelen realiseren.

Ook zet de Rijksoverheid haar eigen *assets* – zoals het areaal van het Rijksvastgoedbedrijf – in ten behoeve van het realiseren van de doelstellingen. Tot slot vragen de opgaven op het gebied van de volkshuisvesting een meer integrale en ontkokerde aanpak van het Rijk. Daar hoort bijvoorbeeld bij dat wordt onderzocht of financiële middelen kunnen worden ontschot.

Financiële instrumenten

We zetten financiële instrumenten in om gewenste ontwikkelingen in het volkshuisvestingsdomein op gang te brengen of te versnellen en daarmee de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren. Het gaat om de volgende bestaande instrumenten:

- **Woningbouwimpuls:** deze is bedoeld voor het mogelijk maken van plannen van gemeenten die een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bouw van circa 200.000 woningen.
- **Volkshuisvestingsfonds:** gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.
- **Regeling flexpools:** deze maakt de inzet mogelijk van regionale flexpools die het voorkomen van vertragingen in de voorfase van de woningbouw tot doel hebben.
- **Regeling aandachtsgroepen:** op basis van de gemiddelde bijdrage van de vorige regeling van 5.000 euro per woonruimte kunnen er in totaal 20.000 woonruimtes gerealiseerd worden voor aandachtsgroepen. De huidige regeling wordt op dit moment geëvalueerd. Dit kan tot bijstelling van het aantal te realiseren woningen leiden, gegeven het budget. Het gaat hier om woonruimte voor arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuisloze mensen, studenten en andere spoedzoekers.
- **De Stimuleringsregeling ontmoetingsruimtes in ouderenhuisvesting:** hiervoor is in totaal 38 miljoen euro beschikbaar. Met dit bedrag kunnen ongeveer 250 ontmoetingsruimten worden gebouwd. Een geclusterde woonvorm met één ontmoetingsruimte omvat gemiddeld 47 woningen. In totaal kunnen hierdoor ongeveer 12.000 ouderenwoningen in geclusterde woonvormen mogelijk worden gemaakt.
- **Stimuleringsregeling wonen en zorg (VWS):** deze regeling helpt bewonersinitiatieven en sociale ondernemers met de financiering van een woonzorgvorm.
- **Verschillende subsidieregelingen voor verduurzaming:** hiermee worden verschillende doelgroepen (eigenaar-bewoners, vve's, verhuurders) geholpen bij het nemen van energiebesparende maatregelen (isolatie, hybride warmtepompen) of het aansluiten op een warmtenet.
- **Nationaal energiebesparingsfonds/Warmtefonds:** huiseigenaren die willen investeren in een energiezuiniger huis kunnen hier een energiebespaarlening afsluiten met een speciale rente.
- **Renovatieversneller:** ondersteuning van projecten die zorgen voor opschaling van en continue vraag naar integrale energierenovaties. Innovatieve methoden worden gestimuleerd.
- **Regelingen gericht op innovatie:** subsidie voor ontwikkeling van innovatieve en integrale oplossingen gericht op CO₂-vrij maken van gebouwen
- **Energie-investeringsaftrek voor ondernemers:** aftrek tot 45 procent van de investeringskosten in CO₂-reductie, energiezuinige technieken en duurzame energie van de fiscale winst.

Wettelijke instrumenten

Waar nodig nemen we wettelijke belemmeringen weg en maken we noodzakelijke maatregelen wettelijk mogelijk. Ook bekijken we hoe we afspraken in bepaalde gevallen bindend en afdwingbaar kunnen maken. Als de realisatie van doelstellingen uit zicht dreigt te raken, dienen impasses te worden voorkomen of doorbroken. Dit kan door de inzet van een bestuurlijk escalatiemodel of doorzettingsmacht via juridische interventies. Waar nodig wordt het bestaande instrumentarium hiertoe uitgebreid. We werken in ieder geval aan de volgende wetgevingstrajecten:

	Omschrijving	Stand van zaken
Beschikbaarheid		
Omgevingswet, invoeringswetgeving en aanvullingswetgeving	Bundeling en modernisering wetgeving voor de leefomgeving	Beoogde datum inwerkingtreding 1-1-2023
Wet regie volkshuisvesting (Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet)	Meer regie vanuit het Rijk op de volkshuisvesting	Vorbereiding – doel: in consultatie 2022
AMvB grondslag regelingen woningbouw	Betere, langjarige, grondslag om op het gebied van de volkshuisvesting specifieke uitkeringen te kunnen verstrekken aan gemeenten	Vorbereiding – doel: Vaststelling 3e kwartaal 2022
Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en bijbehorende Besluit en Regeling tot vermindering van de verhuurderheffing	Afschaffen verhuurderheffing	Vorbereiding – doel: Intrekking per 1-1-2023
Wijziging Bouwbesluit en Besluit bouwwerken leefomgeving	Wijzigingen van de bouwregelgeving om belemmeringen voor woningbouw weg te nemen	Vorbereiding
Wijziging saneringskader voor toegelaten instellingen in de Woningwet	Zorgen dat de noodzakelijke DAEB-woningen van een corporatie die in financiële problemen is voor de sociale huur beschikbaar blijft	Wetsvoorstel aanhangig bij Tweede Kamer
Betaalbaarheid		
Wijzigingen Wet op de huurtoeslag	Diverse wijzigingen Wet op de huurtoeslag	Vorbereiding
Wijziging Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Verlaging sociale huur voor mensen met een lager inkomen en stapsgewijze verhoging van de huur voor mensen met een hoger inkomen tot de marktconforme huur	Vorbereiding
Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte	Betere bescherming van de gereguleerde woningvoorraad door een cap van maximaal 33 procent te zetten op het aandeel punten in de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem	Nader rapport, beoogde datum inwerkingtreding 1-5-2022
Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte	Onderzoek naar vereenvoudiging woningwaarderingssysteem	Vorbereiding

	Omschrijving	Stand van zaken
Wijziging Burgerlijk Wetboek, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Besluit huurprijzen woonruimte	Onderzoek naar regulering middenhuur door dit segment ook onder het woningwaarderingssysteem te brengen	Vorbereiding
Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en/of andere wetgeving	Onderzoek naar vereenvoudiging toegang tot de huurcommissie	Vorbereiding
Wijziging Wet inkomstenbelasting 2001	Invoeren werkelijk rendement box 3	Vorbereiding
Wijziging Wet inkomstenbelasting 2001	Afschaffen leegwaarderatio	Vorbereiding
Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer	Overdrachtsbelasting verhogen naar 9 procent	Vorbereiding
Wijziging van de Successiewet 1965	Afschaffing schenkingsvrijstelling	Vorbereiding
Kwaliteit	Kwaliteit	Kwaliteit
Wijziging Huisvestingswet 2014	Verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid aan de hand van een uitgevoerde evaluatie	Aanvraag advies afdeling advisering Raad van State verwacht voor de zomer 2022
Wijziging Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek	Naar aanleiding van een uitgevoerde evaluatie worden wijzigingsvoorstellen ontwikkeld	Vorbereiding
Wijziging Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en/of andere wetgeving	Mogelijk maken gebiedsgerichte en integrale aanpak en meer mogelijkheden voor experimenten	Vorbereiding
Wet goed verhuurderschap ³³	Versterken positie van de huurders ten opzichte van verhuurders	Indiening Tweede Kamer voor de zomer 2022
Wijziging van de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen 2015 en Regeling toegelaten instellingen 2015	Verbeteren mogelijkheden voor gegevensverwerking en –deling door corporaties om leefbaarheid te verbeteren	Vorbereiding
Wijziging Burgerlijk Wetboek	Wijzigingen naar aanleiding van evaluatie tijdelijke huurcontracten	
Wijziging Burgerlijk Wetboek	Verbeteren huurbescherming voor huurders van ligplaatsen voor woonboten	Vorbereiding
Regulering koopproces	Onderzoeken verplichting gecertificeerd biedlogboek bij koopproces	Wetsvoorstel aanhangig bij Tweede Kamer

³³ Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden gezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

	Omschrijving	Stand van zaken
Invoering Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ³⁴	Verbeteren van de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht en uitbreiding aansprakelijkheid aannemers	Vorbereiding
Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving	Verbeteren van de brandveiligheidseisen met betrekking tot de woonfunctie voor zorg en parkeer garages en de normen voor daglicht in gebouwen	Voorjaar 2022 besluit over moment van invoering
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Invoering van een periodieke keuring van grote publieksgebouwen	Voorhang bij parlement
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Brandveiligheid van gevels en vluchtroutes en een verbod op loden leidingen	
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Doorvoeren wijzigingen als gevolg van Europese regelgeving (Fit for 55-pakket)	Vorbereiding
Wijziging Omgevingswet en Gaswet en onderliggende wetgeving	Wijkgerichte verduurzaming van de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving	Vorbereiding
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Invoering van een wettelijke eindnorm voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen per 2050	Vorbereiding, nu nog onderhandeling op EU-niveau
Wijziging Burgerlijk Wetboek	Eenvoudiger plaatsen van laadpalen op parkeerplekken die in beheer zijn bij een vereniging van eigenaars	Voortzetting na consultatie onder het vorige kabinet
Wijziging van het Besluit Energieprestatievergoeding Huur	Actualisatie van het besluit teneinde verduurzaming van zeer energiezuinige huurwoningen met energie-opwek te stimuleren en toepasbaar te maken voor grotere doelgroep	Vorbereiding
Wet of besluit nader te bepalen	Met normering en positieve prikkels bevorderen dat verhuurders huurwoningen met slechte isolatie verduurzamen.	Vorbereiding

Bron: BZK

In bijlage 2 worden de wetgevingstrajecten verder toegelicht.

³⁴ Het artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen heeft de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart gebracht. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De resterende dekking zal worden gezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Monitoring

Op verschillende deelonderwerpen wordt voorzien in structurele informatievoorziening over de behaalde resultaten. We ontwikkelen concrete en meetbare indicatoren voor alle doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met betrokken partijen maken we afspraken over de gegevens die gebruikt worden. Daarnaast maken we afspraken over welke partij voor welk onderdeel van de monitoring verantwoordelijk is. Belemmeringen en knelpunten bij het behalen van de doelstellingen brengen we in kaart. Op deze manier wordt monitoring van de voortgang mogelijk en kan tijdig worden bijgestuurd wanneer die voortgang stopt. Tevens stellen de verzamelde gegevens ons in staat de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda jaarlijks te herijken.

Voor het gehele programma Woningbouw wordt een uniform monitoringssysteem ontwikkeld. Dit moet inzicht geven in de hardheid, betaalbaarheid, woningtype en tempo van de woningbouwplannen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Periodiek zal onderzoek gedaan worden naar de doorlooptijd van de woningbouw, van planvorming tot realisatie. We verwachten uit zulk onderzoek inzicht te verkrijgen in het effect van bepaalde ingrepen en resterende aandachtspunten. Ook zullen we na verstrekking van subsidies voor woningbouw structureel bijhouden hoeveel woningen erdoor worden ondersteund. We monitoren de voortgang in de bouw van gesubsidieerde woningen en geven publiciteit aan mijlpalen in bouwprojecten. Hetzelfde geldt voor gesubsidieerde ingrepen in stedelijke ontwikkeling, infrastructuur en verduurzaming.

De huisvestingsbehoeften van aandachtsgroepen zullen op regionaal niveau structureel in kaart gebracht worden. De reeds bestaande Monitor ouderenhuisvesting en Monitor geclusterd wonen zullen ingezet worden om zicht te behouden op de beleidsresultaten in de huisvesting van ouderen. Aan de monitoring van de verduurzaming van de gebouwde ruimte zullen we invulling geven in functie van het uitvoerings-overleg over het Klimaatakkoord.

Door landelijk te werken met dezelfde definities van de verschillende aandachtsgroepen en de huisvesting (met passende ondersteuning) aan de hand van indicatoren te monitoren, krijgen we een goed beeld van de mate waarin we erin slagen de mensen uit deze aandachtsgroepen beter te huisvesten.

Iedere twee jaar wordt op basis van de Leefbaarometer gerapporteerd over de stand van zaken met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid in Nederlandse gemeenten en wijken. Om de (cijfermatige) ontwikkeling van de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden te volgen – en tussentijds bij te sturen – wordt daarnaast een landelijke monitor ingericht. Deze monitor richt zich op het volgen van de voortgang en de impact van lokale interventies op relevante kabinetsdoelen op de domeinen fysiek, sociaal-economisch en veiligheid. Dit in aanvulling op de lokale monitoring op de door gemeenten geformuleerde streefwaarden voor de afzonderlijke gebiedsgerichte interventies. We streven ernaar om de Tweede Kamer op basis van deze monitor tweemaal per jaar over de voortgang te rapporteren. Voor alle hierboven genoemde vormen van informatievergaring geldt dat deze periodiek met relevante partijen besproken wordt. We zijn transparant over de voortgang van de agenda en publiceren resultaten van monitoringsactiviteiten op de website.

Integrale rapportage Nationale Woon- en Bouwagenda

Alle genoemde vormen van monitoring worden samengebracht tijdens twee algemene, jaarlijkse rapportagemomenten voor de gehele Nationale Woon- en Bouwagenda. Het betreft een uitgebreide rapportage in het najaar en een beknoptere cijfermatige update in het voorjaar. Deze voortgangsrapportages laten aan de hand van de ontwikkelde indicatoren zien in hoeverre de doelstellingen per programma behaald zijn. Bezien zal worden hoe de rapportages, met name waar het de verduurzaming van de gebouwde ruimte betreft, het best uitgelijnd kunnen worden met de jaarlijkse Klimaatverkenning van het Planbureau voor de Leefomgeving, zodat beide rapportages elkaar kunnen versterken.

Bijlage 1: Financiële middelen

(bedragen in mln.)	2022	2023	2024	2025	2026	Struc
Woningbouwimpuls (10 x 100mln)*		100	100	100	100	
Woningbouwimpuls*	250					
Volkshuisvestingsfonds (4x150 mln)*		150	150	150	150	
Grootschalige woningbouwgebieden*	500					
Knelpunten woningbouw*	113,5	45,5	45,5	45,5		
Vereenvoudiging huurtoeslag*			300	300	300	300
Aandachtsgroepen	40	40	10	10		
Ouderenhuisvesting	38					
Middelen verduurzaming gebouwde omgeving **						
Stimulering hybride warmtepompen (F)*	64	96	128	150	150	0
Nationaal Isolatieprogramma (F)*	147,5	177	360	366,25	565,25	0
Stimulering verduurzaming maatschappelijk vastgoed (F)*	105	210	310	330	464	0
Energieprestatie-eisen nieuwbouw industrie*			50	50	80	0
Uitvoeringskosten medeoverheden en planbureaus (ook voor andere klimaatsectoren)*	73	300	500	800	800	
Compensatie bijmengverplichting groen gas*		225	225	225	225	225
Structurele middelen toezicht energiebesparing*						14
Schuif energiebelasting 1e schijf (van elektriciteit)		247	305	364	421	638
Totaal	1331	1590,5	2483,5	2890,75	3255,25	1177

* Deze middelen staan momenteel (deels) op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën. Hiervoor is goedkeuring van bestedingsvoorstellen van het ministerie van Financiën vereist.

** De categorie 'Middelen verduurzaming gebouwde omgeving' presenteert de middelen beschikbaar gesteld bij augustusbesluitvorming (2022-2024) en bij coalitieakkoord (-2030). In het geval van stimulering hybride warmtepompen, Nationaal Isolatieprogramma, stimulering verduurzaming maatschappelijk vastgoed en uitvoeringskosten medeoverheden betreft het een optelling van de reeksen uit MJN'22 en uit het coalitieakkoord. De middelen die met (F) gemarkeerd zijn, zijn onderdeel van het klimaat- en transitiefonds.

Naast de reeksen in bovenstaande tabel zijn er financiële middelen in het coalitieakkoord toebedeeld aan andere ministeries die mogelijk (deels) kunnen worden bestemd voor het realiseren van doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het gaat hierbij onder andere om middelen voor verduurzaming (EZK), infrastructuur (I&W), wonen en zorg (VWS), stikstof (LNV) en de bescherming van arbeidsmigranten (SZW).

Bijlage 2: Wetgeving

Beschikbaarheid

Versterken regie

Instrumentarium Omgevingswet

Daar waar nodig zullen de instrumenten van de Omgevingswet worden ingezet om te zorgen dat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen op het terrein van de volkshuisvesting. Het Rijk zal waar nodig instructieregels opstellen (bijvoorbeeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Wet versterken regie volkshuisvesting

Op basis van alle programma's rond de volkshuisvesting zal een integraal wetsvoorstel worden voorbereid dat vastlegt hoe het Rijk weer regie kan gaan voeren over het volkshuisvestingsbeleid (Wet versterken regie volkshuisvesting). Het streven is dat wetsvoorstel dit najaar in consultatie te brengen.

Stimuleren snelle woningbouw

Woningbouwimpuls

Om de woningschaarste aan te pakken continueren we de Woningbouwimpuls (Besluit en Regeling Woningbouwimpuls), die gemeenten helpt bij het snel realiseren van veelal betaalbare woningen.

Afschaffen verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt afgeschaft. Daartoe worden per 1 januari 2023 de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en bijbehorende Besluit en Regeling tot vermindering van de verhuurderheffing ingetrokken. Dit wetsvoorstel ligt in september bij de Kamer, mits voor de zomer afspraken zijn gemaakt met Aedes over landelijke doelen en hoe deze worden vertaald naar lokale afspraken.

Grondslag specifieke uitkeringen volkshuisvesting

Ook bereiden wij een algemene maatregel van bestuur voor die een betere, langjarige, grondslag biedt om op het gebied van de volkshuisvesting specifieke uitkeringen te kunnen verstrekken aan gemeenten. Naar verwachting zal die algemene maatregel van bestuur in september 2022 in werking treden.

Versnellen procedures en wegnemen belemmeringen in regelgeving

Versnellen (wettelijke) procedures

We willen woningbouwprocedures versnellen door het optimaliseren van het proces en het verbeteren en verbreden van kennis en kunde, maar we bezien ook waar mogelijkheden zijn om wettelijke procedures te versnellen.

Verbeteren bouwregelgeving

We bezien verdere verbeteringen van de bouwregelgeving (Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving). Dit voorjaar zullen de mogelijkheden hiertoe in kaart worden gebracht.

Betaalbaarheid

Huurtoeslag

Wet op de huurtoeslag

We passen wetgeving aan om de al toegepaste uitvoeringspraktijk ten aanzien van weeskinderen in de ouderlijke huurwoning en ten aanzien van vermogen van de partner bij eindigen van het partnerschap een formele status te geven. Ook worden de in het coalitieakkoord aangekondigde verlaging van de jongerengrens, het niet meer meetellen van servicekosten en het schrappen van de maximale huurgrens doorgevoerd en zullen de in het coalitieakkoord aangekondigde genormeerde huren in de huurtoeslag in wetgeving worden geregeld.

Huurprijzen

Inkomsensafhankelijke huurprijs

Wij werken een regeling uit voor verlaging van de sociale huur voor mensen met een lager inkomen en voor stapsgewijze verhoging van de huur voor mensen met een hoger inkomen tot de marktconforme huur.³⁵

WOZ in woningwaarderingssstelsel

We zorgen voor een betere bescherming van de gereguleerde woningvoorraad door een cap van maximaal 33 procent te zetten op het aandeel punten in de WOZ-waarde. Deze maatregel heeft tot doel te borgen dat het woningwaarderingssstelsel (WWS) zijn functie behoudt, ook in die gevallen dat disbalansen zorgen voor hogere WOZ-waarden en een beduidend hoger WOZ-puntenaandeel dan het beoogde gemiddelde van 25 procent. Naar verwachting treedt dit besluit per 1 april 2022 in werking.

Vereenvoudiging woningwaarderingssstelsel

Wij onderzoeken de mogelijkheden van een vereenvoudiging van het woningwaarderingssstelsel, zoals geregeld in het Besluit huurprijzen woonruimten.

Regulering middenhuur

We bereiden wetgeving voor om de aanvangshuren in het middenhuursegment te reguleren. Voor de precieze uitwerking in wetgeving organiseren we met een drietal gemeenten en lokale partijen zogenaamde botsproeven om de mogelijke effecten van regulering in het middenhuursegment in kaart te brengen. We willen dat dit jaar in beeld hebben gebracht.

Vereenvoudiging toegang huurcommissie

Wij onderzoeken op welke wijze de toegang tot de huurcommissie kan worden vereenvoudigd. Dit kan mogelijk leiden tot een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Fiscale maatregelen

Afschaffen schenkingsvrijstelling eigen woning

Per 2024 wordt de schenkingsvrijstelling eigen woning afgeschaft. Hierdoor kunnen rijke ouders niet meer belastingvrij hun kinderen tot maximaal 106.671 euro schenken bij de aankoop van een woning.

Invoeren werkelijk rendement box 3

In het nieuwe box 3 stelsel belasten wij sparen en beleggen op werkelijk rendement. De waardeontwikkeling van vastgoed zal aanvankelijk nog forfaitair worden belast, waarbij zo snel als mogelijk de overstap wordt gemaakt naar werkelijk rendement. Vooruitlopend op de definitieve invoering van het nieuwe stelsel zal per 2023 de leegwaarderatio worden afgeschaft.

³⁵ Met de huidige wetgeving is het overigens al mogelijk om de huur voor huishoudens met een hoger (midden)inkomen in het gereguleerde segment (sociale huurwoningen van alle typen verhuurders) in stappen te verhogen naar de maximale huurprijsgrens van de woning.

Overdrachtsbelasting verhogen naar 9 procent

Wij verhogen het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting per 2023 van 8 naar 9 procent. Daarmee wordt de positie van koopstarters ten opzichte van beleggers verbeterd.

Kwaliteit

Huisvestingswet 2014

Naar aanleiding van de uitgevoerde evaluatie van de Huisvestingswet 2014 zullen we de Huisvestingswet 2014 aanpassen om de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van die wet te verbeteren. Het wetsvoorstel naar aanleiding van de evaluatie van de Huisvestingswet zal naar verwachting voor de zomer voor advies aan de Afdeling advisering van de Raad van State worden gezonden.

Leefbaarheid en veiligheid

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Bij de uitwerking van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid in mei zullen wij voorstellen doen hoe met de uitkomsten van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek om te gaan. Daarbij zal naar aanleiding van verbeter suggesties en aanbevelingen worden aangegeven welke wijziging in die wet noodzakelijk is om knelpunten weg te nemen dan wel de uitvoering te verbeteren.

Integrale, gebiedsgerichte aanpak en ruimte voor experimenten en maatwerk

De komende tijd bezien wij in het kader van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid of en waar wetgeving moet worden gewijzigd om een meer integrale en gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken en meer ruimte te maken voor experimenten en maatwerk. Ook wordt waar nodig bezien of en welke nieuwe instrumenten in sectorale wetgeving moeten worden toegevoegd om beter te kunnen optreden tegen misstanden.

Wijziging woningwet

We bereiden een wijziging van de Woningwet voor waarin grondslagen voor het verwerken en delen van persoonsgegevens door woningcorporaties worden geregeld.

Bescherming huurders en kopers

Goed verhuurderschap

We maken een Wet goed verhuurderschap³⁶ om de positie van huurders ten opzichte van verhuurders te versterken. Naar verwachting kan het wetsvoorstel voor de zomer bij de Tweede Kamer worden ingediend

Tijdelijke huurcontracten

Er wordt een wijziging van het Burgerlijk Wetboek voorbereid met betrekking tot de tijdelijke huurcontracten. Hierbij worden de uitkomsten van de evaluatie van de tijdelijke contracten meegenomen. Zoals in het coalitieakkoord is aangekondigd geldt daarbij het uitgangspunt dat vaste huurcontracten de norm blijven.

Huurbescherming ligplaatsen woonboten

Wij regelen huurbescherming voor huurders van ligplaatsen van woonboten via het wetsvoorstel dat momenteel bij de Tweede Kamer aanhangig is.

³⁶ Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Verbetering positie weeskinderen in ouderlijke huurwoning

Wij bereiden wetgeving voor om de positie van weeskinderen in ouderlijke huurwoningen te verbeteren.

Regulering koopproces

Wij verkennen de mogelijkheden een gecertificeerd biedlogboek bij wet te verplichten, waardoor partijen zonder gecertificeerd biedlogboek niet langer een bied- of onderhandelingsproces kunnen begeleiden.

Bouwkwaliteit, bouwveiligheid

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen³⁷

Wij verbeteren de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht met de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid. In het voorjaar zal een besluit worden genomen over het moment van inwerkingtreden van de wet.

Brandveiligheidseisen van parkeergarages

Wij wijzigen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van de brandveiligheidseisen met betrekking tot parkeergarages en de normen voor daglicht in gebouwen. Een voorstel daartoe is recent aan het parlement gezonden in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure.

Periodieke beoordeling grote publieksgebouwen

Wij bereiden een wijziging voor van het Bbl voor met name de invoering van een periodieke beoordeling van de constructieve veiligheid grote publieksgebouwen.

Brandveiligheid van gevels en vluchtroutes en een verbod op loden leidingen

Medio 2022 bereiden we een wijziging voor van het Bbl voor onder andere de brandveiligheid van gevels en vluchtroutes en een verbod op loden leidingen.

Verduurzaming gebouwde omgeving

Fit for 55

De Europese onderhandelingen over de verschillende onderdelen van het Fit for 55-pakket zijn op dit moment nog gaande. Nu staat al wel vast dat dat pakket met betrekking tot de kwaliteit van gebouwen de nodige wetgeving zal vergen (in het bijzonder het Besluit bouwwerken leefomgeving, n.a.v. o.a. de EPBD). Ook onderzoeken we momenteel aanpassing van het Bbl ten behoeve van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en wordt de normering voor koopwoningen en voor hybride warmtepompen onderzocht.

Vooruitlopend hierop bereiden wij nu al wetgeving voor met als doel de energietransitie van de gebouwde omgeving te versnellen. Nieuwe voorstellen voor de verduurzaming van huurwoningen ter uitwerking van het coalitieakkoord (zoals het niet meer verhuren van woningen met slechte isolatie) worden verkend en in het programma verduurzaming gebouwde omgeving toegelicht.

Wijkgerichte verduurzaming van de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving

Wij wijzigen de Omgevingswet en de Gaswet i.v.m. de Klimaatakkoordafspraken over de wijkgerichte verduurzaming van de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving. Het wetsvoorstel, dat gemeenten de bevoegdheden geeft om de wijkgerichte aanpak vorm te geven en dat door het vorige kabinet in consultatie is gebracht, wordt voortgezet.

³⁷ Het artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen heeft de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart gebracht. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De resterende dekking zal worden gezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Eindnorm voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen

Wij wijzigen het Besluit bouwwerken leefomgeving met als doel om een wettelijke eindnorm voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen in te voeren per 2050.

Besluitvorming in VVE's

Wij wijzigen Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om het makkelijker te maken laadpalen te plaatsen op parkeerplekken die in beheer zijn bij een vereniging van eigenaars. Het wetsvoorstel dat door het vorige kabinet in consultatie is gebracht, wordt voortgezet.

