

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 754

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 juni 2021

Voldoende goede woningen op de juiste plek, passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van mensen. Op de aanpak van het woningtekort en de herstructurering heb ik samen met de medeoverheden, corporaties en marktpartijen de afgelopen jaren flink ingezet. Door woningbouw waar mogelijk te versnellen, door het financieel ondersteunen van (betaalbare) woningbouw via de Woningbouwimpuls, door gebiedsspecifieke afspraken, door concrete afspraken met de corporaties, het verbeteren van de randvoorwaarden, door focus op diverse aandachtsgroepen en aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving in kwetsbare gebieden. De afgelopen jaren is een goede basis gelegd voor de aanpak van het woningtekort. Er is echter nog een weg te gaan; het woningtekort is historisch hoog en steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een passende en betaalbare woning.

De aanpak van het woningtekort blijft onverminderd urgent. Om de vele woningen, 900.000 tot het jaar 2030 te kunnen bouwen, zijn flinke investeringen nodig. Ik heb hier onderzoek naar gedaan, zodat een volgend kabinet hierover kan besluiten. Uit de onderzoeken¹ komt naar voren dat zonder financiële steun vanuit het Rijk er onvoldoende wordt gebouwd, in een lager tempo en met minder betaalbare woningen.

Om de bouw van de 900.000 woningen te realiseren, zetten we in op drie sporen:

1. Via de 14 grootschalige woningbouwgebieden kunnen aankomende tien jaar circa 200.000 woningen worden gerealiseerd (in totaal 440.000 tot aan 2040). Deze gebieden zijn essentieel voor de benodigde schaal en continuïteit in de woningbouw die voor marktpartijen nodig is om te investeren.

¹ Rebel (2021) Verkenning onrendabele toppen woningbouw, en Rebel (2021) Businesscases aanpak 14 grootschalige gebieden.

2. Met (een vervolg van) de Woningbouwimpuls wordt ingezet op het sneller bouwen van meer betaalbare woningen door heel Nederland.
3. Door het creëren van de juiste voorwaarden voor woningbouw zorgen we ervoor dat de woningbouw snel en onder de juiste condities kan plaatsvinden, zoals stikstof en infrastructurele ontsluiting.

In deze brief licht ik een aantal prominente woningbouwthema's toe waarop de afgelopen maanden voortgang is geboekt en waaruit mogelijk een vervolg voortkomt. Ik sluit daarbij aan op de brieven over de voortgang versnelling woningbouw die ik in november en december 2020 naar uw Kamer heb gezonden.² Tevens reageer ik met deze brief op een aantal moties en toezeggingen.

Woningbouw in getallen

De afgelopen jaren (2016–2020) lag de woningbouwproductie gemiddeld op 75.000 woningen per jaar. Versnelling van de woningbouw kost tijd, inzet en financiële middelen. Ik zie dat alle partijen zich inzetten op zowel het vergroten van het planaanbod als op het verhogen van de woningbouwproductie. Hetgeen ook resultaat heeft. Sinds het begin van de kabinetsperiode is, met uitzondering van het jaar 2017, elk jaar meer dan de beoogde 75.000 woningen gerealiseerd door nieuwbouw en de transformatie van leegstaande winkels, kantoren en fabriekspanden tot woningen. In het eerste kwartaal van 2021 zijn al 21.000 woningen gerealiseerd, waarvan 19.000 nieuwbouwwoningen. Dit is een stijging van 15% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en 19% meer dan twee jaar geleden. De uitbreiding van de woningvoorraad is ondanks de coronacrisis dan ook op peil gebleven. Eind maart 2021 zijn er in de voorgaande twaalf maanden per saldo 78.700 woningen aan de voorraad toegevoegd.

Ook het aantal verleende bouwvergunningen vertoont een opgaande lijn: vijf kwartalen op rij neemt het aantal bouwvergunningen toe en zijn het eerste kwartaal van dit jaar 18.000 bouwvergunningen verleend. Deze stijgende lijn was ook hard nodig gezien de terugval van het aantal omgevingsvergunningen in 2019 vanwege de stikstofcrisis.

Ondanks een flinke toename van de woningbouwproductie loopt deze nog niet in de pas met de alsmaar verdere stijging van de behoefte naar betaalbare woningen. Sinds de aanvang van deze kabinetsperiode steeg de bevolking harder dan door het CBS was geraamd en terwijl de woningbouw tijdens de crisis achtergebleven. De coronapandemie en de bouw van jaarlijks ruim 75.000 woningen heeft de scherpe stijgende lijn van het woningtekort weliswaar wat getemperd, maar het actuele woningtekort staat voor dit jaar alsnog op 279.000 woningen (3,5% van de woningvoorraad). Het woningtekort is in 2021 het hoogst in de provincies Flevoland (5,4%), Noord-Holland (4,8%), Utrecht (4,5%) en Zuid-Holland (4,0%). De verwachting is dat het tekort de komende jaren eerst nog verder zal toenemen tot 2025 om daarna gestaag af te nemen. De komende tien jaar zijn 900.000 extra woningen nodig om woningzoekenden voldoende kans te geven op een goede en betaalbare woning.

Inzet 2017–2021

Om hier een goede basis voor te leggen, heb ik afgelopen jaren ingezet op passende woningen voor iedereen. Via de nieuwbouw en herstructurering. Voor de nieuwbouw heb ik mij ingezet via 4 sporen:

² Kamerstuk 32 847, nr. 694, Kamerstuk 32 847, nr. 701.

- Allereerst via generiek beleid, door partijen te stimuleren de planvorming en realisatie te versnellen.
- Verder door daar waar het tekort het meest urgent is met een specifieke inzet op gebiedsniveau de woningbouw te stimuleren, en het aanjagen van woningbouw door corporaties.
- Daarnaast blijft inzet nodig om waar mogelijk randvoorwaarden te verbeteren en knelpunten op te lossen. Ook voor aandachtsgroepen.

Naast de nieuwbouw zijn er volop kansen in de bestaande bouw om de woonkwaliteit en woonomgeving te verbeteren. De inzet blijft nodig om de huidige woningvoorraad en woonomgeving te verbeteren en te verduurzamen.

Om het woningtekort aan te pakken zijn grote investeringen onvermijdelijk: in de aanpak van het woningtekort én in de randvoorwaarden daarvoor.

Aanpak woningtekort: nieuwbouw

1. Generiek versnellen en aanjagen van planvorming en investeringen

Voor de bouw van 900.000 woningen tot 2030 hebben we alle partijen nodig: overheden, corporaties en marktpartijen. De afgelopen jaren hebben we de samenwerking met deze partijen geïntensiveerd. Om invulling te geven aan de grote en urgente woningbouwopgave en dat het niet alleen bij plannen blijft. Samen kunnen we meer bereiken.

Plancapaciteit en vergunningverlening

Ik heb me de afgelopen jaren hard gemaakt voor het verhogen van de plancapaciteit om de benodigde woningbouwproductie te realiseren. In de brief van 8 december jl. heb ik uw Kamer gemeld dat er afspraken zijn gemaakt over de woningbouwproductie per provincie om te voorzien in de toename van de woningbehoefte en om het woningtekort op een gestaag tempo terug te dringen. Ik heb daar waar nodig afspraken gemaakt over uitbreiding van de plancapaciteit tot 130 procent tot 2030 in de stedelijke gebieden en gebieden met een grote bouwopgave om vertraging van plannen en planuitval op te vangen. De vruchten van deze inzet beginnen zich af te werpen. De netto plancapaciteit³ bedraagt 961.300 woningen voor de periode tot 2030. Zowel het aantal woningbouwplannen (de plancapaciteit), als ook de vergunningverlening en de woningbouwproductie is in de afgelopen kabinetsperiode fors toegenomen.

Harde plancapaciteit gestegen

Het resultaat van de gezamenlijke inzet op het vergroten van de plancapaciteit is zichtbaar in de nieuwe Inventarisatie plancapaciteit⁴, die u als bijlage aantreft bij deze brief⁵. De nieuwe inventarisatie plancapaciteit komt tegemoet aan de wens om meer inzicht te geven in de betaalbaarheid van de woningbouwplannen. In de rapportage wordt inzicht gegeven in de verdeling van de woningbouwplannen naar eigendomsverhouding (huur/koop) en naar prijssegment. Het afgelopen half jaar is er plancapaciteit toegevoegd voor 140.000 woningen tot 2030. Voor de

³ Dit is de netto plancapaciteit. De nieuwbouw op huidige locaties in het kader van sloop (herstructureringslocaties) en transformatielocaties ontbreken in dit cijfer, maar leveren wel een substantieel deel van de nieuwe woningen op.

⁴ ABF (2021) Inventarisatie plancapaciteit mei 2021, r2021-0033LG, Delft.

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

periode tot 2030 (9 jaar) betekent dit een totale plancapaciteit voor 961.300 te bouwen nieuwe woningen.⁶ Voor de periode na 2029 is geen totaal-overzicht te geven. Volgens de nieuwe inventarisatie zijn er plannen voor gemiddeld 107.000 woningen per jaar voor de periode tot 2025. Voor de langere termijn tot 2030 zitten er voor 426.000 woningen in plannen. Dat zijn er gemiddeld 85.200 per jaar, een toename ten opzichte van de 66.000 per jaar in de vorige meting.

In totaal zijn er van de 961.300 woningen in plannen voor de periode tot 2030, 335.000 «hard» (35%). Voor de korte termijn tot 2025 zijn er 257.200 woningen in harde plannen. Dat zijn gemiddeld 64.300 harde plannen per jaar. Dit aantal is hoger dan in de vorige meting. Ook voor de langere termijn is er een toename van het aantal harde plannen.

Uit deze cijfers blijkt ook een toename van het aantal woningen in harde plancapaciteit in de provincie Zuid-Holland. De woningbouwopgave in Zuid-Holland ligt tussen de 200.000 en 230.000 woningen tot en met 2030, zoals in het BO Mirt 2020 is afgesproken. Voor het berekenen het percentage van de plancapaciteit is het midden van de bandbreedte gepakt van 215.000 woningen. Op dit moment is in totaal 130% plancapaciteit daarvoor gereserveerd. Tot 2025 is 42% van de plancapaciteit hard en voor de periode 2025–2030 is 13% hard. In de periode tot 2025 is voor 63.600 woningen de plancapaciteit hard. Hiermee geef ik uitvoering van mijn toezegging aan uw Kamer uit het Algemeen Overleg Bouwen van december 2020 (Kamerstuk 35 517, nr. 72).

Om de woningbouwopgave gezamenlijk met de medeoverheden vorm te geven is de afgelopen periode regelmatig gesproken met provincies over de landelijke aanpak en een gezamenlijke regie. Daarbij is met alle provincies en woondealregio's ook intensief gesproken over de aanpak van versnelling van het woningtekort. Die bestuurlijke afspraken resulteren in een woningbouwproductie van circa 900.000⁷ woningen tot 2030. Met de provincies, waaronder Zuid-Holland, zal ik intensief in gesprek blijven over de versnelling van de woningbouw.

Nationaal woningbouwberaad

Door de medeoverheden is begin dit jaar het voorstel van de leden Rietkerk en Crone van de Eerste Kamer om een Nationaal Woningbouwberaad op te richten met instemming ontvangen.⁸ Ik zie toegevoegde waarde om het Nationaal Woningbouwberaad te benutten en heb het voornemen om binnenkort het eerste overleg van het Nationaal Woningbouwberaad plaats te laten vinden. Op deze tafel kunnen de ontwikkelingen en problemen over de woningbouwopgave worden besproken en kan er over de regio- en provinciegrenzen heen gekeken worden. Daarmee vormt dit overleg tevens een goede aanvulling op de bestaande overleggen met de regio's. Hiermee geef ik ook uitvoering aan mijn toezegging aan de Eerste Kamer om na te denken over het instellen van een Nationaal Woningbouwberaad.

Regie en monitoring

De roep om regie van de rijksoverheid om de juiste integrale keuzes te maken voor de goede leefomgeving neemt toe, zoals de inzet voor klimaatadaptatie, de energietransitie, de woningbouwopgave en duurzame economische ontwikkeling om de brede welvaart te vergroten.

⁶ Zie onder 3.

⁷ De provincie Zuid-Holland had in de bestuurlijke afspraken van oktober/november 2020 een bandbreedte afgesproken van 200.000 tot 230.000 woningen, die na middeling van de opgave in mei 2021 voor Zuid-Holland uitkomt op 215.000.

⁸ Handelingen I 2020/21, nr. 12, item 9, blz. 2–3.

Met de NOVI geef ik vorm aan de rol van het Rijk. En in de regionale verstedelijkingsstrategieën die Rijk en regio gezamenlijk opstellen in de zeven regio's met de grootste druk op de woningmarkt komt die integrale afweging samen. Hier geven Rijk en regio concreet invulling aan hoe de woningbouwopgave versneld en in samenhang met andere opgaves wordt opgepakt. De uitwerkingen, afspraken en visies zijn gemaakt. Nu moeten we de handen uit de mouwen steken en aan de slag gaan met de uitvoering.

Voor de realisatie van die woningbouwopgave, binnen de integrale afweging, is versterking van de regie in samenwerking met alle overheden, corporaties en marktpartijen nodig. Samen met medeoverheden en met betrokkenheid van marktpartijen en corporaties werk ik de wijze waarop deze regie vorm moet worden gegeven nader uit. Ik denk daarbij aan wederkerige afspraken over het aantal te bouwen woningen, het aandeel betaalbare woningen, bereikbaarheid, herstructurering en duurzaamheid en afspraken over invulling van randvoorwaarden die nodig zijn zoals beschikbaarheid van grond, financiële bijdragen, kennis en capaciteit en het versnellen van planologische procedures.

Via monitoring van de woningbouwplannen en de realisaties moet op provinciaal en gemeentelijk niveau meer inzicht verkregen worden in het proces van planontwikkeling tot oplevering. Het ligt in de rede dat met de uitbreiding van wederkerige afspraken, zoals in voorgaande alinea benoemd, ook de monitoring betrekking krijgt op een groter aantal onderwerpen. De monitoring voor de planontwikkeling is inmiddels gestart. Zo kan er vroegtijdig geanticipeerd worden op vertragingen en belemmeringen. Voor dit proces is een gezamenlijk traject opgestart door het Ministerie van BZK in samenwerking met het Interbestuurlijk Provinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) almede met vertegenwoordigers van provincies, Woondealregio's en gemeenten.

Eén van de eerste uitkomsten van het gezamenlijke traject is de Nationale Woningbouwkaart waarop de geïnventariseerde woningbouwplannen per gemeente in kaart zijn gebracht. De Nationale Woningbouwkaart zal gebruikt worden als ondersteuning van de kernboodschap: voldoende woningbouwplannen voor het bouwen van 900 duizend woningen in de komende tien jaar. De woningbouwlocaties zijn er, maar nu moet de inzet verlegd worden naar realisatie. Met deze brief stuur ik u in bijlage 3 ook de Nationale Woningbouwkaart toe⁹.

Woningbouwimpuls

In 2019 heb ik met de woningbouwimpuls 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de bouw van ten minste 65.000 betaalbare woningen. Daar profiteren vooral mensen met een laag of middeninkomen van. Na twee succesvolle tranches kunnen gemeenten in september voor de derde, en voorlopig laatste keer een aanvraag indienen voor een Rijksbijdrage. Ook is de tussentijdse evaluatie inmiddels afgerond. In mijn brief van 25 mei jl. zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen. Zo pas ik de Regeling Woningbouwimpuls aan waarmee de wijziging van de 500 woningengrens naar 200 woningen mogelijk wordt gemaakt voor de derde tranche. Bijna 200 gemeenten kunnen hiervan gebruik maken.

De woningbouwopgave is groot en vereist de gezamenlijke inzet van alle partijen. Door de inzet van de Woningbouwimpuls en cofinanciering van medeoverheden worden er vanuit de eerste twee tranches 96.000

⁹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

woningen sneller en meer betaalbaar gebouwd de komende jaren. Dat is ruim 10% van de opgave van de komende tien jaar.

Ondanks dat de middelen voor de Woningbouwimpuls na de derde tranche zijn uitgeput, zijn er nog veel projecten in Nederland waar de publieke kosten de opbrengsten overtreffen. Dit zijn woningbouwontwikkelingen die nodig zijn om de opgave van 900.000 woningen te realiseren, naast de 14 grootschalige woningbouwgebieden en herstructurering van bestaande woonwijken. In de bijlage van deze brief treft u een onderzoek van Rebel¹⁰ naar de kostenkant van de overige woningbouwprojecten naast de 14 grootschalige woningbouwgebieden. Het rapport is gebaseerd op de opgave van provincies en de eerste twee tranches van de WBI. De inschatting van Rebel is dat deze projecten een aanzienlijke onrendabele top hebben. De keuzes die gemaakt worden ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid en infrastructuur bepalen de omvang van de onrendabele top. Het is aan het nieuwe kabinet om te beslissen in welke mate wordt geïnvesteerd en hoe de inzet van het Rijk, medeoverheden, corporaties en marktpartijen eruit moet komen te zien.

Beschikbaarheid van grond

Voor de woningbouw is de beschikbaarheid van grond essentieel. Het gaat dan niet alleen om de locatie waar de woningen worden gebouwd. Er is ook grond nodig om de stikstofopgave op te lossen en/of hinder gevende bedrijven te kunnen verplaatsen om ruimte te maken voor woningbouw. Grondposities van het Rijk kunnen daar een rol bij spelen. Onderdeel van het grondbeleid zijn ook de instrumenten die kunnen worden ingezet om realisatie van woningbouwplannen zeker te stellen. Het is belangrijk dat gemeenten de instrumenten die ze tot hun beschikking hebben ook daadwerkelijk inzetten. In mijn brief naar aanleiding van de motie van het lid Nijboer (Kamerstuk 32 847, nr. 610) over braakliggende terreinen¹¹ ben ik ingegaan op de beschikbare instrumenten. De inzet van deze instrumenten kan onderdeel worden van de wederkerige afspraken over het aantal te bouwen woningen. Ik verwacht dat, vaker dan nu, gemeenten naast facilitair grondbeleid het instrumentarium voor actief grondbeleid ter hand zullen nemen om een ruimtelijk plan te realiseren. Hierbij wil ik gemeenten zoveel mogelijk ondersteunen. Momenteel wordt de verkenning actief grondbeleid afgerond die de vragen met betrekking tot actief grondbeleid zal beantwoorden en mij beter in staat stelt om medeoverheden te ondersteunen. Ik verwacht rond het zomerreces uw Kamer hierover te informeren.

Flexwonen

Flexwonen biedt naast reguliere woningbouw een specifieke oplossing die op kortere termijn al kan helpen in het terugdringen van de woningnood. Recent heb ik uw Kamer geïnformeerd over de stand van zaken via Kamervragen. In mei 2019 heb ik de stimuleringsaanpak flexwonen geïntroduceerd, waarmee ik de bouw van flexwoningen faciliteer. Sindsdien is een duidelijke stijgende lijn te zien in de productiecijfers: in 2020 zijn 5.000 flexwoningen gerealiseerd. Desondanks behalen we de beoogde 15.000 flexwoningen per jaar nog niet.

Ik verwacht overigens de komende jaren wel een hogere productie, onder meer als gevolg van de 50 miljoen euro die ik vorig jaar beschikbaar heb gesteld voor de huisvesting van kwetsbare groepen alsmede door de

¹⁰ Rebel (2021) Onrendabele toppen woningbouwprojecten, zie bijlage. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 721.

50 miljoen die dit jaar nog volgt. Met de VNG en Aedes heb ik bovendien afgesproken dat zij zorgdragen voor de realisatie van 10.000 flexwoningen in de komende jaren.

2. Gebiedsspecifiek versnellen en aanjagen van planvorming en investeringen.

Zoals ik in de eerdergenoemde brief van 6 november 2020 heb benoemd, vragen de grote regionale verschillen naast een generieke aanpak ook om een gebiedsgerichte inzet in de meest knellende regio's. Zo heb ik afspraken gemaakt over de aanpak van het woningtekort via Woondeals. En zijn 14 gebieden geïdentificeerd waar het kabinet meer regie op verstedelijking wil nemen.¹²

Woondeals

De afgelopen twee jaar heb ik met zes stedelijke regio's¹³ woondeals gesloten. In de woondeals zijn afspraken gemaakt langs vier sporen: (1) versnellen van de woningbouwlocaties, (2) de aanpak van excessen op de woningmarkt, (3) gebiedsontwikkeling en (4) stedelijke vernieuwing. De woondeals zorgen voor korte lijnen en een goede interbestuurlijke samenwerking. Zo boeken we gezamenlijk resultaten op de vier sporen.

Naar aanleiding van de motie Koerhuis-Dik-Faber over aansluiting van Amersfoort bij de woondeal Utrecht, ben ik in gesprek gegaan met bestuurders van de provincie Utrecht en de regio Utrecht en Amersfoort. In deze gesprekken is verkend of er een vorm is te vinden waarbij de regio Amersfoort zich kan aansluiten bij de woondeal Utrecht. Op basis van de uitkomsten van deze gesprekken, werkt mijn ministerie samen met de regio Amersfoort en de provincie Utrecht en in overleg met de regio Utrecht, aan een addendum voor de regio Amersfoort bij de woondeal Utrecht.

Bijzondere aandacht heeft uw Kamer blijkens diverse moties voor een aantal gebieden. Zo heeft Kamerlid Koerhuis opgeroepen om met de betreffende gemeenten en provincies uit de regio Zwolle-Deventer in gesprek te gaan over een mogelijke woondeal Zwolle-Deventer, eventueel aangevuld met Apeldoorn.

Ook hebben de leden Koerhuis en Terpstra opgeroepen om een woondeal Noord-Holland-Noord te sluiten. Inmiddels is het Ministerie van BZK in overleg met de regio Zwolle-Deventer en Apeldoorn en Noord-Holland-Noord om een gezamenlijk beeld over de motie te krijgen en over een aanpak voor vervolg van de woonopgave. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan bovengenoemde moties. De input van de gesprekken met de genoemde regio's vormen belangrijke input richting het nieuwe kabinet. Het is aan het nieuwe kabinet om de uitvoeringskracht in de gebieden waar de woningdruk groot is verder vorm te geven.

Ontwikkeling van de 14 grootschalige woningbouwgebieden

Voor 14 grootschalige woningbouwgebieden¹⁴, waarover ik u eind 2020 heb geïnformeerd, werkt het Rijk met de betrokken overheden in een

¹² Zie o.a. brief van 8 november jl.

¹³ Vanaf januari 2019 zijn er zes woondeals getekend: Stad Groningen, Regio Eindhoven, Zuidelijke Randstad, Regio Utrecht, Metropoolregio Amsterdam, Regio Arnhem-Nijmegen.

¹⁴ De 14 gebieden zijn: Metropoolregio Amsterdam (Havenstad, MRA West, MRA Oost), Zuidelijke Randstad (Rotterdam Oostflank, Den Haag CID, Oude Lijn Leiden-Dordrecht), Regio Utrecht (Utrecht Zuidwest), Stedelijk Gebied Eindhoven (Eindhoven Knoop XL), Brabantse Stedenrij (ntb), gemeente Groningen (Suikerunieterrein, Eemskanaalzone), Regio Arnhem/Nijmegen (Nijmegen Kanaalzone, Stationsgebied), Zwolle (Spoorzone).

integrale aanpak aan de planontwikkeling. Deze 14 gebieden zijn essentieel om continuïteit en schaal van woningbouw te garanderen, innovatie te stimuleren en hebben ook een grote betekenis voor de steden als geheel. Het zijn stuk voor stuk complexe, grootschalige gebiedsontwikkelingen, veelal binnenstedelijk, een aantal buiten stedelijk en aansluitend bij de NOVI, in de gezamenlijk ontwikkelde regionale verstedelijkingsstrategieën¹⁵ en de verstedelijkingsvisie van de gemeenten, provincies en het Rijk.

In veel van deze gebieden is een ingrijpende transformatie nodig. De 14 grootschalige woningbouwgebieden versterken de bestaande stad op infrastructureel, economisch en sociaal terrein (ook met betrekking tot kwaliteit openbare ruimte en voldoende groen). Op deze locaties kunnen tot 2040 circa 440.000 woningen (waarvan circa 210.000 in de periode tot 2030) worden gebouwd. De realisatie van deze gebieden vraagt dan ook om forse financiële investeringen en zal een veelvoud van private investeringen betreffen. Het grootste deel van de publieke investeringen hebben betrekking op de infrastructuur.

Voor deze gebieden zijn door het Rijk en de betrokken overheden businesscases gemaakt. De businesscases maken systematisch inzichtelijk hoe de bekostiging van de gebieden eruitziet en geven een raming van de benodigde publieke investeringen. Het onderzoek deel ik spoedig met uw Kamer. Het is aan het nieuwe kabinet hoe dit moet worden ingevuld en hoe de inzet van het Rijk en de regio voor de verdere ontwikkeling van deze locaties en infrastructuur verder vorm krijgt.

Gnephoek Alphen aan den Rijn

Naar aanleiding van de motie van de leden Terpstra en Koerhuis over de Gnephoek (Kamerstuk 35 517, nr. 58) is ambtelijk een verkennend overleg gestart met de provincie en de gemeente. Vóór de zomer zal bestuurlijk overleg plaatsvinden om gezamenlijk feiten en doelen te bespreken. Het overleg zal gaan om de integrale benadering van de opgaven: de opvang van de woningbehoefte, verstedelijking, de ontwikkeling van landschapelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde, de opgaven voor klimaat, biodiversiteit, waterkwaliteit, recreatie, mobiliteit en bereikbaarheid. Tevens zal ik contact leggen met ontwikkelaars en met andere betrokken partijen zoals het Hoogheemraadschap en kennisinstituten, om ambitie en inzet te bespreken. Met deze partijen hebben de medeoverheden al intensief contact. Het overleg is in de context van de gezamenlijk op te stellen verstedelijkingsstrategie voor Zuid-Holland en de nadere uitwerking van het NOVI-gebied Groene Hart. Op basis van de overleggen zullen conclusies worden betrokken in de Verstedelijkingsstrategie voor Zuid Holland. Dat zal plaatsvinden in het BO MIRT eind dit jaar of uiterlijk het BO Leefomgeving voorjaar 2022. Daarover zal uw Kamer worden geïnformeerd.

IJmeerverbinding

Op dit moment wordt uitwerking gegeven aan de motie van het lid Koerhuis¹⁶ waarin de regering wordt verzocht om een tussenrapportage op te stellen met kansrijke opties voor de IJmeerverbinding. Voor het zomerreces ontvangt u de voortgangsbrief.

¹⁵ Kamerstuk 34 682, nr. 50.

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 737.

In het Algemeen Overleg Bouwen (Kamerstuk 32 847, nr. 708), gehouden op 9 december jl., heeft de heer Koerhuis geïnformeerd naar de stand van zaken van de transformatie van gevangenissen in Doorn en Hoorn. Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn vanaf begin 2018 aan de slag met de transformatie van de gevangenis in Doorn naar een woonbestemming nadat duidelijk werd dat het gebruik als COA-locatie zou eindigen. Er is in 2019 een marktverkenning uitgevoerd naar de kansen en geschiktheid voor andere functies voor de panden en de gronden. Echter op het moment dat hierover de consultatie van de omgeving zou worden gestart, heeft het Ministerie van Justitie en Veiligheid bij het RVB aangegeven de voormalige jeugdgevangenis in te willen zetten voor de uitvoering van ander beleid of taken waar dit departement verantwoordelijk voor is. Op grond van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 dient eerst te worden nagegaan of overtollig vastgoed inzetbaar is voor een dergelijke specifieke taak van het Rijk, voordat overgegaan kan worden tot externe verkoop (en ontwikkeling). Eind januari 2021 is hierover met de gemeente een eerste verkennend gesprek gevoerd, ik zal uw Kamer nader informeren over het verdere proces.

Ten aanzien van de gevangenis in Hoorn (ic de gevangenis te Zwaag) geldt dat de gemeente Hoorn en het Rijksvastgoedbedrijf hebben afgesproken dat de voormalige gevangenis wordt gesloopt. Uiterlijk medio 2022 besluiten die partijen over de definitieve herbestemming van het terrein na de sloop van het gebouw. Een voorwaarde van de gemeente hierbij is, dat de herontwikkeling van de voormalig gevangenis de andere thans lopende woningbouwontwikkelingen in de gemeente niet in de weg mag staan. Dat maakt dat de start van deze ontwikkeling hierop zal worden afgestemd en dat de herontwikkeling van deze locatie vanaf de tweede helft van 2022 weer kan worden opgepakt.

3. Stimuleren woningbouw door corporaties

Naast mijn generieke en gebiedsspecifieke aanpak zet ik ook gericht in op het aanjagen van woningbouw door corporaties. Zij hebben immers een essentiële rol in de voortgang van de bouw van met name betaalbare woningen, maar woningbouw door corporaties is de afgelopen jaren fors achtergebleven bij wat nodig is. De korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen draagt bij aan meer woningbouw door corporaties.

Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties

Eind 2020 heb ik samen met Aedes en de VNG de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties opgericht om de bouw van 150.000 sociale huurwoningen en 10.000 flexwoningen te versnellen. De Taskforce richt zich op het oplossen van knelpunten die de bouw kunnen belemmeren en vertragen.¹⁷ De leden van de Taskforce worden hierbij ondersteund door adviseurs en experts van RVO en het Expertteam Woningbouw.

De Taskforce volgt sinds januari van dit jaar de voortgang van de bouw van de sociale huurwoningen en de flexwoningen waarvoor Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw (RVVN) is aangevraagd. De Taskforce maakt hierbij gebruik van de resultaten van de enquête die RVO in de corporatiesector heeft uitgezet en de gegevens uit de RVVN. Hiermee zit de Taskforce dicht op de ontwikkelingen in de praktijk.

¹⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 650.

Het percentage uitval en vertraging is op dit moment laag. Door de inzet van expertise en diplomatie bij projecten die dreigen vast te lopen, wordt bijgedragen aan planoptimalisatie. Het geven van second opinion en doen van concrete aanbevelingen zorgt hierbij voor het compacter maken van het besluitvormingsproces en het inzetten van zo kort mogelijk planprocedures. Zo kunnen betrokken partijen de realisatie van de woningen efficiënt oppakken en kunnen projecten sneller of beter gerealiseerd worden.

Aangezien de druk op de woningmarkt groot is in de woondealregio's, onderhoudt de Tasforce nauwe contacten met deze regio's. Ik blijf alert op de ontwikkelingen en zal uw Kamer ook in volgende brieven informeren.

Investeringsruimte corporaties

De investeringen van corporaties in de middenhuur stijgen de komende vijf jaar ten opzichte van vorig jaar op sectorniveau met 56% naar ruim 2,5 miljard euro. Desondanks is ook de aanvullende leencapaciteit in de niet-DAEB gegroeid, zo blijkt uit de meest recente cijfers over de bestedingsruimte van woningcorporaties. Voor nieuwbouw van middenhuur is deze gestegen naar 14,4 miljard euro op sectorniveau. Deze stijgende lijn sluit aan bij de verschillende maatregelen die ik het afgelopen jaar heb genomen, zoals het tijdelijk buiten werking stellen van de markttoets en de bestuurlijke afspraken waarin ook de bouw van meer middenhuur door corporaties is afgesproken.

Met de RVVN stel ik corporaties in staat om de komende jaren meer nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, maar om door te kunnen blijven bouwen zijn extra maatregelen nodig. Corporaties moeten tot 2035 circa 115 miljard euro investeren om aan hun opgaven te voldoen. Uit het onderzoek naar de opgaven en middelen en de actualisatie hiervan¹⁸ blijkt dat in de meeste woningmarktregio's de financiële ruimte onvoldoende is voor deze opgave. In totaal komen corporaties tot 2035 ruim 24 miljard euro tekort, waarbij al rekening is gehouden met de huidige en toekomstige financiële ruimte.

Het eerste regionale knelpunt ontstaat al vanaf 2024 in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. Daar dat gedurende de huidige begrotingsperiode van corporaties is, zijn er nu al minder investeringsplannen dan nodig is voor de (bouw)opgave. Daarbij speelt mee dat er in deze regio een zeer grote opgave ligt, terwijl de corporaties, en met name saneringscorporatie Vestia, slechts beperkte middelen hebben.

Voor Vestia werk ik op dit moment samen met gemeenten en corporaties aan een duurzame oplossing. Om uitvoering te geven aan de motie-Beckerman breng ik tevens in kaart hoe het Rijk breder zou kunnen bijdragen aan de aanpak van de volkshuisvestelijke problematiek in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam in relatie tot Vestia. Ik streef ernaar uw Kamer voor de zomer nader over de duurzame oplossing voor Vestia te informeren.

4. Verbeteren van randvoorwaarden, aanpak van knelpunten, ook voor aandachtsgroepen

De effectiviteit van het aanjagen van de woningbouw op alle niveaus en met alle partijen is mede afhankelijk van de randvoorwaarden waarbinnen partijen opereren. Daarom blijft inzet op het verbeteren van deze

¹⁸ Kamerstuk 29 453, nr. 520 en Kamerstuk 29 453, nr. 532.

randvoorwaarden, onder meer door het oplossen van knelpunten waar deze zich voordoen, ook de komende kabinetsperiode belangrijk.

Innovatie en conceptuele bouw

De grote woningbouwopgave kan verder enkel gerealiseerd worden als we ook «anders en slimmer» gaan bouwen. We staan in Nederland namelijk niet alleen voor de opgave om in de komende 10 jaar een woningbouwproductie van 900.000 te realiseren, waarbij de behoefte aan betaalbare woningen groot is. Tegelijkertijd zijn er grote duurzaamheidsopgaven, waaronder het reduceren van de CO₂-uitstoot, de transitie naar een circulaire economie en het terugdringen van stikstofuitstoot. Met alleen de «klassieke» manier van bouwen gaat het niet lukken om deze uitdagingen te combineren. Gelukkig zijn er veelbelovende ontwikkelingen in de bouwsector richting een andere manier van bouwen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om verdere industrialisatie (automatisering, robotisering) van de productie in fabrieken, slimme digitale ontwerpprocessen, flexibele en demontabele woningbouwconcepten, het gebruiken van standaard modules en bouwen met biobased materialen als hout, vlas of hennep.

Die ontwikkelingen wil ik stimuleren en optimaal benutten voor het duurzaam en betaalbaar versnellen van de woningbouw en ik hoop ook dat het volgende kabinet dat ook zal doen. Het onderwerp leeft namelijk bij steeds meer (markt)partijen en de bereidheid tot samenwerking is groot, getuige bijvoorbeeld de circa 100 organisaties die de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen hebben ondertekend. Met name van fabrieksmatige woningbouwconcepten wordt een grote bijdrage verwacht aan zowel het verduurzamen als het versnellen en betaalbaar houden van woningbouw. Als bijlage 4 bij deze brief stuur ik uw Kamer daarom het Programma *conceptuele bouw en industriële productie* toe¹⁹. In dit programma heb ik samen met verschillende partijen die aangesloten zijn bij de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen en in antwoord op de motie van de leden van Eijs en Dik-Faber²⁰ in kaart gebracht wat er nodig is om een schaa sprong te maken in deze manier van bouwen. Ten opzichte van de huidige bouwpraktijk betekent dat er flinke veranderingen nodig zijn. Zo zal de aanpak van nieuwbouw veranderen van projecten ontwikkelen naar producten inkopen en verschuift de productie grotendeels van de bouwplaats naar de fabriek. In plaats van projectspecifieke activiteiten (zoals inkoop of ontwerp), wordt steeds meer projectoverstijgend gewerkt. De kwaliteitsborging verschuift van het bouwkundig toetsen van projecten naar het keuren van producten. Tot slot is de stap van eindige naar biobased materialen nodig om de benodigde duurzaamheidsprestaties te realiseren.

Mijn voornemen is, met instemming van uw Kamer, een start te maken met de voorgestelde acties. Zoals het nader onderzoeken van de mogelijkheden om de vergunningverlening voor industriële woningbouwconcepten te versnellen, waar de leden Boulakjar en Koerhuis met hun motie van 15 april jl.²¹ ook om hebben gevraagd. Daarbij kijk ik ook naar het standaardiseren van duurzaamheidseisen om te veel lokale variatie na invoering van de Omgevingswet te voorkomen. Ook de doorontwikkeling van de Conceptenboulevard tot openbare nationale catalogus van woningbouwconcepten en een strategisch communicatietraject voor gemeenten en provincies om bekender te raken met de mogelijkheden en

¹⁹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

²⁰ Kamerstuk 35 570 VII, nr.55.

²¹ Kamerstuk 32 847, nr. 734.

voordelen van conceptuele bouw en industrialisatie. Ik zal uw Kamer periodiek informeren over de voortgang.

Aandachtsgroepen

Goede en betaalbare huisvesting staat voor mensen met lage inkomens en mensen met een bijzondere woonbehoefte (aandachtsgroepen) onder druk. Daarom heeft het kabinet voor de jaren 2020 en 2021 in totaal 100 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de stimuleringsregeling voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Met de bijdrage voor het jaar 2020 kunnen op korte termijn met de verschillende projecten bijna 12.400 woningen/woonplekken versneld worden gerealiseerd.

Door de coronacrisis is deze huisvesting verder onder druk komen te staan. De huidige aandacht en beleidsinzet voor aandachtsgroepen richten zich met name op de huisvestingsproblematiek van specifieke groepen. Omdat deze groepen met elkaar concurreren om, en samenkomen in, dezelfde schaarse voorraad woonruimte, is het wenselijk om het beleid voor deze groepen in samenhang te bezien. Een deel van de regulier woningzoekenden zijn gebaat bij hetzelfde type woningen als mensen uit aandachtsgroepen. Daarom is het van belang vol in te zetten op het bouwen van meer woningen

In mijn brief van 31 mei jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 752) heb ik u geïnformeerd over de interbestuurlijke werkgroep die ik heb ingesteld waarin de Ministeries van BZK, SZW, JenV, VWS, OCW, VNG, alsmede Aedes, G4-gemeenten en G40-gemeente samen participeren. Ik beoog zo het volgende kabinet een goede basis te geven voor de versterking van het beleid rondom de huisvesting van aandachtsgroepen. Het rapport van deze werkgroep dat begin juli naar verwachting zal worden opgeleverd, bevat concrete aanbevelingen en een financiële uitwerking waarmee een nieuw kabinet vorm kan geven aan integraal beleid gericht op de huisvesting van aandachtsgroepen. Uiteraard zal ik u dit rapport doen toekomen.

Recreatieparken

Op 12 november 2018 hebben de leden Krol en Beckerman tijdens het Wetgevingsoverleg (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 78) een motie²² ingediend om, in overleg met een gemeente en een eigenaar van een verouderd recreatiepark, een voorbeeldproject te initiëren waarbij een recreatiepark verbouwd wordt tot een aantrekkelijk seniorendorp. Hierbij informeer ik uw Kamer over de motie.

In navolging op de aangenomen motie is vakantiepark Città Romana, gelegen in Hellevoetsluis, in 2019 in beeld gekomen op initiatief van de eigenaar van het vakantiepark. Op 3 juli 2020 hebben op initiatief van het Ministerie van BZK, de VVE van Città Romana, de gemeente Hellevoetsluis en de provincie Zuid-Holland een intentieovereenkomst ondertekend om een onderzoekspilot te starten op het vakantiepark. In opdracht van de gemeente Hellevoetsluis en de provincie Zuid-Holland is vervolgens onderzoeksbureau ZKA Leisure Consultants een onderzoek gestart naar verschillende toekomstscenario's voor Città Romana, waaronder het toestaan van permanente bewoning. De gemeente en de provincie bevinden zich momenteel in de afrondende fase van hun onderzoek.

²² Kamerstuk 35 000 VII, nr. 68.

Capaciteit medeoverheden

Om ervoor te zorgen dat de woningbouw doorgaat moeten belemmeringen bij procedures en realisatie van planvorming zoveel mogelijk worden weggehaald. Gemeenten heb ik daarom extra ondersteund bij vergunningverlening en andere procedures door een financiële stimulans van 30 miljoen euro voor zogenoemde flexpools. Zo kan de capaciteit van medeoverheden worden versterkt met ambtenaren met technische kennis over planvorming en vergunningsverlening.

De ondersteuning van de capaciteit van medeoverheden blijft van belang voor het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen. Lokaal komen medeoverheden bij woningbouwprojecten ingewikkelde vraagstukken tegen. Denk aan de verduurzamingsopgave, stikstofinpassing, ruimtebeslag, wet en regelgeving en het komen tot een sluitende businesscase. Vraagstukken die de zo gewenste versnelling van woningbouw in de weg kunnen staan.

Ik bied met de inzet van Het Expertteam Woningbouw ondersteuning bij deze vraagstukken door onafhankelijk maatwerkadvies, geënt op de lokale situatie. In de jaarrapportage van het expertteam over 2020, die ik als bijlage 5 meestuur²³, leest u meer over hoe dat in de praktijk gaat. De inzet van het team wordt goed gewaardeerd door gemeenten, daarom zal het aanbod van het expertteam ook in 2021 worden uitgebreid. Zo zal het team worden ingezet bij het aanjagen van sociale woningbouw in samenwerking met de Taskforce Nieuwbouw Corporaties. En zal het team sparringsessies organiseren met marktpartijen en gemeenten. Deze brede inzet bij verschillende doelgroepen en thema's levert kennis voor andere partijen en waardevolle signalen voor beleidsontwikkeling.

Nationaal transformatieplan

Naast nieuwbouw kan ook de transformatie van bestaande panden een bijdrage leveren aan het terugbrengen van het woningtekort. Momenteel werk ik in dit kader de motie²⁴ over het Nationaal transformatieplan uit. Ik verwacht in het vierde kwartaal uw Kamer hierover te informeren.

Herstructurering

De aanpak van het woningtekort door de woningvoorraad flink uit te breiden is een cruciaal onderdeel van mijn inzet om prettig en betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk te maken. Maar in de afgelopen tijd is terecht ook steeds meer aandacht ontstaan voor het belang van investeren in leefbaarheid en het verduurzamen van kwetsbare gebieden om aan dat doel bij te dragen. Zoals aangekondigd in de brief van 6 november 2020, heb ik het Volkshuisvestingsfonds ingesteld om naast de uitbreiding van de woningvoorraad ook te investeren in leefbaarheid en het verduurzamen van kwetsbare gebieden. In verschillende gebieden in Nederland staat de leefbaarheid namelijk onder druk. Daarom heeft het kabinet besloten om 450 miljoen euro beschikbaar te stellen om te investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden. Met deze bijdrage krijgt het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en het verbeteren van de woonomgeving in kwetsbare gebieden een eerste stimulans.

De regeling voor het fonds is op 12 maart jl. gepubliceerd. In de laatste twee weken van maart heb ik gemeenten geïnformeerd met technische

²³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

²⁴ Kamerstuk 35 517, nr. 65.

briefings. Het loket voor het indienen van aanvragen is inmiddels gesloten. Het animo voor het Volkshuisvestigingsfonds blijkt groot. Er zijn 48 aanvragen ingediend, waarbij een aantal meerdere deelplannen kent. Het beschikbare budget is hiermee ruim twee keer overtekend. Dit benadrukt de grote behoefte aan het versterken van de woonkwaliteit en woonomgeving.

De komende periode buigt een onafhankelijke toetsingscommissie zich over de aanvragen en brengt advies uit aan mij. Ik heb de volgende leden van de toetsingscommissie benoemd: Karin Laglas (voorzitter, voormalig corporatiebestuurder en projectontwikkelaar), Ellen van Selm (burgemeester Opsterland, voorzitter Plattelandsgemeenten, lid klankbordgroep Actieplan Bevolkingsdaling) en Staf Depla (ZZP'er bestuurder en adviseur, oud-wethouder Eindhoven). Ik ben voornemens om rond de zomer de specifieke uitkeringen toe te kennen.

Tot slot

Afgelopen jaren heeft de focus voornamelijk gelegen bij het vergroten van het aanbod betaalbare woningen. Met de Woningbouwimpuls, de aftrek in de verhuurheffing voor nieuwbouw door corporaties, de regeling voor de huisvesting van kwetsbare groepen en het Volkshuisvestingsfonds worden ook na deze kabinetsperiode betaalbare woningen in grote getalen gebouwd. Daar profiteren vooral mensen met een laag of middeninkomen van. Over de voortgang blijf ik u informeren.

We zijn er echter nog niet. Naar verwachting neemt het woningtekort de komende jaren nog toe en er ligt een enorme opgave van 900.000 te bouwen woningen. We hebben nog veel werk voor de boeg om te zorgen voor voldoende goede betaalbare woningen op de juiste plek. Een duidelijke opdracht, heldere taakverdeling en bijbehorende middelen zijn daarbij onmisbaar.

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