

Vergaderjaar 2020–2021

**35 578**

## **Wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen)**

**H**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 december 2020

Met mijn brieven van februari, mei, september en november jongstleden heb ik u geïnformeerd over de inzet van het kabinet op het gebied van woningbouw.<sup>1, 2, 3, 4</sup> Daarbij gaat het allereerst om de urgente aanpak van het woningtekort in grote delen van ons land door een versnelling van de uitbreiding van de woningvoorraad. Tegelijkertijd gaat het ook om een verbetering van de bestaande woningvoorraad en de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden door herstructurering van de verouderde delen van de bestaande woningvoorraad.

De kabinetsinzet spitst zich toe op het, in nauwe samenspraak met betrokken publieke en private partners, generiek en gebiedsspecifiek stimuleren en versnellen/aanjagen van nieuwbouw en herstructurering van woningen. Niet los hiervan treft het kabinet vanaf het begin van de Coronacrisis, samen met publieke partners, maatregelen om de woningbouw zoveel mogelijk op gang te houden. Uit recente publicaties van het Centraal Planbureau (CPB) en het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) komt inmiddels naar voren dat de afkoeling van de woningmarkt als gevolg van de economische teruggang door Corona naar verwachting beperkt zal zijn en ook later zal inzetten dan dit voorjaar werd verwacht, al is de precieze doorwerking nog onzeker.

Tegen deze achtergrond schets ik in deze brief om te beginnen een aantal actuele ontwikkelingen met betrekking tot de generieke kabinetsinzet op het gebied van de woningbouw. In aanvulling op mijn eerdere woningbouwbriefen informeer ik u in deze brief vervolgens, mede namens de bewindspersonen van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 612.

<sup>2</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 650.

<sup>3</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 681.

<sup>4</sup> Kamerstukken II, 2020–2021, 32 847, nr. 694.

naar aanleiding van de uitkomsten van de vorige week afgeronde Bestuurlijke Overleggen met provincies en woondealregio's (deels in het kader van de BO's MIRT), over actuele ontwikkelingen en voortgang met betrekking tot de gebiedsspecifieke kabinetsinzet op het gebied van de woningbouw. Tenslotte informeer ik u over een aantal overige woningbouwthema's.

## **1) Generiek versnellen en aanjagen van planvorming en investeringen**

### *Plancapaciteit*

In de afgelopen jaren (2016–2019) lag de woningbouwproductie gemiddeld op 75 duizend woningen per jaar, de ambitie die ik met partijen heb vastgesteld in de Nationale Woonagenda. In de Kamerbrief «Versnellen aanpak woningtekort» is reeds aangekondigd dat op basis van de hogere bevolkingsprognose van het CBS een fors hogere productie nodig zal zijn en dat ik de voortgang regelmatig met provincies zal bespreken.<sup>5</sup> Het afgelopen half jaar heb ik met provincies bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwproductie tot 2030 en de hiervoor benodigde plancapaciteit.

Voor de afspraken over de woningbouwproductie heb ik per provincie gezien welke productie nodig is om, gegeven de meest recente hoge bevolkingsprognose van het CBS, te voorzien in de toename van de behoefte en om het woningtekort op een gestaag tempo terug te dringen naar een acceptabel niveau van twee procent. In acht van de twaalf provincies ligt de productie nu al op het niveau dat nodig is om te voorzien in de toename van de woningbehoefte en om het tekort aan woningen in te lopen. Hoewel de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland de afgelopen jaren al een sterke stijging van de bouwproductie hebben laten zien, wordt er nog onvoldoende gebouwd om te kunnen voorzien in de toegenomen woningbehoefte.<sup>6</sup> Met hen heb ik een hogere bouwambitie afgesproken. De verhoging van de woningbouwproductie die ik heb afgesproken in alle provincies telt op tot ruim 900 duizend woningen, een productie van gemiddeld ruim 90 duizend woningen per jaar in de periode tot 2030. Dat zijn 150 duizend extra woningen tot 2030 ten opzichte van de ambitie in de Nationale Woonagenda en het productieniveau in de afgelopen jaren. Daarbij hebben we ook afgesproken dat er 130 procent plancapaciteit beschikbaar is in de gebieden met de grootste opgave.

Het resultaat van de gezamenlijke inzet op het vergroten van de plancapaciteit is zichtbaar in de nieuwe *Inventarisatie plancapaciteit*<sup>7</sup> (d.d. 3 december 2020), van ABF Research, die u als bijlage aantreft bij deze brief. Het afgelopen half jaar is er plancapaciteit toegevoegd voor 55 duizend woningen tot 2030. Voor de periode tot 2030 betekent dit een totale plancapaciteit voor 892 duizend woningen. Ik zal met de medeoverheden in gesprek blijven om te bezien waar de kwaliteit van de aangeleverde cijfers nog verder verbeterd kan worden. Zo wordt door lokale overheden in toenemende mate gebruikgemaakt van digitale planmonitor-systemen waarmee de kwaliteit verbeterd kan worden. Zoals ik al in mijn

<sup>5</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 612.

<sup>6</sup> In Noord-Holland en Flevoland is in totaal voor 500 duizend woningen tot 2050 plancapaciteit, zoals gemeld in de Kamerbrief over woningbouw in Almere en Flevoland d.d. 5 november. De inventarisatie van ABF heeft betrekking op de periode tot 2030, maar hier is het naar voren halen van extra plannen naar de periode tot 2030, waarover in het MIRT-afspraken zijn gemaakt nog niet meegenomen. Het betreft extra plannen n een aantal stadsharten binnen en ten noorden van de MRA.

<sup>7</sup> Ter inzage gelegd bij de Directie Inhoud.

brief van 6 november schreef, heb ik afgesproken met de provincies en het IPO dat we samen komen tot verbetering van de monitoring, middels een dashboard. Mijn doel is om samen met de provincies meer inzicht te krijgen in het proces van planontwikkeling tot oplevering om zo ook vroegtijdig te kunnen anticiperen op vertragingen en belemmeringen. Ik ga ook verkennen hoe marktpartijen kunnen bijdragen aan deze verbetering. In de Inventarisatie plancapaciteit vindt u een afzonderlijke paragraaf waarin de beschikbare plancapaciteit per provincie wordt afgezet tegen de bestuurlijke afspraken over de productie, om de voortgang van deze afspraak te monitoren.

### *Woningbouwimpuls*

Voldoende plancapaciteit is cruciaal om genoeg woningen te kunnen bouwen, maar er is meer nodig om deze geplande woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Met de Woningbouwimpuls lever ik een concrete bijdrage aan de versnelling of realisatie van woningbouwlocaties met een substantiële omvang. Op 10 september jl. heb ik de uitkomsten van de eerste tranche met u gedeeld.<sup>8</sup> In deze brief heb ik aangegeven dat ik, vanwege de grote vraag, op de kortst mogelijke termijn een nieuwe tranche ging openen. Het aanvraagloket voor deze tweede tranche, die een maximale omvang van € 225 mln. (incl. btw) heeft, is inmiddels gesloten. In totaal is er een bijdrage gevraagd voor circa 80 duizend woningen. Ik zal in februari 2021, na ontvangst van het advies van de door mij ingestelde toetsingscommissie, besluiten over de toekenning van middelen aan de gemeenten die voor deze tranche een aanvraag hebben ingediend.

De eerste tranche van de Woningbouwimpuls heeft een bijdrage geleverd aan de bouw van circa 51 duizend woningen, waarvan 65 procent in het betaalbare segment. Samen met het grote aantal aanvragen voor de tweede tranche van de Woningbouwimpuls bevestigt dit voor mij dat de Woningbouwimpuls als instrument voorziet in de behoefte van gemeenten voor specifieke maatregelen om daarmee de woningbouw te kunnen vergroten en versnellen en het aantal betaalbare woningen op peil te houden. Veel gemeenten bereiden zich nu voor om een aanvraag in te kunnen dienen voor de derde tranche en ik heb van hen, en ook van diverse provincies, de vraag gehad zo spoedig mogelijk duidelijkheid te verschaffen over het moment van opening van deze derde tranche. Ik wil deze duidelijkheid graag verschaffen, in het belang van het hoog houden van het tempo van de extra (betaalbare) woningbouwproductie.

### *Flexwonen*

Flexwoningen bieden een specifieke oplossing die op korte termijn al kunnen helpen in het terugdringen van de woningnood. Uw Kamer heeft in het wetgevingsoverleg en via Kamervragen aandacht gevraagd voor het vergemakkelijken, eventueel via spoedwetgeving, van de procedures voor het plaatsen van tijdelijke of flexwoningen. In de praktijk blijkt de mogelijkheid die in de Crisis- en herstelwet (Chw) is gecreëerd tegen een beperking aan te lopen. Zo kunnen er geen projecten worden toegevoegd aan het bestaande experiment (waarmee met het doorlopen van de reguliere procedure van acht weken langer dan tien jaar afgeweken kan worden van een bestemmingsplan) als beoordeeld moet worden of een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Dat is al snel aan de orde bij een stedelijke ontwikkeling. Ook als is geoordeeld dat voor zo'n project geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt, geldt toch dat de

<sup>8</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 680.

uitgebreide voorbereidingsprocedure (zes maanden) moet worden toegepast.

Om deze beperking op te heffen, zal ik, in lijn met de motie Koerhuis/ Terpstra de regeling van het hierboven bedoelde experiment op korte termijn zo aanpassen dat projecten alleen de uitgebreide procedure hoeft te worden toegepast als wordt vastgesteld dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.<sup>9</sup> En, omdat voor het merendeel van de projecten geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zal de reguliere procedure daardoor ook veel vaker van toepassing kunnen zijn.

Met de hierboven beschreven wijziging in de twintigste tranche van het Besluit uitvoering Chw, is er geen aparte spoedwetgeving nodig om tijdelijke woningen of flexwoningen binnen zes maanden te kunnen plaatsen. Hiermee geef ik eveneens invulling aan de aangenomen motie van de leden Koerhuis en Terpstra, ingediend tijdens het wetgevings-overleg wonen en ruimte van 9 november jongstleden.<sup>10</sup>

### *Innovatie*

Innovatie is een randvoorwaarde om de productie verder te versnellen. Om meer massa en continuïteit te creëren, is op 15 december 2020 de ondertekening van de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen gepland. Via één van de werklijnen uit de City Deal zal ik samen met betrokken partijen invulling geven aan de motie van de leden Van Eijs en Dik-Faber door het opstellen van een plan van aanpak voor het aanzienlijk vergroten van het aandeel innovatief gebouwde woningen aan de woningvoorraad.<sup>11</sup> Het plan van aanpak stuur ik in het voorjaar van 2021 naar Uw Kamer.

### *Vakantieparken: een nieuwe actie-agenda*

Begin volgend jaar zal ik de Actie-agenda vakantieparken 2021–2022 ondertekenen. Deze actieagenda is een coproductie tussen de verschillende overheden en maatschappelijke partners en dient als vervolg op de Actie-agenda vakantieparken 2018–2020. De agenda moet een impuls geven aan de aanpak vakantieparken vanuit ruimtelijk-fysiek-, economisch-, sociaal- en veiligheidsperspectief. Deze actie-agenda zal ik na ondertekening aan Uw Kamer doen toekomen.

Op 3 april jl. heeft de Minister voor Milieu en Wonen in een brief aan Uw Kamer gemeenten opgeroepen de menselijke maat te betrachten in de handhaving op permanente bewoning van recreatiewoningen.<sup>12</sup> Deze oproep geldt onverkort, ook tijdens deze tweede coronagolf.

### *Herstructurering*

In mijn brief van november jl. heb ik aangegeven dat er € 450 mln. beschikbaar komt voor de herstructurering van gebieden waardoor de leefbaarheid wordt verbeterd.<sup>13</sup> Het betreft alle gemeenten met focus op de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en de 13 grens- en krimpregio's. Ik ben voornemens Uw Kamer begin 2021 te informeren over de uitwerking van dit fonds.

<sup>9</sup> Kamerstukken II, 2020–2021, 35 813, nr. 595.

<sup>10</sup> Kamerstukken II, 2020–2021, 35 570 VII, nr. 43.

<sup>11</sup> Kamerstukken II, 2020–2021, 35 570 VII, nr. 55.

<sup>12</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 640.

<sup>13</sup> Kamerstukken II, 2020–2021, 32 847, nr. 695.

## *Huisvesting kwetsbare groepen*

Tevens heb ik Uw Kamer in de brief van november bericht over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers, waarvoor € 50 mln. is geïnvesteerd ten behoeve van 12,4 duizend woonplekken in 59 gemeenten. De regeling is op 9 november 2020 in de Staatscourant gepubliceerd.<sup>14</sup>

## *Woningbouw op locaties rondom het ov*

Met deze brief ga ik ook in op de motie Van Eijs, om te onderzoeken hoeveel woningen nabij knooppunten kunnen worden gerealiseerd.<sup>15</sup> De uitvoering van deze motie zie ik in stappen voor me, in de nadere uitwerking van het Toekomstbeeld OV en in de uitwerking van de regionale verstedelijkingsstrategieën waar ook dit BO MIRT keuzes in zijn gemaakt.

In de integrale verstedelijkingsstrategie uit de NOVI geeft het Rijk aan de voorkeur te hebben aan voor zoveel mogelijk ontwikkeling binnenstedelijk en nabij knooppunten, waarbij gezien de omvang en urgentie van de woningbouwopgave, gelijktijdig ook naar de mogelijkheid van opvang direct aan de rand van het bestaande stedelijk gebied en zo nodig buitenstedelijk moet worden gekeken. In het kader van het Toekomstbeeld OV wordt onderzoek gedaan naar alle knooppunten in Nederland. Binnenkort wordt Uw Kamer door de Staatssecretaris van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geïnformeerd over het Toekomstbeeld OV en het onderzoek naar de knooppunten. In 2021 wordt vanuit het programma Toekomstbeeld OV actief gewerkt aan landelijke en regionale afspraken rondom ov-knooppunten. In combinatie met de verstedelijkingsopgave zullen we gezamenlijk het komende jaar richting geven aan de combinatie tussen ontwikkeling van de knooppunten en het benutten van de potentie voor ruimtelijke ontwikkeling.

Voor het benutten van de ontwikkelruimte nabij knooppunten is een brede afweging nodig. Die gebeurt in veel regio's door gemeenten en provincies. Niet op elke plek is de benutting van de potentie aan ontwikkelruimte mogelijk of gewenst. De integrale verstedelijkingsstrategie uit de NOVI geeft richting aan die brede afweging.

In de regionale verstedelijkingsstrategieën werken we als Rijk en regio gezamenlijk aan de verstedelijkingsstrategie voor zeven regio's. In die regio's analyseren we ook de ontwikkelpotentie nabij knooppunten en maken we keuzes over die ontwikkeling vanuit de brede afweging.

## **2) Gebiedsspecifieke inzet**

In samenhang met de generieke inzet op de woningbouw werk ik aan een gebiedsspecifieke inzet. Daarbij is er onderscheid tussen de aanpak van 14 grootschalige woningbouwlocaties en de programmering en realisatie van woningbouw in de provincies en de 6 woondealregio's daarbinnen. Uw Kamer heb ik met de brief over regie en keuzes in het nationaal omgevingsbeleid (NOVI) en mijn brief van 6 november jongstleden over

<sup>14</sup> *Stcrt.* 2020, nr. 58877.

<sup>15</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 626.

o.a. de 14 grootschalige woningbouwlocaties hierover geïnformeerd.<sup>16, 17</sup> In een aparte brief hebben de bewindspersonen van lenW en ik Uw Kamer tevens geïnformeerd over alle afspraken en besluiten uit de BO's MIRT.<sup>18</sup> Graag ga ik in onderstaand overzicht meer specifiek per landsdeel in op de gemaakte afspraken over woningbouw en gebiedsontwikkeling.

#### • Landsdeel Noord

##### *Groningen-Assen*

In de regio Groningen-Assen wordt gezamenlijk gewerkt aan de verstedelijkingsstrategie, zoals besloten in het BO MIRT van 2019. Uit de uitwerking en toetsing van verschillende varianten zijn zeven principes gekomen die de basis vormen voor de uitwerking van de definitieve verstedelijkingsstrategie met ontwikkelpad. De principes gaan bijvoorbeeld over keuzes voor binnenstedelijk bouwen, duurzame mobiliteit en verbinding met de sociale opgaven en zijn vastgesteld in dit BO MIRT. De verstedelijkingsstrategie met ontwikkelpad zal voorliggen op het BO Leefomgeving van 2021. Het Suikerunieterrein en de Eemskanaalzone in Groningen zijn binnenstedelijke locaties en zijn onderdeel van de 14 grootschalige woningbouwlocaties waar het kabinet extra aandacht voor heeft.

Bij ruimtelijke ontwikkeling is het belangrijk mobiliteit en verstedelijking in samenhang te bezien. Een snellere verbinding tussen de Randstad en Noord-Nederland zou mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan de brede ontwikkeling van het landsdeel. Daarom ondersteun ik ook een vervolgonderzoek dat voortbouwt op het Toekomstbeeld OV 2040 en het potentieonderzoek door lenW en het landsdeel. BZK zal samen met lenW en het landsdeel meewerken aan een onderzoek dat de potentie van een mogelijke snellere spoorverbinding in samenhang met de ruimtelijk-economische ontwikkeling (en vice versa) en de haalbaarheid daarvan in beeld brengt.

##### *Fryslân*

Fryslân heeft voldoende plancapaciteit om aan de woningvraag in de komende tien jaar te voorzien. In Fryslân gaat het om 12,7 duizend woningen tot 2030. De herstructureringsopgave in de provincie is minstens zo omvangrijk als de groeiopgave. Er ligt een opgave in het terugdringen van overbodige plancapaciteit en de aanpak van particuliere voorraad voor transformatie, sloop/nieuwbouw en verduurzaming. Daarbij moet nog gezocht worden naar financiële dekking van deze opgaven. De provincie Friesland en mijn ministerie gaan de samenwerking aan op bijvoorbeeld het ontwikkelen van Instrumenten ter verbetering van de particuliere voorraad en het terugdringen van het overschot aan verouderde woningbouwplannen.

<sup>16</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 34 682, nr. 48.

<sup>17</sup> Havenstad, MRA West, MRA Oost, Rotterdam Oostflank, Den Haag CID, Oude Lijn Leiden-Dordrecht, Utrecht Zuidwest, Eindhoven Knoop XL, Brabantse Stedenrij, Suikerunieterrein en Eemskanaalzone, Nijmegen Kanaalzone en Stationsgebied en Spoorzone Zwolle.

<sup>18</sup> Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/11/26/bestuurlijke-overleggen-mirt-25-en-26-november-2020-voortgang-mirt-moties-en-toezeggingen>.

*Overijssel en Zwolle*

Om de druk op de woningmarkt in delen van de provincie Overijssel te verlichten zal in de komende jaren stevig moeten worden bijgebouwd. Na inventarisatie blijkt de provincie Overijssel voldoende plancapaciteit te hebben om in de komende tien jaar in de woningvraag te voorzien. Zwolle en Kampen hebben de ambitie om extra groeimogelijkheden en versnelling te zoeken in hun gemeenten. Een gezamenlijke inventarisatie moet inzichtelijk maken hoeveel extra woningen tot 2040 bovenop de al bestaande ambitie van 40 duizend woningen in regio Zwolle (waarvan 16 duizend in de stad Zwolle) zouden kunnen worden gerealiseerd, en of versnelling van de opgave in de stad Zwolle mogelijk is. Ik verwacht de resultaten van de inventarisatie na het BO Leefomgeving in voorjaar 2021 aan u te kunnen melden. Deze inventarisatie besteedt ook aandacht aan de relatie en samenhang met reeds lopende trajecten (o.a. Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle en het gebiedsgericht MIRT-Onderzoek bereikbaarheid Zwolle e.o.) en het feit dat de spoorzone Zwolle één van de 14 grootschalige woningbouwlocaties is waarvoor het kabinet extra aandacht vraagt met betrekking tot woningbouw- en mobiliteitsvraagstukken.

Over de verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle/gebiedsgerichte MIRT-onderzoek Zwolle en omstreken hebben we afgesproken verschillende integrale ontwikkelperspectieven met drie groeiscenario's (bandbreedtes woningbouw) in de eerste helft van 2021 uit te werken en te agenderen op het BO Leefomgeving voorjaar 2021. Besluitvorming over de gewenste ontwikkelrichting en het adaptief ontwikkelpad, het afronden van de rapportages en het maken van vervolgafspraken vindt plaats op het BO MIRT november 2021. Zwolle is ook een belangrijke schakel in het Stedelijk Netwerk Nederland, zoals in de NOVI is uitgewerkt.

*Arnhem-Nijmegen*

Ook voor de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley wordt gezamenlijk gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie. Er ligt een grote bouwopgave om aan de woonvraag te voldoen: 100 duizend woningen tot 2040. Grofweg 30 duizend daarvan zijn al in plannen vervat. Rijk en regio hebben de ambitie deze toevoeging van woningen en werklocaties zo te realiseren, dat het meerwaarde oplevert voor alle inwoners en het Stedelijk Netwerk Nederland. In het BO MIRT is gesproken over drie verstedelijkingsvarianten, van maximale concentratie in de stedelijke kernen tot spreiding over de regio, die in de komende periode nader worden uitgewerkt en getoetst. Dit om in het BO Leefomgeving van 2021 te kunnen besluiten over de gezamenlijke strategie en in het BO MIRT 2021 over een verstedelijkingsakkoord met een gezamenlijke uitvoeringsstrategie.

Het stationsgebied van Nijmegen is een van de 14 grootschalige woningbouwlocaties waar het Rijk meer regie wil nemen. Voor dit gebied hebben we nu belangrijke gezamenlijke investeringsafspraken kunnen maken. Rijk, de provincie Gelderland, de NS en gemeente Nijmegen zijn bereid flink te investeren in de ontwikkeling van het station en de stationsomgeving. Alle partijen willen (als één overheid) het gebied zo opwaarderen dat er sprake is van een innovatieve multimodale hub van de toekomst. De totale investeringsbehoefte voor station en stationsgebied Nijmegen is in november 2020 geïndiceerd op € 116 mln., excl. btw (prijsspeil 2019). Voor de realisatie van 670 woningen in dit gebied heeft de gemeente Nijmegen reeds € 5 mln. vanuit de eerste tranche woningbouwimpuls

ontvangen. Nijmegen Kanaalzone is tevens een van de 14 grootschalige woningbouwlocaties. Voor deze locatie wordt – samen met de regio – als onderdeel van de aanpak voor de 14 een businesscase opgesteld.

#### • Landsdeel Zuid

##### *Brabant*

De complexe opgaven en de grote woningbouwopgave in stedelijk Brabant maken een gezamenlijke inzet van Rijk en regio noodzakelijk. Hiertoe ben ik met mijn bestuurlijke partners overeengekomen om voor de regio's Brainport Eindhoven en de Brabantse stedenrij een verstedelijkingsstrategie te maken. Deze zal onder andere betrekking hebben op transformatie- en woningbouwlocaties, klimaatadaptatie, energietransitie, groen/blauw en leefkwaliteit in de stad. Met de strategie geven we gezamenlijk richting aan deze opgaven, nader uitgewerkt in een uitvoeringsagenda via onder andere de verstedelijkingsakkoorden. Het doel is ook om via de lijn van de verstedelijkingsstrategie circa 124 duizend woningen tot 2030 te realiseren. Deze strategie wordt in 2021 nader uitgewerkt om ook in 2021 hierover gezamenlijke besluiten te nemen. Onderdeel van de verstedelijkingsakkoorden zijn de grootschalige woningbouwlocaties.

Op grond van het MIRT-onderzoek Brainportregio is gezamenlijk besloten om te verdichten in het centrum van Eindhoven, Veldhoven en Helmond, met beperkte mogelijkheden voor groei in de overige kernen. Deze keuze is richtinggevend voor nadere uitwerking van de verstedelijkingsstrategie voor deze regio. Eindhoven Knoop XL en de Brabantse Stedenrij zijn in het Landsdeel Zuid twee van de 14 grootschalige woningbouwlocaties waar een businesscase voor wordt gemaakt. Ik ben op dit moment in overleg met Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch over invulling van de concrete locaties.

##### *Limburg*

Met Limburg ben ik overeengekomen om de woningbouw- en herstructureringsopgave te versnellen. De meervoudige opgave in Limburg zal een plek krijgen in de omgevingsagenda Brabant/Limburg en het NOVI-gebied Zuid-Limburg. In dit gebied ligt er een complexe herstructureringsopgave, met name omdat die ook geldt in de particuliere woningvoorraad. In de regiodeal Parkstad Limburg, waarin het Rijk € 40 mln. bijdraagt, wordt geëxperimenteerd met onder andere de rol van de corporaties bij de aanpak van deze opgave, met de bedoeling om een dergelijke aanpak ook breder te kunnen toepassen.

Voor de voorlopige NOVI-gebieden De Peel en Zuid-Limburg is het BO over de plannen van aanpak geïnformeerd en betrokken Rijks- en regionale partijen herkennen dat in goede samenwerking wordt gewerkt aan de plannen van aanpak voor deze twee NOVI-gebieden. De aanpak wordt nu verder uitgewerkt, samen met maatschappelijke partners, bedrijven en bewoners. Het plan voor De Peel is gericht op het verbeteren van leefbaarheid en economische vitaliteit in De Peel en het realiseren van een toekomstbestendige, gezonde en natuurlijke leefomgeving. In Zuid-Limburg wordt ingezet op drie opgaven: een innovatieve en circulaire economie, sterke en gezonde steden en behoud van het groene landschap. Ik verwacht deze gebieden begin 2021 de definitieve status van NOVI-gebieden te kunnen geven.



*Zuid-Holland*

De provincie Zuid-Holland heeft een forse en urgente verstedelijkingswoningbouwopgave. De woningbouwbehoefte bedraagt volgens de nieuwste prognoses 204 duizend – 235 duizend woningen tot 2030. Samen met de provincie Zuid-Holland bespreek ik hoe met het opheffen van de woningbouwambitie en de noodzakelijke planverruiming in Zuid-Holland tot 2030 aan deze woningbouwbehoefte voldaan kan worden. In het Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad (2019) is reeds afgesproken om minimaal twee derde van de totale woningbouwopgave van de provincie Zuid-Holland (tot 2040) en 85 duizend arbeidsplaatsen te accommoderen in de zone Oude Lijn (Leiden-Dordrecht). Deze bestaat uit 13 ontwikkellocaties nabij stations, en woningbouw langs enkele regionale ov-corridors (RandstadRail, metronetwerk). De Oude Lijn Leiden-Dordrecht is een van de 14 grote woningbouwlocaties zoals benoemd in de NOVI.

In het gebiedsgericht bereikbaarheidsprogramma Mobiliteit en Verstedelijking (MoVe) werken Rijk en regio gezamenlijk aan het in samenhang ontwikkelen van de bereikbaarheidsopgave en de verstedelijkingsopgave. Daarbij is aandacht voor de regionale woningbouwprogrammering, bijbehorend ruimtelijk flankerend beleid zoals parkeerbeleid en ontwerp-principes en de relevante milieucontouren. Dit programma draagt bij aan de ontwikkeling en versnelling van drie woningbouwlocaties: zone Oude Lijn, de Oostflank van Rotterdam en de CID-Binckhorst van Den Haag. Deze drie locaties in de Zuidelijke Randstad maken deel uit van bovengenoemde 14 grootschalige woningbouwlocaties. Voor de ontwikkeling van laatstgenoemde gebied is het startbesluit op de MIRT-verkenning CID Binckhorst genomen. Rijk en regio reserveren gezamenlijk € 150 mln. voor deze verkenning naar de ov-ontsluiting van dit gebied, waarbij het doel is in het derde kwartaal van 2021 het concept-voorkeursalternatief vast te stellen. In het BO MIRT is besloten de startbeslissing Infrastructuur en Knooppunten Oude Lijn voor te bereiden voor mogelijke MIRT-verkenning en dat de bijdrage van het HOV-pakket aan de ontwikkel-mogelijkheden van de Oostflank Rotterdam nader worden uitgewerkt in de lopende MIRT-verkenning Oeververbinding.

Onder regie van de provincie Zuid-Holland wordt ook een verstedelijkingsstrategie opgesteld voor de gehele provincie. Ik onderschrijf de uitgangspunten en doelstellingen van deze verstedelijkingsstrategie, met als ruggengraat binnenstedelijk bouwen op knooppunten van bestaande HOV-lijnen om daarmee onder andere open ruimtes en groen tussen steden te behouden en het bestaande stedelijk netwerk te versterken met bijbehorende voorzieningen. De vorming van de Omgevingsagenda Zuidwest ligt op koers. Naast de NOVI-gebieden als prioritaire gebiedsopgaven worden andere gezamenlijke gebiedsopgaven verkend en uitgewerkt.

*Groene Hart*

In de landsdelen Noordwest en Zuidwest is het Groene Hart als voorlopig NOVI-gebied aangewezen. In dit gebied is de transitie van het landelijk veenweidegebied aan de orde met de toekomstige functies die daar mogelijk zijn. De noodzaak van vernatting om bodemdaling tegen te gaan is een grote opgave. De wisselwerking tussen de verstedelijkingsopgave van de omliggende steden, de energieopgaven en de landschappelijke kwaliteiten, maken deel uit van de transitie in het gebied. Er wordt voortvarend met alle partijen in deze regio samengewerkt om ook de

landschappelijke kwaliteit van het Groene Hart te behouden en tegelijkertijd ruimte te creëren voor nieuwe functies. Voor het Groene Hart is het bestuurlijk overleg over het plan van aanpak geïnformeerd en het heeft ermee ingestemd dat het rijk en de regio zich als partners inzetten op bovengenoemde opgaven. Het is nu het moment om zo snel mogelijk de uitvoering van het plan van aanpak aan de slag te gaan. De planning is dat het kabinet begin 2021 daarmee definitieve status aan dit NOVI-gebied kan geven.

### *Zeeland*

Op dit BO MIRT is ook afgesproken dat Rijk en de provincie Zeeland een langdurige hechte interbestuurlijke samenwerking aangaan om samen met de regionale partners te werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Zeeland. Afgesproken is om met een pakket aan maatregelen – opgenomen in de rapportage Versnelling woningbouw en herstructureeringsopgave Zeeland – de kwalitatief gewenste nieuwbouw te versnellen en een impuls te geven aan de herstructurering en verduurzaming van de bestaande woningbouwvoorraad. De Zeeuws Vlaamse Kanaalzone is als voorlopig NOVI-gebied aangewezen.

### • Landsdeel Noordwest

#### *MRA*

De druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is hoog en de urgentie om de druk te verlichten is groot. Op basis van de meest recente CBS-prognose is de verwachting dat de tot nu toe geraamde 175 duizend extra woningen nog onvoldoende zijn om in de MRA tot 2030 in de behoefte te voorzien. Er worden echter niet alleen woningen gebouwd, maar steden. De versnelling van de woningbouw kan niet worden gerealiseerd zonder dat Rijk en regio versneld flankerende maatregelen nemen op de belemmeringen zoals stikstof, geluidsnormen en randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, werkgelegenheid, energie, klimaatadaptatie, ecologie en inclusiviteit.

Voor de woningbouwontwikkeling tot 2030 wordt, in lijn met het voor de verstedelijkingsstrategie vastgestelde uitgangspunt van een evenwichtige polycentrische ontwikkeling van de MRA, ingezet op goed bereikbare locaties. Dit betreft vooral knooppunten in Amsterdam en in de stadsharten van zeven (middel)grote steden.<sup>19</sup> Om de woningbouw in deze stadsharten te versnellen hebben Rijk en regio in het BO MIRT afgesproken concrete en integrale gebiedsplannen uit te werken, inclusief voor deze integrale ontwikkeling cruciale (financiële) randvoorwaarden. Over de bereikbaarheidsonderdelen vindt besluitvorming plaats binnen het bereikbaarheidsprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBaB). Deze onderdelen krijgen een plaats in de Uitvoeringsagenda SBaB. Buiten de MRA wordt in Noord-Holland en Flevoland een vergelijkbare aanpak voor Alkmaar, Hoorn en Dronten opgezet.

Naast de stadsharten verkennen Rijk en regio de versnelling van een aantal grote woningbouwlocaties. Hierbij gaat het in het bijzonder om de West- en Oostflank van de MRA en Havenstad, als onderdeel van de 14 grootschalige woningbouwlocaties. Dit betreft grote projectgebieden, waar grote aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Door de complexiteit en benodigde investeringen in infrastructuur en voorzieningen zijn deze projecten voor de langere termijn (na 2030) gepland. Hierbij

<sup>19</sup> Almere, Haarlem, Hoofddorp, Hilversum, Lelystad, Purmerend en Zaanstad.

zal rekening worden gehouden met de (MIRT) onderzoeken die voor deze locaties in het kader van het programma SBaB al lopen.<sup>20</sup> De MRA heeft voor de Amsterdam Bay Area het Handelingsperspectief Oostflank aangeboden tijdens het Bestuurlijk Overleg MIRT. Er wordt toegewerkt naar het afronden van een ontwikkelstrategie eind volgend jaar.

De planning is om de Verstedelijkingsstrategie MRA in het BO MIRT van najaar 2021 vast te stellen, met ijkmomenten in het BO Leefomgeving van voorjaar 2021 en een extra BO Woningbouw in februari-maart 2021 specifiek over de versnelling van de woningbouw tot 2030.

#### *Almere*

Van belang voor de evenwichtige polycentrische ontwikkeling van de MRA is een positieve woon-werkbalans in de regio. Met name Almere kent op dit moment nog een scheve woon-werkbalans. Om te voorkomen dat deze met de grote toekomstige woningbouwopgave in Almere verder toeneemt, hebben Rijk en regio afgesproken te verkennen welke gezamenlijke inspanning nodig is voor het versterken van het kennisprofiel in Almere ten behoeve van de groei van de stad en specifiek de groei van de lokale economie en werkgelegenheid.

#### *Metropoolregio Utrecht*

Ook in de metropoolregio Utrecht is de druk op de woningmarkt hoog. In de periode tot 2040 moeten daar volgens de nieuwste cijfers 125 duizend woningen worden bijgebouwd. Met de ontwikkelstrategie «Utrecht Nabij», welke op het BO MIRT is vastgesteld, geven Rijk en regio een gezamenlijk antwoord op de urgente opgave voor woningbouw en bereikbaarheid in deze regio. Ook wordt onderzocht hoe het knelpunt op de A12 opgelost kan worden.

Voor de periode tot 2030 (67 duizend–97 duizend woningen) moeten we met elkaar duidelijk maken wat de randvoorwaarden zijn om locaties tot ontwikkeling te krijgen en wat daarvoor nodig is van alle partijen. Hiervoor wordt onder andere het Knooppuntenprogramma uitgewerkt en is de MIRT-verkenning ov en wonen gestart.

Daarnaast worden de komende periode drie verdiepende, integrale gebiedsonderzoeken gestart naar waar grootschalige woningbouw mogelijk is om concrete invulling te geven aan de strategie. Het gaat om de deelgebieden in de «Grote U»: USP-Lunetten/Koningsweg, A12-zone (inclusief samenhang met Rijnenburg) en Leidsche Rijn-Zuilen. Gezamenlijk hebben deze gebieden potentie voor 70 tot 100 duizend woningen. Onder voorwaarden van ingrepen in bereikbaarheid die nader worden uitgewerkt in de mobiliteitsstrategie. De afbakening van de locatie Zuidwest in het kader van de 14 grootschalige woningbouwlocaties is nog onderwerp van gesprek tussen Rijk en regio. Over de complexe grootschalige gebiedsontwikkeling in combinatie met de benodigde mobiliteitsmaatregelen willen we als Rijk en regio in 2021 besluiten over vervolgstappen nemen.

#### *Rijnenburg*

Uit de ontwikkelstrategie «Utrecht Nabij» blijkt dat er zicht is op voldoende woningbouwplannen tot 2040. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van Rijnenburg op korte termijn niet noodzakelijk is. Andere

<sup>20</sup> De MRA-gebieden waar het Rijk meer regie op verstedelijking wil nemen, zijn: Havenstad, MRA West en MRA Oost.

locaties die beter in het stedelijk netwerk liggen hebben eerst prioriteit. In opdracht van de gemeente Utrecht is een quickscan Rijnenburg uitgevoerd om inzicht te geven in de condities voor en de kosten van de ontwikkeling van Rijnenburg.

De quickscan laat zien dat ontwikkeling van Rijnenburg grote mobiliteitsinvesteringen vraagt.<sup>21</sup> Er ligt geen hoogwaardig ov in de nabijheid van Rijnenburg en de A2 en A12 lopen met de huidige ontwikkelingen in 2030 al tegen hun maximale capaciteit aan. Zonder mobiliteitsingrepen is er ruimte voor maximaal 2,5 duizend woningen. Grotere ontwikkelingen vragen majeure mobiliteitsinvesteringen om goede doorstroming en bereikbaarheid te waarborgen. Deze lopen op tot minimaal € 4 mld. (excl. btw) voor investeringen in weginfrastructuur, ov, fiets en overige randvoorwaardelijke ingrepen zoals geluidsschermen. Zonder investeringen zal grootschalige woningbouw naast het kruispunt van de belangrijkste noord-zuid- en oost-westverbinding van ons land leiden tot veel verstoppingen op de Draaischijf Nederland, en dus tot economische schade voor ondernemend en transporterend Nederland. Daarnaast vraagt grootschalige ontwikkeling van Rijnenburg veel voorbereidingstijd, voorinvesteringen en zijn de oplossingen complex: een oplossing voor het woningtekort op korte termijn, is Rijnenburg dan ook niet.

Samen met provincie en regio bespreken we de woningbouwplannen. Rijnenburg is daar onderdeel van voor de lange termijn. Voor deze quickscan verwijs ik u graag naar de website van de gemeente Utrecht.<sup>22</sup> Met de ontwikkelstrategie en quickscan geef ik invulling aan de motie Koerhuis/Van Eijs waarmee u mij heeft verzocht u te informeren over de mogelijkheden van grootschalige woningbouw in Rijnenburg.<sup>23</sup>

#### *Amersfoort*

De regio Amersfoort werkt aan het Ontwikkelbeeld Amersfoort 2030–2040. Provincie en gemeenten zijn hier primair aan zet. Ik heb met deze regio afgesproken dat we goed betrokken zijn bij het proces van het ontwikkelbeeld. En wanneer daar gezamenlijke besluiten tussen Rijk en regio aan de orde zijn we dit kunnen bespreken in de bestaande overleggen tussen rijk en regio van aanliggende regio's waar aan verstedelijkingsstrategieën wordt gewerkt.

Verder ben ik over de invulling van de motie Koerhuis en Dik-Faber over de aansluiting van de regio Amersfoort bij de woondeal Utrecht in gesprek met de betrokken partijen.<sup>24</sup> Ik verwacht u daarover begin volgend jaar te berichten.

### **3) Overige woningbouw-thema's**

Onderstaand informeer ik u over een aantal thema's die verbinding hebben met de inzet op woningbouw.

#### *Onderzoek «Ruimte zat in de stad» van KAW*

In het wetgevingsoverleg over de eenmalige huurverlaging van huurders met een lager inkomen van 1 december jongstleden heb ik aan Eerste Kamerlid Rietkerk toegezegd om met een nadere reactie te komen op het onderzoek «Ruimte zat in de stad» van KAW. Dit onderzoek gaat in op de

<sup>21</sup> Zie: <https://programma-uned.nl/relevante+documenten/default.aspx#folder=1821388>.

<sup>22</sup> <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/71d2bb7a-2653-4347-b226-9e4b507d2e77>.

<sup>23</sup> Kamerstukken II, 2019–2020, 32 847, nr. 670.

<sup>24</sup> Kamerstukken II, 2020–2021, 35 570 VII, nr. 45.

potentie die er, met name in naoorlogse wijken, is voor het toevoegen van woningen door te herbouwen, splitsen en transformeren, en zo ook nog bij te dragen aan verbetering van de leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Dhr. Rietkerk refereerde aan dit onderzoek in relatie tot de campagne die door een aantal partijen in het noorden en oosten van het land is gestart om niet alleen te focussen op grootschalige woningbouwlocaties om het woningtekort aan te pakken. De introductie van het Volkshuisvestingsfonds naast de Woningbouwimpuls sluit volgens mij uitstekend aan bij dit pleidooi. Ik heb met interesse kennisgenomen van het onderzoek van KAW en zal de bevindingen meenemen in de uitwerking van het Volkshuisvestingsfonds.

In dit kader kijk ik ook met veel belangstelling naar het vervolg op de ontwerpwedstrijd *Panorama Lokaal*<sup>25</sup> van het College van Rijksadviseurs. De winnende ontwerpen tonen aan dat in de stadsranden veel kansen liggen voor verdichting, zonder dat het ten koste gaat van groen en woongenot. Door nieuwe woningtypes toe te voegen, kunnen mensen bovendien doorgroeien in hun eigen wijk. De kennis die door de zeven winnende teams wordt opgedaan zal inspiratie opleveren voor de aanpak van meer van deze wijken. Ook het ontwerponderzoek *verdichten met flexibele woningbouw*, dat ik in het verlengde van Panorama Lokaal samen met de Rijksbouwmeester heb geïnitieerd, biedt handvatten voor het binnenstedelijk toevoegen van nieuwe woonconcepten.

#### *Corporaties en middenhuur*

In mijn brief van 15 september 2020 heb ik u geïnformeerd over het voornemen om de marktverkenning voor drie jaar op te schorten.<sup>26</sup> Hierover kan ik u inmiddels nader informeren. In de nota van wijziging bij het wetsvoorstel evaluatie Woningwet, die ik Uw Kamer heb gezonden, wordt de opschorting geregeld. Daarnaast ontvangt de Autoriteit woningcorporaties een aanwijzing om per 1 januari 2021 niet langer te handhaven tot de inwerkingtreding van het wetsvoorstel evaluatie Woningwet. Hiermee geef ik invulling aan de bestuurlijke afspraken met AEDES en VNG om het mogelijk te maken voor corporaties om meer middenhuur en sociale koopwoningen te bouwen.

#### **Tot slot**

Hiervoor heb ik uiteengezet dat de meeste provincies en woondealregio's de afgelopen tijd hun plancapaciteit substantieel hebben vergroot en nog verder zullen vergroten. Bovendien is dit jaar tot op heden de woningbouw minder sterk teruggevallen dan verwacht.

De voorlopige cijfers van het CBS over de nieuwbouw van woningen laten zien dat van januari tot en met oktober 2020 een kleine 1.700 woningen minder zijn opgeleverd dan in dezelfde periode in 2019. Deze beperkte productiedaling ligt in de lijn der verwachting als gevolg van onder andere stikstof en corona. Ook in 2021 wordt een lagere bouwproductie verwacht. Maar gezien de omvang van het woningtekort is juist een verdere stijging van de productie nodig. Doordat deze stijging nu stagneert zal in latere jaren een nog veel sterkere toename van de bouwproductie nodig zijn om het tekort in te lopen. Uit de voorlopige cijfers van het CBS blijkt dat de vergunningverlening wel goed gaat, in de periode van januari tot en met september 2020 lag deze een kleine 6.000 vergunde woningen hoger dan in dezelfde periode in 2019.

<sup>25</sup> [www.panoramalokaal.nl](http://www.panoramalokaal.nl).

<sup>26</sup> Kamerstukken II, 2020–2021, 32 847, nr. 681.

Zoals aan het begin van deze brief al is aangegeven constateren het CPB en het EIB dan ook, dat de effecten van de coronacrisis vooralsnog beperkter zijn dan wat deze kennisinstellingen dit voorjaar nog verwachtten.

Desalniettemin is er op dit moment nog bepaald geen aanleiding tot tevredenheid. Integendeel. Naar verwachting loopt het woningtekort de komende jaren verder op.

Dit betekent dat nog steeds veel mensen op een goede en betaalbare woning wachten. Ook de komende tijd dienen we dan ook met volle kracht verder te werken aan de aanpak van de woningnood. Een lichtpunt hierbij is dat alle publieke en private partijen die hieraan concreet moeten bijdragen niet alleen doordrongen zijn van de urgentie van het terugdringen van het woningtekort, maar elkaar ook steeds beter weten te vinden bij hun concrete inzet op het gebied van de woningbouw.

Ik heb deze brief gelijktijdig aan de Tweede Kamer aangeboden. In de loop van volgend jaar zal ik u opnieuw informeren over de voortgang die wordt geboekt in het gezamenlijke streven naar goed en betaalbaar wonen voor iedereen.

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