

Vergaderjaar 2020–2021

35 578

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

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

I¹

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 juli 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 onderzoeken², die u tevens treft in de bijlage, 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

¹ De letter I heeft alleen betrekking op 35 578

² Bijlage 1: Rebel (2021) Verkenning onrendabele toppen woningbouw,
Bijlage 2: Rebel (2021) Businesscases aanpak 14 grootschalige gebieden.

en continuïteit in de woningbouw die voor marktpartijen nodig is om te investeren.

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.

Met deze brief deel ik een aantal bijlagen met uw Kamer. Zoals de brief die ik onlangs naar de Tweede Kamer heb gestuurd over de voortgang woningbouw, het ABF-rapport met de laatste cijfers over de plancapaciteit, de twee onderzoeken van Rebel naar de onrendabele toppen in de woningbouw en de businesscases voor de 14 grootschalige woningbouwgebieden, de eerste Nationale woningbouwkaart, het rapport over conceptueel bouwen en ten slotte de jaarrapportage van het Expertteam Woningbouw. Met deze brief kom dan ook terug op de toezegging om uw Kamer halfjaarlijks te informeren over de plancapaciteit en de instelling van een Nationaal Woningbouwberaad.³

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.

³ T03044, Handelingen I 2020/21, nr. 12, item 9, blz. 2–3.

Plancapaciteit

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. Per provincie zijn afspraken gemaakt over de woningbouwproductie 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 plancapaciteit⁴ 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 plancapaciteit⁵. 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 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 totaaloverzicht 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

⁴ 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.

⁵ Bijlage 3: ABF (2021) Inventarisatie plancapaciteit mei 2021, r2021-0033LG, Delft.

⁶ Zie onder 3.

en voor de periode 2025–2030 is 13% hard. In de periode tot 2025 is voor 63.600 woningen de plancapaciteit hard.

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 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 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. Met de NOVI geef ik vorm aan de rol van het Rijk. En in de regionale verstedelijkingsstrategieën die Rijk in 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

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 T03044, Handelingen I 2020/21, nr. 12, item 9, blz. 2–3.

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 ook de Nationale Woningbouwkaart toe.

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 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