

Vergaderjaar 2021–2022

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 919**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 juni 2022

Om voldoende, betaalbare en passende woningen te realiseren, zetten we met het programma woningbouw in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat daarvan twee derde betaalbaar is voor bijvoorbeeld starters en mensen met een middeninkomen. Ten behoeve van de versnelling is de ambitie om te groeien naar 100.000 woningen per jaar. Onderdeel hiervan is ook de groei per jaar naar 15.000 woningen door transformatie en 15.000 flexwoningen.

Gezien de oplopende druk op de volkshuisvesting neemt de behoefte aan een structurele flexibele schil toe. Deze schil kan schommelingen in vraag en aanbod voor woonruimte opvangen. Transformaties en flexwoningen zijn bij uitstek geschikt om flexibel en snel ingezet te worden. We gaan daarom de ambities uit het programma woningbouw op het gebied van transformatie en flexwoningen nog verder versnellen.

In deze brief informeren wij u over de inspanningen rond transformaties en flexwoningen zowel ten behoeve van de extra versnelling op de korte en de langere termijn. Deze brief is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- het Nationaal transformatieplan;
- aanpak versnelling flexwoningen;
- versnelling tijdelijke huisvesting door transformatie en flexwoningen;
- stand van zaken Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties.

#### **Nationaal transformatieplan**

Nieuwbouwwoningen leveren de grootste bijdrage aan het inlopen van het woningtekort, gevolgd door transformaties van vastgoed naar woningen. Zo zijn de afgelopen 10 jaar 690.000 nieuwbouwwoningen gebouwd waarvan meer dan honderdduizend transformatiewoningen. Transformaties dragen bij aan zowel de groei van de woningvoorraad, als aan de vitaliteit van gebieden in steden en dorpen. Kwantitatief gezien is, volgens de Rijksbouwmeester, voor een groot deel de gebouwenvoorraad al aanwezig die ingezet kan worden voor toekomstig gebruik. Vanuit het

oogpunt van transformatie in relatie tot circulariteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid ligt er echter een grote uitdaging. Dat geldt ook voor het koppelen van de locatie van deze gebouwen met de benodigde functies.

Om meer uitvoeringskracht te organiseren zodat we de geambieerde 15.000 transformatiewoningen per jaar bereiken en de vitaliteit van onze dorpen en steden versterken, is het bijgesloten Nationaal transformatieplan opgesteld (zie bijlage 1). Dit plan is een uitwerking van het programma woningbouw (actielijn drie). Met het Nationaal transformatieplan geven wij ook uitwerking aan de moties van het lid Van Eijs<sup>1</sup>, van de leden Smeulders en Van Eijs<sup>2</sup> en van de leden Bromet en Nijboer<sup>3</sup>. In de basis bestaat de aanpak uit het maken van prestatieafspraken met regio's en gemeenten over de transformatie van gebieden en vastgoed naar wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast worden de al succesvol gebleken instrumenten voortgezet en waar mogelijk versterkt. We gaan bijvoorbeeld de Transformatiefaciliteit met € 22 miljoen ophogen naar in totaal € 80 miljoen zodat we nog meer transformatieprojecten kunnen ondersteunen met een lening en sneller kunnen groeien naar 15.000 woningen per jaar. We gaan daarnaast ook de kennis en expertise beter toegankelijk maken via een Nationaal transformatieloket. We verdiepen ons nog meer in de wereld van transformatie en onderzoeken daarnaast ook andere mogelijkheden die vastgoed- en gebiedstransformatie kunnen versnellen. In de bijlage bij deze brief is het Nationaal transformatieplan opgenomen dat we met betrokken partijen hebben opgesteld, waaronder de werkgroep Programma stedelijke transformatie en de Technische Universiteit Delft.

### **Versnelling via Flexwoningen**

Flexwoningen zijn woningen die modulaire zijn en daarmee gemakkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel zijn. De productie en het inzetten van deze woningen zijn onderdeel van een veel grotere innovatieve ontwikkeling die gaande is in de bouwsector. Namelijk het steeds meer fabrieksmatig/industriële en conceptueel realiseren van woningen. Met het oog op de arbeidsmarktkrapte, de betaalbaarheid, het streven naar een circulaire economie en het behalen van de klimaatdoelstellingen, is dit een ontwikkeling die we van harte toejuichen en graag verder helpen<sup>4</sup>.

In mei 2019 is Stimuleringsaanpak Flexwonen 2019 naar uw Kamer gestuurd. Sindsdien laat de productie een duidelijk stijgende lijn zien met in de afgelopen twee jaar een gemiddelde productie van 5.000 flexwoningen<sup>5</sup> per jaar. In het coalitieakkoord is afgesproken de productie te verhogen naar 15.000 flexwoningen per jaar en in het programma woningbouw hebben we toegelicht welke maatregelen we de komende jaren nemen om tot deze versnelling te komen.

Zo worden flexwoningen onderdeel van de prestatieafspraken die we gaan maken met gemeenten en regio's over de bouw van woningen. We blijven daarnaast inzetten op de verdere kennisontwikkeling en kennisdeling (over bijvoorbeeld: locaties en businesscases). Het bevorderen van verdere innovatie, industrialisatie en circulariteit blijft voor flexwoningen van belang. Hierdoor ontstaan bredere toepassingsmogelijkheden zoals

<sup>1</sup> Motie van het lid Van Eijs, Kamerstuk 35 570 VII, nr. 54.

<sup>2</sup> Motie van de leden Smeulders en Van Eijs. Kamerstuk 35 517, nr. 65.

<sup>3</sup> Motie Bromet en Nijboer Kamerstuk 35 925 VII, nr.76.

<sup>4</sup> Zie ook actielijn twee van het programma woningbouw en programmalijn vijf van het programma versnellen verduurzaming gebouwde omgeving.

<sup>5</sup> Bron: Opgave Expertisecentrum Flexwonen.

bijvoorbeeld het demontabel optoppen van galerijflats of laagbouw zoals garageboxen, al dan niet in combinatie met renovatie. Ook het inzetten van flexwoningen bij gebiedsontwikkeling en het bevorderen van de collectieve inkoop zijn onderdeel van de uitwerking gericht op de verbreding van de toepassing van flexwoningen.

Flexwoningen brengt vraagstukken met zich mee die opgelost moeten worden. We hebben de Bouwcampus en het expertteam woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) gevraagd om de verdere ontwikkeling en innovatie te ondersteunen. Zij zullen ook betrokken worden bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. We gaan het programma woningbouw voor het onderdeel Flexwonen verder uitwerken en zullen uw Kamer in het najaar hierover informeren.

#### *Risicodeling en onzekerheidsreserve*

We zien in Nederland steeds meer initiatieven voor het bouwen van flexwoningen. Deze blijven echter nog te vaak hangen op de onderliggende businesscases. Oorzaken zijn onzekerheden over eindwaardes, verplaatsingskosten en (vervolg)locaties. Op regionaal niveau zien we steeds meer samenwerkingsverbanden ontstaan die bereid zijn om de risico's te delen door bijvoorbeeld per project of gebied afspraken te maken. Vanuit het Rijk willen wij het gezamenlijk dragen van de risico's ondersteunen en onderzoeken we momenteel hoe we dat het beste kunnen doen.

#### **Versnelling tijdelijke huisvesting door transformatie en flexwoningen**

De druk op de volkshuisvesting is onverminderd hoog. Mensen die onvoorzien geen woonruimte hebben, kunnen we momenteel niet goed bedienen. Wij gaan daarom sneller (tijdelijke) woonruimte aan de woningvoorraad toevoegen zodat we de veerkracht van onze woningvoorraad kunnen vergroten. Hiermee creëren we een flexibele schil die de plotselinge schommelingen in vraag en aanbod kan absorberen.

Transformaties en flexwoningen kunnen voorzien in de behoefte aan tijdelijke en permanente huisvesting. Transformatie en de bouw van flexwoningen zijn bij uitstek geschikt om flexibel ingezet te worden en maken daarom ook expliciet onderdeel uit van het programma woningbouw en het programma «Een thuis voor iedereen». Deze twee manieren van woningbouw zijn bovendien ook de beste manieren om snel extra woonruimte toe te voegen. De woningen kunnen worden ingezet voor het huisvesten van verschillende doelgroepen, zoals starters, studenten, statushouders, Oekraïense ontheemden, dak- en thuisloze mensen, jongeren die het huis uit willen gaan en mensen die vanwege een scheiding dringend woonruimte nodig hebben, of door ontslag, schulden of ziekte hun huis niet meer kunnen bekostigen en op korte termijn een nieuw onderkomen zoeken. Het transformeren van bestaande gebouwen kan zowel voor tijdelijk als voor permanent gebruik plaatsvinden. Voor flexwoningen geldt dat we streven naar de realisatie van kwalitatief hoogwaardige modulaire woningen en maximale herbruikbaarheid. Dit biedt de beste mogelijkheden om woningen te verplaatsen als deze op een bepaalde plek niet meer nodig zijn maar op een andere plek wel een dak boven het hoofd kunnen bieden.

#### *Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting en extra financiële middelen*

De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting is opgericht om gemeenten, provincies en andere woningmarktpartijen zoals woningcorporaties en bouwbedrijven actief te ondersteunen bij de realisatie van

tijdelijke huisvesting. Ook stellen wij financiële middelen ter beschikking om deze woonruimte versneld te realiseren.

Onder de noemer Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting gaat de commissie inclusief uitvoeringsorganisatie aan de slag om de totstandkoming van de flexibele schil een flinke impuls te geven. Dit zullen zij onder andere doen door vraag en aanbod bij elkaar te brengen, haalbaarheidsstudies uit te voeren, projecten aan te jagen en impasses te doorbreken. De toegevoegde waarde hiervan is de afgelopen periode aangetoond uit een verkenning naar de ondersteuningsbehoefte onder ruim 50 woningmarktpartijen waaronder gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en corporaties.

Gelet op de urgentie hebben wij besloten om zo spoedig mogelijk een taskforce in te richten. Voor de verkenning en de opstart van de taskforce is eerder budget vrijgemaakt. De taskforce bestaat uit een commissie met drie leden die de versnelling aanjagen en een uitvoeringsorganisatie die gemeenten, provincies en ander woningmarktpartijen ondersteunt. De uitvoeringsorganisatie bestaat uit extern ingehuurde deskundigen die hun werkzaamheden verrichten via een stichting en daarnaast het expertteam woningbouw van RVO. De uitvoeringsorganisatie werkt nauw samen met woningcorporaties, gemeenten, provincies, het Rijksvastgoedbedrijf en andere woningmarktpartijen. Om de werkzaamheden van de taskforce tot eind 2023 te kunnen verzekeren zal het kabinet € 12 miljoen extra aan de begroting van het Ministerie van BZK toevoegen.

Bij het realiseren van deze extra flexwoningen en transformaties kunnen gemeenten tegen financiële tekorten en onzekerheden aanlopen in businesscases en projecten. Zonder financiële steun komen veel projecten niet tot stand, ondanks dat partijen al overeenstemming hebben. Zo worden de Nationale Opvang Organisatie en het Ministerie van BZK de afgelopen tijd ook regelmatig gevraagd om financiële bijdragen of garantstellingen. Om op korte termijn kansrijke opties voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden en andere doelgroepen te kunnen benutten en om vertragingen te voorkomen, is het noodzakelijk om gemeenten financieel te ondersteunen. Hiervoor wordt € 100 miljoen vrijgemaakt door het naar voren halen van de Woningbouwwimplus (Wbi)-middelen uit het jaar 2026. Op basis van het aantal ontheemden dat naar verwachting langer in Nederland zal blijven (geregistreerden), worden deze ingezette Wbi-middelen weer aangevuld door het Kabinet. Met deze aanpak gericht op versnelling via transformatie en flexwoningen realiseren we sneller de woningbouwambities ten aanzien van flexwonen en transformatie waarbij verdringing van andere woningzoekenden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

### **Aanbevelingen voorjaarsrapportage Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties**

De Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties monitort de bouw en ondersteunt gemeenten en woningcorporaties bij de bouw van 150 duizend sociale huurwoningen en 10 duizend tijdelijke woningen. Het is de bedoeling dat de woningen voor eind 2025 gerealiseerd zijn. In haar voorjaarsrapportage beschrijft de Taskforce inzichten die tot 1 april 2022 zijn verkregen. De voortgang van de bouw blijft voorslagnog achter op planning. Voor 72 procent van de nog te bouwen woningen is er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning. Daardoor kan de bouw niet starten en zijn opleverdata of zelfs realisatie onzeker. Belangrijkste conclusie van de Taskforce is dat versnelling noodzakelijk én mogelijk is als alle betrokken partijen de handen ineenslaan. Deze bevindingen sluiten aan bij de visie en maatregelen die we in het programma woningbouw hebben gepresenteerd, waaronder het versterken van de

regie op de woningbouw en het versnellen van de doorlooptijden voor de realisatie van woningen.

In het licht van dit programma en de mogelijke nieuwe rol van de Taskforce daarin, kijkt zij ook vooruit: ze geeft concrete aanbevelingen over hoe de nieuwbouw van sociale huurwoningen op verschillende schaalniveaus en door verschillende betrokkenen in de komende jaren kan worden versneld. Dit zijn onder andere praktische handvatten waarmee gemeenten, corporaties, en provincies nu al aan de slag kunnen om de bouw van sociale huurwoningen te bespoedigen. Bijvoorbeeld de toepassing van locatiescanners voor de identificatie van potentiële bouwlocaties, het vastleggen van opleverdata en exploitatietermijnen van sociale huurwoningen in anterieure overeenkomsten en het opzetten van een programmatische samenwerking met marktpartijen. Wij raden de partijen aan om deze aanbevelingen tot zich te nemen en toe te passen bij het maken van de prestatieafspraken die dit jaar worden gemaakt.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge

## Nationaal transformatieplan

Geachte voorzitter,

Met deze brief informeren we u over de stand van zaken rond transformaties naar woningen. We gaan in op de door ons ingezette instrumenten, de leegstand, de transformatie en op het belang van transformatie voor de vitaliteit van gebieden in steden en dorpen. Tot slot kijken we graag vooruit aan de hand van het Nationaal transformatieplan dat mede in samenwerking met de werkgroep Programma stedelijke transformatie en de Technische Universiteit Delft is opgesteld.

### Stand van zaken

#### *Inzet van bestaande instrumenten*

Concrete gebied- en vastgoedtransformaties komen tot stand door intensieve samenwerking tussen de (lokale) overheden en private partijen. Het Rijk ondersteunt hierbij op verschillende manieren, bijvoorbeeld door bij te dragen aan de onrendabele top van businesscases voor woningbouwprojecten via de Woningbouwimpuls (gebiedstransformaties), het Volkshuisvestingsfonds en de regeling huisvesting aandachtsgroepen. Ook is er de Financieringsfaciliteit binnenstedelijk transformatie (Transformatiefaciliteit) dat beheerd wordt door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Daarmee worden revolverende leningen (waarbij het geld uit de afgeloste leningen beschikbaar komt voor nieuwe leningen) verstrekt aan partijen die moeite hebben met de financiering van de voorfase van de transformatie naar woningen. Echter, de Transformatiefaciliteit lijkt vanwege haar succes tegen de budgetgrenzen aan te lopen.

Verder is onlangs het loket voor de Impulsaanpak winkelgebieden opengesteld. Daarmee wordt beoogd een kwaliteitsslag mogelijk te maken voor winkelgebieden met veel transformatiepotentie. Het Rijk draagt ook bij door de transformatie van Rijksvastgoed naar onder andere woningen, de ontwikkeling van Rijksgronden voor onder meer woningbouw en de inzet van de expertise van het Rijksvastgoedbedrijf voor maatschappelijke opgaven.

Voor de transformatieopgave is het blijven leren en innoveren van cruciaal belang. Daarbij is circulariteit in het bijzonder een belangrijk aandachtspunt. We zetten daarom al in op het vergroten van kennis en expertise. Daarvoor wordt samengewerkt met en gebruik gemaakt van meerdere platformen en instrumenten zoals het expertteam woningbouw, het expertteam vastgoedtransformaties, flexpools en het Programma stedelijke transformaties, Nationaal renovatieplatform, Technische Universiteit Delft Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG) en Master City Development (MCD).

#### *Leegstand en transformatie*

Onder transformatie vallen zowel de gebiedstransformaties<sup>6</sup> als individuele vastgoedtransformaties<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Gebiedstransformaties: Onder gebiedstransformaties wordt verstaan de transformatie van een aaneengesloten gebied met bestaande gebouwen, functies en of gebruik. De gronden en gebouwen kunnen van functie en gebruik veranderen. De gronden worden heringericht en gebouwen worden getransformeerd en of gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe invulling van het gebied.

<sup>7</sup> Vastgoedtransformatie: voor de definitie van vastgoedtransformaties sluiten we aan op de definitie zoals in het Bouwbesluit 2012 is opgenomen.

Voor vastgoedtransformaties worden onder andere vrijkomende en leegstaande gebouwen ingezet. Volgens de leegstandsmonitor 2021 heeft 7,8 procent van de industriegebouwen<sup>8</sup> te maken met leegstand. Overige leegstaand vastgoed dat onder andere de functies onderwijs, sport en gezondheidszorg huisvesten, tellen gezamenlijk op tot 4,8 procent. Ook woningen hebben te maken met leegstand. Op 1 januari 2021 stond 2,4 procent van alle woningen leeg<sup>9</sup>.

Uit de landelijke monitor leegstand 2021 blijkt de leegstand van kantoren en winkels begin 2021 respectievelijk 10,2 procent en 8,7 procent te zijn. Vooral bij kantoren is sprake van langdurige leegstand. Het gaat veelal om verouderde gebouwen die aangepakt moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen. Maar liefst 74 procent van de leegstaande kantoorgebouwen stond een jaar eerder ook leeg. Langdurige leegstand kan leiden tot negatieve sociaaleconomische en ruimtelijke ontwikkelingen en wordt beleidsmatig aangepakt. Daarnaast is de leegstand van woningen in een tijd van schaarste op de woningmarkt niet wenselijk. Daarom zijn recent extra mogelijkheden gecreëerd onder de Crisis- en herstelwet als aanvulling op de Leegstandwet. Gemeenten kunnen daarmee efficiënter en effectiever de leegstand aanpakken door bijvoorbeeld zelf een huurder voor te dragen.

Maar gemeenten moeten deze instrumenten wel oppakken en er mee aan de slag gaan. Daarom hebben we de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gevraagd de handreiking leegstand uit te breiden met onder andere de leegstand van woningen. Daarbij moet er extra aandacht zijn voor de recent geïntroduceerde aanvullende wettelijke mogelijkheden. Deze handreiking zullen we actief onder de aandacht brengen van gemeenten en de G40 in het bijzonder. Daar waar nodig zullen we erop inzetten dat gemeenten (meer) gebruik gaan maken van de aanvullende wettelijke mogelijkheden zodat de leegstand van onder andere woningen kan worden teruggebracht.

Leegstand biedt ook kansen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zijn in 2020 10.215 woningen verkregen uit vastgoedtransformaties, 13 procent van het totaal aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen.

Dit is een daling van 18 procent ten opzichte van het jaar ervoor, terwijl dit kabinet streeft het naar 15.000 woningen per jaar verkregen uit transformaties. Verder valt op dat 27 procent van de transformaties naar woningen in de provincie Zuid-Holland (2.775) is gerealiseerd, gevolgd door Utrecht (1.705) met 17 procent.

De meeste transformaties naar woningen vinden plaats in voormalige kantoorgebouwen. Echter, het aandeel transformaties van kantoorgebouwen naar woningen daalt van 46 procent in 2019 naar 35 procent in 2020. Hiertegenover staat dat er een toename is te constateren in de transformatie van winkels en gebouwen met maatschappelijke functies, zoals onderwijs en gezondheidszorg. Ook constateert het CBS dat er meer transformaties naar woningen plaats vinden in gebouwen met wonen als hoofdfunctie. Deeltransformaties<sup>10</sup> dragen voor een substantieel deel bij aan het totaal aantal transformatiewoningen (52 procent van de gebouwen en minder dan 50 procent van het totaal oppervlak). Vastgoedtransformaties leveren daarnaast voor een belangrijk deel woningen op

<sup>8</sup> Definitie CBS Industriefunctie: Verblijfsobject voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen of voor agrarische doeleinden. Het type industrie valt onder voorliggend Transformatieplan binnen de categorie bedrijven.

<sup>9</sup> Het gaat om bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen die recent zijn opgeleverd en op 1 januari nog niet bewoond.

<sup>10</sup> Deeltransformaties zijn transformaties waarbij maar een deel van het gebouw wordt getransformeerd.

met een klein oppervlak (71 procent is kleiner dan 75 m<sup>2</sup> in 2020) en 63 procent van de woningtransformaties wordt bewoond door eenpersoonshuishoudens.

Om nog meer zicht te krijgen op de transformatieopgave hebben wij het expertteam vastgoed transformatie<sup>11</sup> gevraagd de stand van zaken rondom leegstand en transformatie in beeld te brengen. Daarbij worden de verschillende data rondom leegstand en transformatie vergeleken en afgezet tegen de eigen ervaring uit de praktijk. Het onderzoek (zie bijlage 1) is toegespitst op kantoren, winkels en bedrijfsruimte en staat daarnaast kort stil bij publiekvastgoed en monumentaal vastgoed.

Het onderzoeksrapport (Transformatie cijfers: Heden, verleden en perspectief) benadrukt dat transformatie nu al substantieel bijdraagt aan de groei van de woningvoorraad. De afgelopen tien jaar zijn meer dan 100.000 nieuwe woningen in bestaande gebouwen gerealiseerd. Dat aantal is flink hoger dan in de decennia daarvoor. Vooral op de kantorenmarkt is de afgelopen vijf jaar veel overtalig vastgoed getransformeerd. Op veel plaatsen is een groot deel van het laaghangend fruit geplukt. Zonder extra beleidsinzet heeft het expertteam vastgoedtransformatie ingeschat, dat de komende tienjaar per jaar gemiddeld 6.500 tot 10.600<sup>12</sup> woningen kunnen ontstaan door transformatie van kantoor- en winkelgebouwen. Het expertteam vastgoedtransformatie ziet kansen voor substantieel meer transformaties op specifieke kantoorlocaties, anders dan A-locaties en met een ligging aan de ringwegen en aan de randen van steden. Deze kansen vragen echter om meer beleidsinzet en soms hoge investeringen. De kansen op transformatie kunnen verder worden vergroot door slim in te spelen op de huidige langdurige leegstand, extra woningen te realiseren bij transformatieprojecten (verdichting) en door samen te werken en te anticiperen op de potentiële leegstand in de toekomst.

Daarnaast biedt de oplopende leegstand van winkels kansen voor nog meer woningen door concentratie van winkels, verdichting bij transformatie en het stimuleren van wonen boven winkels. Het rapport (bijlage 1) schat dat meer beleidsinzet, boven op de huidige praktijk van gemiddeld 10.000 woningen per jaar, tot het realiseren van 12.000 extra woningen per jaar kan leiden. De komende jaren worden veel winkelgebieden getransformeerd. Deze gebieden kampen met een forse leegstand. Dit is een urgente opgave die ook op structuurniveau en integraal aangepakt moet worden. Om duurzame transformaties van winkelgebieden te bewerkstelligen, waar de functie wonen verweven wordt met andere functies, is onder andere kennis, expertise en samenwerking nodig. Een knelpunt bij dit type transformaties is dat een deel van deze aspecten in onvoldoende mate of niet aanwezig is.

Dit knelpunt is ook van toepassing op andere transformaties zoals kantoortransformaties en de transformatie van maatschappelijk vastgoed. Er is meer kennis nodig over de opgeleverde woningen en aspecten als onrendabele toppen, verbouwkosten, de gerealiseerde kwaliteit, duurzaamheid en circulariteit, huur- en verkoopprijzen, waardeestijging en knelpunten in processen en procedures. Ook ontbreken ervaringscijfers over nieuwbouw na sloop van bestaande gebouwen (gebiedstransformaties), cijfers over de mate van verdichting bij vastgoedtransformatie en gebiedstransformatie.

Wat betreft de bedrijfsruimte is volgens het onderzoeksrapport (bijlage 1) landelijk gezien nauwelijks sprake van overaanbod. Er is wel sprake van

<sup>11</sup> Het expertteam vastgoedtransformatie is nieuw leven in geblazen naar aanleiding van de motie van Eijss (Transformatiebrigade) en is onderdeel van het expertteam woningbouw.

<sup>12</sup> 4.500 tot 7.000 kantoren en 2.000 tot 3.600 winkels.



onderbenutte ruimte. Deze ruimte kan ingezet worden voor de verdichting van bedrijfsfunctie. De niet benutte ruimte kan ook kansen bieden voor de functie wonen. Echter, het ontbreekt aan voldoende kennis en voorbeelden over hoe de functies wonen en bedrijvigheid verweven kunnen worden. We kennen ook niet alle redenen die vastgoedeigenaren en beleggers weerhoudt van transformatie.

Hoewel er geen goed beeld is van de leegstand rond publiek vastgoed, is de inschatting dat er een grote transformatiepotentie ligt in onder andere scholen en gebedshuizen waarvan het grootste in gebieden ligt waar sprake is van bevolkingskrimp omdat de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen op deze plekken afneemt. De transformatie van een deel van deze gebouwen naar woningen, kan een mogelijk aanwezige negatieve spiraal in deze gebieden juist doorbreken omdat hiermee het draagvlak voor voorzieningen vergroot wordt. Belangrijk is om bij de transformatie rekening te houden met de toekomstige behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen. Verder worden in het rapport de leegstaande (Rijks)monumenten als kans benoemd.

Kortom, we hebben nog een weg te gaan als het gaat om het benutten van de transformatiepotentie, zowel in kwantiteit als in kwaliteit, van verschillend leegstaand vastgoed.

Het expertteam stelt daarom aanvullend onderzoek voor en doet aanbevelingen die de kansen voor transformatie verhogen.

Hiertoe behoort onder andere het stimuleren van kennisontwikkeling en kennisproducten en het ondersteunen hiervan met proefprojecten. Ook wordt aandacht gevraagd voor het adaptief transformeren waarbij ingespeeld wordt op het toekomstig gebruik. Tot slot pleit het expertteam voor het stroomlijnen van processen en het prioriteit geven aan ambtelijke inzet op transformaties die passen binnen bestaand beleid.

#### *Vitale gebieden in steden en dorpen*

Langdurig leegstaand vastgoed van onder andere winkels en kantoren zet de leefbaarheid onder druk. Dat geldt zeker in de centra van grote en middelgrote steden die sociaal, cultureel, maatschappelijk en economisch van groot belang zijn. Leegstand vergroot namelijk de kans op verloeding, sociaaleconomische neergang en ondermijnende criminaliteit. Dat leidt vervolgens tot nog meer leegstand. De coronapandemie heeft de ontwikkelingen rond leegstaand vastgoed versneld. Tegelijkertijd liggen er veel ruimtelijke opgaven in deze centra, zoals verduurzaming en vergroening van de openbare ruimte. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een samenhangende aanpak gepresenteerd voor wonen, werken, mobiliteit, gezondheid en veiligheid, onder andere gericht op de kwaliteit van de leefomgeving.

Transformatie van vastgoed biedt veel kansen voor het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving. Met het toevoegen van de woonfunctie, waarbij een goede balans in functiemenging een uitgangspunt is, kan de levendigheid worden vergroot. Hiermee doorbreken we de negatieve spiraal die leegstand met zich meebrengt. De transformatie van vastgoed naar woningen, al dan niet tijdelijk, kan daarnaast als een vliegwiel ingezet worden voor de transformatie van gehele gebieden. De toename van inwoners biedt meer draagvlak voor verschillende type functies en voorzieningen. Door niet alleen de nadruk te leggen op transformatie naar wonen maar te kiezen voor transformatie naar een mix van functies, wordt de sociaaleconomische basis van onze steden en dorpen gezonder gemaakt. Daarbij ontstaan ook kansen voor verduurzaming. Vastgoed- en gebiedstransformaties (tijdelijk of permanent) bieden kansen voor verduurzaming omdat er gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen en of materialen. Dit is gunstig gezien de schaarste aan bouwmaterialen. Maar er valt meer te behalen. Door te streven naar

adaptieve transformaties zullen toekomstige functie- en gebruikswijzigingen minder bouwmaterialen vergen en minder bouw- en sloopafval opleveren. En door circulaire transformaties, bouwcomponenten en bouwmaterialen te hergebruiken is er minder bouw- en sloopafval. Hiermee kunnen de doelstellingen voor verduurzaming behaald worden, en wordt ook een bijdrage geleverd aan vergroening en klimaatadaptatie.

### *Wet- en regelgeving*

Onder de huidige wet- en regelgeving wordt voor veel (vastgoed)transformaties gebruik gemaakt van de bevoegdheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Dat gebeurt met de regeling voor planologische Kruimelgevallen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dat geval is de reguliere voorbereidingsprocedure uit de Awb van toepassing. Deze regeling wordt echter niet altijd toegepast waar het mogelijk is. In plaats hiervan wordt waar van toepassing, een bestemmingsplanwijziging dan wel de uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° gevolgd.

Voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen willen we gemeenten uitnodigen om deze kruimelregeling – waar mogelijk – vaker in te zetten.

Waar sprake is van leegstand en de vraag naar huisvesting tijdelijk en urgent is, is het mogelijk de antikraak richtlijnen te gebruiken. Belangrijk daarbij is de geschiktheid en veiligheid van de gebouwen voor de huisvesting van de tijdelijke bewoners en het voldoen aan de zorgplicht. Onder de Omgevingswet bestaat de zogenaamde kruimelgevallenregeling niet meer. Voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan is dan het uitgangspunt dat de reguliere procedure van acht weken toegepast moet worden voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

Voor zowel de gebiedstransformaties als de vastgoedtransformaties speelt de Omgevingswet, en vooruitlopend daarop de Crisis- en herstelwet, een cruciale rol. De Omgevingswet biedt nieuwe mogelijkheden én neemt een aantal belemmeringen weg. Daardoor kunnen eenvoudiger en sneller woningen worden gebouwd. De Omgevingswet biedt ook kansen voor het stimuleren van de transformatie naar en de nieuwbouw van woningen.

De kwaliteitseisen waaraan transformaties moeten voldoen, spelen ook een belangrijke rol. Het toepassen van het huidige Bouwbesluit moet tot kwalitatief goede en veilige gebouwen leiden. Hoewel veel knelpunten zijn opgelost in het huidige Bouwbesluit gaan we in het kader van het programma woningbouw (actielijn twee, Sneller van initiatief naar realisatie) en het programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving, de kansen en knelpunten voor onder andere transformaties in beeld brengen.

In het kader van actielijn twee onderzoeken we momenteel de kansen en knelpunten in onder andere de processen, procedures van wet- en regelgeving en de houding en gedrag van de verschillende partijen in het ontwikkelproces. Dit onderzoek heeft betrekking op zowel nieuwbouw-, transformatie- als flexwoningen. De uitkomsten van dit onderzoek zullen we, in samenhang met andere relevante onderzoeken, gebruiken om onder andere de transformatieopgave sneller uit te voeren.

## **Blik vooruit, het Nationaal transformatieplan**

### *Regie, samenwerking en uitvoeringskracht*

De transformatieopgave is een doorlopend proces in de gebouwde omgeving en zal als onderwerp de komende decennia op de agenda blijven. Er zullen altijd gebieden en gebouwen zijn die ingehaald zijn of dreigen te worden door de tijd en of door de behoeften van eigenaren en gebruikers. Dit biedt ook kansen. Zoals in het rapport (zie bijlage 1) is opgenomen liggen er transformatiekansen voor leegstaande kantoren, winkels, maatschappelijk vastgoed, monumenten en in mindere mate bedrijfsruimten. Ook voor binnenstedelijke transformatielocaties zoals, voormalige industrie- en bedrijventerreinen, havengebieden en spoorlocaties liggen kansen. Met het Nationaal transformatieplan willen wij deze kansen zo goed mogelijk benutten.

In het Nationaal Woon- en Bouwagenda en het programma woningbouw staat dat de versterking van de regie van het Rijk nodig is voor het versneld realiseren van woningen. De transformatieopgave is hier onderdeel van.

Met dit Nationaal transformatieplan bouwen we hierop voort. Voor de versnelling van gebiedstransformatie is naast het versterken van de regie vanuit het Rijk ook de integrale benadering van belang. Daarbij moet samengewerkt worden en de krachten en investeringen gebundeld. Vooral waar sprake is van transformatie op substantiële schaal moeten we de mogelijkheden tot het bundelen van investeringen (van markt en overheid) onderzoeken. Samenwerking tussen overheid, vastgoedeigenaren, beleggers en ontwikkelaars is daarbij cruciaal.

Om te kunnen versnellen is meer uitvoeringskracht nodig. Deze heeft meerdere facetten en kan op verschillende fronten en schaalniveaus worden georganiseerd. Het komt tot stand als onder andere de urgentie en belang zichtbaar samenkomen en de verantwoordelijkheid van individuen en organisaties wordt aangesproken en omgezet naar, acties en (meetbare) resultaten. Uitvoeringskracht vraagt ook om creativiteit, lef, doorzettingsvermogen en een houding die uitgaat van ja, mits in plaats van nee, tenzij. Uitvoeringskracht gaat gepaard met samenwerking, investeringen in kennis en innovatie, voldoende capaciteit en financieringsstrategieën.

Meer uitvoeringskracht beïnvloedt de transformatieopgave positief. Dit zien wij en belanghebbenden graag gebeuren ten gunste van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Op 2 november 2021 is in samenwerking met het Programma stedelijke transformatie een Webinar gehouden ter voorbereiding op het Nationaal transformatieplan. De belanghebbenden (markt en overheid) hebben gepleit voor onder andere meer regie vanuit de (rijks)overheid, bundeling van de aanwezige kennis en kunde, vergroten van de capaciteit en financiële haalbaarheid. We werken daarom het programma woningbouw uit door de uitvoeringskracht direct en indirect positief te beïnvloeden en te vergroten langs vier lijnen:

1. regie op realisatie versterken;
2. kennis, expertise en capaciteit vergroten;
3. financiële haalbaarheid vergroten;
4. vitale gebieden tot stand brengen.

#### *Ad.1 Regie versterken*

Om regie te kunnen voeren, maken we afspraken met de medeoverheden over het aantal te bouwen woningen en voorzieningen, de gewenste hoeveelheid, het tempo en de betaalbaarheid. Daarbij maken we ook afspraken over de transformatie van gebieden en vastgoed naar woningen en voorzieningen. We spelen daarbij in op de toekomstige

ontwikkelingen (adaptief plannen). De bedoeling is dat deze afspraken onderdeel zijn van de regionale woondeals die voor 1 januari 2023 zullen worden gesloten.

Specifiek voor de transformatieopgave is het doel van de versterkte regie tweeledig: we willen zowel zorgen voor de groei van de woningvoorraad met 15.000 transformatiewoningen per jaar als voor vitale gebieden in steden en dorpen. Wij willen in 2024 het gewenste aantal transformatiewoningen per jaar bereiken. Het gaat daarbij om transformatie van leegstaande kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed, waaronder Rijksvastgoed. Voor de transformatie van de leegstaande winkels richten we ons op de transformatie naar woningen in de aanloopstraten. Binnen de kern van winkelcentra zal de nadruk liggen op wonen boven winkels. Voor maatschappelijk vastgoed, exclusief rijksvastgoed, ontbreekt een beeld van de huidige en potentiële leegstand. De eerste stap bij het inzetten van maatschappelijk vastgoed is het uitvoeren van een inventarisatie van de kansrijke locaties. Bij het inzetten van maatschappelijk vastgoed ligt de nadruk op het realiseren van betaalbare woningen en de huisvesting van aandachtsgroepen onder wie de ontheemden uit de Oekraïne. We houden daarbij ook rekening met de gewenste ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. Voor de transformatie van maatschappelijk vastgoed naar woningen is de samenwerking tussen overheden en corporaties van belang. Voor het inzetten van het rijksvastgoed voor woningen wordt momenteel een inventarisatie uitgevoerd naar kansrijke transformatielocaties. We verwachten in het vierde kwartaal u hierover te informeren.

Ook in het ruimtelijk domein versterken we de regie. In de brief die we op 17 mei 2022 naar uw Kamer stuurden, hebben wij uiteengezet hoe we dit gaan doen. Met het Uitvoeringsprogramma NOVEX maken we gebiedsgerichte afspraken over de verdere verstedelijking. Daarin wordt ook verbinding gelegd met de transformatieopgaven in deze regio's. Ten behoeve van onder andere een zorgvuldige balans tussen wonen, werken en mobiliteit in het stedelijk gebied, werken we daarnaast samen met het Ministerie van EZK aan het programma werklocaties, ruimte voor economische activiteit, en het waarborgen van voldoende en kwalitatief goede ruimte voor bedrijven op de goede plek.

### Actieplan Regie

1. **Doel:** meer en sneller vastgoedtransformaties naar woningen, inclusief de bijbehorende voorzieningen en werkplekken.  
**Actie:** we inventariseren leegstaande kantoren, winkels, bedrijven, maatschappelijk vastgoed (waaronder rijksvastgoed) en monumenten. We zetten hier tegenover de woningbehoefte en de werkgelegenheid. We trekken hierin samen op met onder andere het Ministerie van EZK. We vragen vervolgens aan gemeenten die in regionaal verband samenwerken om met een afgewogen vastgoedtransformatievoorstel te komen. Leegstaand maatschappelijk vastgoed in de vorm van bijvoorbeeld scholen en gebedshuizen en monumenten maken hier expliciet onderdeel uit.  
De doelgroepen die bediend worden met de transformatie van (leegstaand) vastgoed lopen uiteen van de opvang en (tijdelijke) huisvesting van aandachtsgroepen onder wie de ontheemden uit de Oekraïne, tot de reguliere (permanente) betaalbare woningen. De afspraken die wij in dit kader graag maken gaan over kwantiteit, kwaliteit en samenwerking.  
**Resultaat:** meer inzicht en kennis van leegstaand vastgoed en prestatieafspraken met alle woondeal regio's over vastgoedtransformaties voor de verschillende doelgroepen.

Planning:

- inventarisatie door het Rijk van leegstaand vastgoed in relatie tot onder andere woningbehoefte en werkgelegenheid: tweede helft 2022;
  - afspraken in de Woondeal verankeren: 1 januari 2023.
2. Doel: meer en sneller gebiedstransformaties naar wonen, werken en voorzieningen. We leggen daarbij de nadruk op het transformeren van geclusterde leegstaande kantoren en winkels en andere binnenstedelijke locaties (anders dan de grootschalige locaties).
- Actie: we brengen de geclusterde leegstand van kantoren en winkels in beeld die om een integrale aanpak en het bundelen van investeringen vragen. We brengen ook andere gebiedstransformaties (anders dan de grootschalige locaties) in beeld die zich bijvoorbeeld naast spoorlijnen, industrie-, en bedrijventerreinen en rondom havengebieden bevinden. Vervolgens zullen we de regio's vragen om in samenwerking met de belanghebbenden een strategie op te stellen voor de aanpak van de transformatie van deze gebieden. Deze wordt gevolgd door (intentie-)overeenkomsten die de uitvoering van de gebiedstransformatie mogelijk maken. Ook hier geldt dat wij in dit kader afspraken maken die gaan over kwantiteit, kwaliteit en samenwerking. Het Rijk kan ondersteunend optreden met kennis en expertise. Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van de beschikbare (financiële) instrumenten.
- Resultaat: meer inzicht in de gebiedstransformaties en afspraken over gebiedstransformaties.
- Planning:
- inventarisatie door het Rijk van de geclusterde leegstand: tweede helft 2022;
  - afspraken over het aandeel gebiedstransformaties: tweede helft 2022;
  - strategie door regio's voor de transformatie van de geclusterde leegstaande kantoor en winkelgebieden: eerste helft 2023;
  - Intentieovereenkomsten tussen regio's en betrokken partijen voor de gebiedstransformaties: tweede helft 2023.

*Ad.2 Kennis, expertise en capaciteit vergroten*

Het expertteam vastgoedtransformatie benadrukt in het rapport (zie bijlage 1) het belang van kennis en expertise voor de transformatie-opgave. Het vergroten hiervan is van cruciaal belang voor de uitvoeringskracht. Kennis en expertise kan de benodigde capaciteit, de snelheid en kwaliteit van de transformaties positief beïnvloeden. Als bijvoorbeeld de kennis vergroot wordt door simpelweg de nodige type opleidingen bereikbaar te maken en beschikbaar te stellen en of bijvoorbeeld een handreiking te maken, dan ontstaat meer capaciteit. Met een opleiding kunnen de juiste vaardigheden worden ingezet en met een handreiking de zoektocht naar oplossingen verkort. Dit neemt niet weg dat er ook meer capaciteit bij gemeenten nodig is. De beschikbaarheid van voldoende capaciteit lijkt een knelpunt. In het kader van het programma woningbouw (actielijn twee) verrichten wij hier onderzoek naar.

Actielijn twee (sneller van initiatief naar realisatie) van het programma woningbouw richt zich op het vergroten van capaciteit, kennis en expertise. Vaak is kennis en expertise (versnipperd) aanwezig bij bijvoorbeeld gemeenten, marktpartijen en of kennisinstellingen. Wij gaan voor transformaties de uitvoeringskracht vergroten door het bundelen, ontsluiten en versterken van de kennis en expertise voor markt en overheid.

Hiervoor richten wij ons op enerzijds het voortzetten en versterken van de beschikbare expertise via het expertteam woningbouw en het expertteam vastgoedtransformatie, de Flexpools en het Rijksvastgoedbedrijf. Ook

komt er een landelijke versnellingskamer die kennis en expertise beschikbaar stelt ook op het gebied van transformatie. Anderzijds bevorderen wij samenwerking en kruisbestuiving tussen de verschillende partijen waaronder de medeoverheden, kennisinstellingen, onderzoekbureaus en marktpartijen. Ook hier maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande structuren, zoals de Citydeals, en producten en deze, waar mogelijk helpen versterken en met elkaar verbinden. Daarnaast zullen we waar nodig nieuwe verbanden leggen met relevante partijen, die nu niet betrokken zijn bij de transformatieopgave.

Vanuit het programma stedelijke transformatie wordt momenteel in samenwerking met de Technische Universiteit Delft gewerkt aan het verstrekken van het aanbod van flexibele kennismodules voor de binnenstedelijke transformaties. Daarnaast doen wij noodzakelijk onderzoek om de opgave scherper in beeld te brengen zodat we tot een nog gericht aanpak van de transformatieopgave kunnen komen. Hierbij betrekken wij onder andere medeoverheden, markt, onderzoeksinstituten, kennisinstuten en het College van Rijksadviseurs.

#### Actieplan kennis, expertise en capaciteit vergroten

1. Doel: concrete tijdelijke huisvestingprojecten ondersteunen.  
Actie: instelling Taskforce Versnellen Tijdelijke Huisvesting  
Resultaat: Onder de noemer Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting gaat een commissie met ondersteuning van een nieuwe uitvoeringsorganisatie aan de slag om de totstandkoming van een flexibele schil van verschillende tijdelijke huisvestingsvormen een flinke impuls te geven. Dit zullen zij onder andere doen door vraag en aanbod bij elkaar te brengen, haalbaarheidsstudies uit te voeren, projecten aan te jagen en impasses te doorbreken. De toegevoegde waarde hiervan is de afgelopen periode aangetoond uit een verkenning naar de ondersteuningsbehoefte onder ruim 50 woningmarktpartijen waaronder gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en corporaties.  
Planning:  
Oprichting Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting: 1 juni 2022.
2. Doel: capaciteit vrijmaken en versnelling van de transformatieopgave via het vergroten van kennis en kunde.  
Actie: Allereerst voeren wij een inventarisatie uit naar de verschillende (intern en extern) bestaande kennisplatformen, programma's en kennisproducten. Vervolgens komt er een transformatieloket bij RVO. Het loket ondersteunt het bundelen, verbinden, versterken, ontsluiten en in sommige gevallen operationaliseren van kennis en kunde. Het loket ondersteunt ook de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. Verder zullen wij in samenwerking met belanghebbenden een handreiking opstellen gericht op transformatie.  
Resultaat: Nationaal transformatieloket  
Planning:
  - Inventarisatie: tweede helft 2022;
  - Nationaal transformatieloket: tweede helft 2022;
  - Handreiking: eerste helft 2023.
3. Doel: Vergroten van de vaardigheden van organisaties en professionals.  
Actie: we stimuleren de relevante kennisinstellingen om nog meer onderling en met de praktijk samen te werken bij vastgoed- en gebiedstransformaties. We willen dat de meest relevante opleidingen (in samenwerking met belanghebbenden) aan flexibiliteit winnen om de toegankelijkheid te vergroten en om tijdig te kunnen inspelen op de ontwikkelingen. We onderzoeken hiervoor in samenwerking met onder andere de Technische Universiteit Delft ook de inzet van de Massive Open Online Courses. Daarvoor kunnen gerichte kennismodules ontwikkeld worden voor professionals. Waar mogelijk stimuleren we

ook de mogelijkheid van het versterken van de tussentijds inzet van de theoretische kennis van studenten in de praktijk (stages). Daarnaast stimuleren wij de samenwerking tussen relevant wetenschappelijk en beroepsonderwijs. Het ondersteunen van het bundelen, actualiseren en delen van noodzakelijk en bestaand onderzoek en van goede praktijkvoorbeelden is ook onderdeel van dit actieplan.

Resultaat: sneller, meer en betere inzetbaarheid professionals.

Planning:

- gesprekken met relevante Kennisinstellingen: Tweede helft 2022;
- afspraken over samenwerking tussen relevante kennisinstellingen en praktijk: eerste helft 2023;
- onderzoeken van de bundeling en de actualisatie van noodzakelijk onderzoek: Eerste helft 2023.

4. Doel: meer zicht op de inhoudelijke uitdagingen van gebiedstransformatie en vastgoedtransformaties.

Actie: we brengen de kansen en knelpunten van vastgoedtransformaties en gebiedstransformaties in beeld. We maken zo veel mogelijk gebruik van bestaande onderzoeken en vullen dit waar nodig aan. Waar nodig zetten we ontwerpend onderzoek in. We kijken ook naar onder andere de mogelijkheden voor (gestapelde) gemengde functies en het gebruik hiervan (wonen, werken en voorzieningen) en de betaalbaarheid van transformatiewoningen.

Resultaat: meer kennis en inbreng voor verbetering van strategieën, aanpak en instrumenten.

Planning: eerste helft 2023.

5. Doel: tijdige en gerichte sturing geven aan de leegstand en de transformatie naar woningen.

Actie: we voeren een nulmeting uit voor het leegstandsniveau van relevant vastgoed en de hoeveelheid vastgoed- en gebiedstransformaties naar woningen. We gaan de bestaande monitors (leegstand en transformatie) evalueren en onderzoeken of de huidige indicatoren voldoende representatief zijn. Ook kijken we of koppeling tussen deze beide monitors en andere monitors een toegevoegde waarde heeft. We onderzoeken in samenwerking met relevante partijen of een nieuwe monitor gebiedstransformaties zinvol is. Een belangrijk uitgangspunt voor de alle genoemde monitors is dat zoveel mogelijk tijdige en gerichte bijsturing mogelijk wordt gemaakt.

Resultaat: monitors die tijdige sturing nog meer mogelijk maken.

Planning:

- evaluatie van de monitors transformatie en leegstand: tweede helft 2022;
- onderzoeken van monitor gebiedstransformaties: eerste helft 2023.

### *Ad.3 Financiële haalbaarheid vergroten*

Investerings van de overheid in de omgeving kunnen een positieve uitwerking hebben op de investeringen en waarde-vermeerderend werken voor grond en of vastgoed. De opgave waar we voor staan vraagt van ons allemaal een bijdrage. Dit doen we graag op basis van eerlijk delen. Het Rijk zet onder meer drie belangrijke instrumenten in voor de financiële haalbaarheid van transformaties, namelijk de Transformatiefaciliteit, de Woningbouwimpuls en Impulsaanpak winkelgebieden. Het vertrekpunt is het voortzetten en eventueel verbeteren en of versterken van de succesvolle instrumenten. De Transformatiefaciliteit is een belangrijk, uniek en succesvol instrument dat tegen zijn grenzen aan lijkt te lopen. We vervolgende inzet van dit instrument. Om meer uitvoeringskracht te organiseren kiezen we ook voor versterking door de Transformatiefaciliteit op te hogen. We onderzoeken ook of het wenselijk is om de Transformatiefaciliteit toegankelijk te maken voor meer type projecten.

Naast dit instrument levert de Woningbouwimpuls een bijdrage aan de binnenstedelijke gebiedstransformaties door de ondersteuning van gemeentelijke plannen op het gebied van woningbouw. Voor de Woningbouwimpuls is voor deze Kabinetsperiode € 1,25 miljard beschikbaar gesteld. De vierde tranche wordt in augustus 2022 opengesteld. Voor de Impuls aanpak winkelgebieden is in totaal € 100 miljoen beschikbaar gesteld. Onlangs is het loket geopend voor deze Regeling. Er zijn nog geen resultaten bekend. Desondanks is er een behoefte om vooruitlopend de verbreding van de toepassing van dit instrument te onderzoeken voor bijvoorbeeld (geclusterde) leegstaande kantoren. Daar waar sprake is van transformatie op substantiële schaal, zullen we de mogelijkheden tot het bundelen van investeringen (van markt en overheid) onderzoeken. Samenwerking tussen overheid, vastgoedeigenaren, beleggers en ontwikkelaars is daarbij cruciaal.

#### Actieplan financiële haalbaarheid vergroten

- 1. Doel:** het bereik van de Transformatiefaciliteit vergroten.  
**Actie:** Deze revolterende leenfaciliteit wordt verhoogd met € 22 miljoen. Daarnaast onderzoeken we of aanpassing van de randvoorwaarden van de Transformatiefaciliteit nodig is om meer type projecten te kunnen bedienen.  
**Resultaat:** meer leningen voor de financiering van de voorfase van nog meer en eventueel andere type transformatieprojecten.  
**Planning:**

  - verhogen van de transformatiefaciliteit: tweede helft 2022;
  - verbreding onderzoeken: tweede helft 2022.
- 2. Doel:** het financieel ondersteunen van tijdelijke huisvestingprojecten.  
**Actie:** We stellen € 100 miljoen beschikbaar voor gemeenten en stellen een regeling/instrumentarium hiervoor op.  
**Resultaat:** versneld realiseren van tijdelijke huisvesting.  
**Planning:**

  - Beschikbaar stellen € 100 miljoen: zomer 2022;
  - Opstellen van een regeling/ instrumentarium: zomer 2022.
- 3. Doel:** inzicht creëren in de kosten en opbrengsten, ofwel de (on)rendabele top van gebieds- en vastgoedtransformaties in relatie tot de betaalbaarheid van het te realiseren woonprogramma.  
**Actie:** het onderzoeken van en aantal investeringen van gebieds- en vastgoedtransformaties om inzicht te krijgen in de (on)rendabele toppen in relatie tot het gerealiseerde woonprogramma.  
Daarnaast willen wij ook meer zicht krijgen op onder andere de waardevermeerdering in relatie tot de investeringen door de overheid. Tot slot zullen wij in samenwerking met in ieder geval het Programma stedelijke transformaties, het Nationaal Renovatieplatform, Retailagenda en de Technische Universiteit Delft de kennis en kunde bundelen rond investeringsstrategieën in gebieds- en vastgoedtransformaties.  
**Resultaat:** meer inzicht in de randvoorwaarden voor transformatieprojecten ten behoeve van onder andere betaalbare woningen.  
**Planning:** eerste helft 2023.
- 4. Doel:** de noodzaak en de kansen voor transformatie op de agenda zetten.  
**Actie:** we gaan in gesprek met, waar mogelijk koepels, beleggers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars die actief zijn in de kantorenmarkt en of Retail. De gesprekken zullen gaan over onder andere de kansen die leegstand biedt voor transformatie. We zullen samenwerkingsverbanden aanmoedigen tussen markt en overheid die de transformatie naar vitale gebieden (wonen, werken en voorzieningen) mogelijk maken. Waar mogelijk gebruiken wij hiervoor bestaande structuren



zoals de Woondeals en Citydeals en stellen intentieverklaringen op met de betrokken partijen.

Resultaat: activeren van partijen met een sleutelfunctie voor de transformatie van leegstaande kantoren en winkelgebieden.

Planning:

- gesprekken: tweede helft 2022;
- intentieverklaringen: eerste helft 2023.

#### *Ad.4 Vitale gebieden tot stand brengen*

Het transformeren van leegstand vastgoed naar woningbouw biedt, zoals we eerder schreven, niet enkel een kans om woningen toe te voegen op de daarvoor geschikte locaties. Het is ook een kans om een gebied een positieve impuls te geven, bijvoorbeeld omdat er meer draagvlak ontstaat voor bepaalde voorzieningen. Tegelijkertijd gaat het niet alleen om het transformeren van het leegstaand vastgoed naar woningbouw. Zeker in de binnensteden en centra is het belangrijk om een goede mix te behouden van functies en de andere doelen zoals vergroening, klimaatadaptatie en duurzaamheid te realiseren.

De komende maanden wordt er samen met andere departementen (EZK, JenV), de G6 en mogelijk andere steden en partners, gewerkt aan het opzetten van een City Deal. Zo'n City Deal kan voorzien in meer uitvoeringskracht. Het doel van deze City Deal is het bundelen van kennis, denkkraft, capaciteit en experimenteren om te leren hoe we gewenste ontwikkelingen in de binnensteden kunnen bevorderen en ongewenste ontwikkelingen tegengaan (zoals verloedering en ondermijning).

De ruimtelijke opgaven van de binnensteden zullen onderdeel zijn van het programma Mooi Nederland dat we deze zomer zullen lanceren. In het programma Mooi Nederland wordt de regie op samenhang in ruimtelijke kwaliteit en identiteit geborgd. Dit doen we door te inspireren, te organiseren en te normeren.

#### Actieplan vitale gebieden tot stand brengen

1. Doel: meer uitvoeringskracht organiseren voor de binnensteden.

Actie: met onder andere medeoverheden (onder andere de G6), relevante private partijen en belanghebbenden in gesprek over de strategie en aanpak, waarvan transformatie een belangrijk onderdeel is, voor weerbare, bruisende, duurzame, veilige, leefbare en mooie binnensteden.

Resultaat: bestuurlijke afspraken in een City Deal met daarin afspraken over bijvoorbeeld:

- de opzet en financiering van de gezamenlijke aanpak;
- het bundelen van kennis, denkkraft, expertise en capaciteit. We denken bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van een handreiking gericht op de vitaliteit van binnensteden en centra;
- verdiepend (ontwerpend) onderzoek naar specifieke thema's;
- Het experimenteren met nieuwe aanpakken en instrumenten;
- het verkennen van de mogelijkheden om van fondsen en het bundelen van investeringen;
- monitoring van de ontwikkeling van binnensteden en centra.

Planning:

- verkennen van City Deal: tweede helft 2022;
- sluiten van City Deal: tweede helft 2023.

2. Doel: Verankeren van duurzaamheid, circulariteit en innovaties in transformaties.

Actie: In het kader van het stimuleren van circulair en industrieel bouwen (actielijn twee programma woningbouw, programmaliijn vijf versnelling verduurzaming gebouwde omgeving), onderzoeken en stimuleren we ook de mogelijkheden voor duurzaam en innovatiever

transformeren. We doen dit onder andere door het stimuleren van nieuwe digitale technieken en aan de hand van projectevaluaties via Het Nieuwe Normaal. Ook hier brengen we zoveel mogelijk bestaande (kennis) producten samen en maken we de vertaling naar de praktijk. Dit doen we samen met belanghebbenden, zoals de deelnemers van de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen.  
Resultaat: Inzicht in prestaties en mogelijkheden van circulaire transformaties. Nieuwe concepten voor transformaties.  
Planning: tweede helft 2022.

### **Tot slot**

Om de woningbouwopgave, waarvan de transformatieopgave een belangrijk onderdeel is, te realiseren benadrukken wij de noodzaak om met alle betrokken partijen samen te werken. Uitvoeringskracht bereiken we door samen naar de stip op de horizon toe te werken. Deze stip staat voor het realiseren van toekomstbestendige huisvesting en leefomgeving voor onze generatie en volgende generaties. Wij zullen halfjaarlijks aan uw Kamer rapporteren over de voortgang van de actieplannen.