

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 365

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 mei 2018

Hierbij bied ik u de Nationale woonagenda 2018–2021 aan¹. Deze agenda markeert mijn start om met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG, Woonbond de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken. De drie uitdagingen waar de acties in de Nationale woonagenda zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen.

Zoals aangekondigd in het Regeerakkoord, heb ik het voortouw genomen om de samenwerking tussen medeoverheden, corporaties en private partijen op woningmarktbeleid vorm te geven. Voor de maatregelen die raken aan landelijke wet- en regelgeving of die bovenregionaal spelen, heb ik in november 2017 alle landelijke koepels uitgenodigd om met mij mee te denken over hoe we in gezamenlijkheid de uitdagingen op de woningmarkt kunnen aanpakken. In de maanden hierna is gezocht naar een agenda die de belangrijkste thema's van het woonbeleid beslaat en tevens rekening houdt met de verschillende belangen en uitgangspunten. Dit heeft geresulteerd in een evenwichtig pakket aan acties, met inzet van alle betrokkenen.

De gezamenlijk opgestelde acties bepalen voor de betrokken partijen de agenda voor de komende jaren. De partijen zetten zich in om op deze onderwerpen echt meters te maken en tot concrete resultaten te komen die zorgen voor een beter werkende woningmarkt. De acties, alsmede de nadere uitwerking ervan, geven richting aan overheden, corporaties, makelaars, projectontwikkelaars, beleggers, wooneigenaren en huurders. Voor de uitwerking van de verschillende acties komen partijen zo vaak als nodig bijeen op het juiste niveau – lokaal, regionaal of nationaal. De acties monden de komende periode uit in afspraken, onderzoeksresultaten, beleidsvoorstellen en samenwerkingscoalities.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

De Nationale woonagenda is geen eenmalig akkoord. Ten minste twee maal per jaar wordt de voortgang besproken en worden eventuele aanvullende acties vastgesteld. Over de uitkomsten van deze gesprekken en de voortgang van de Nationale woonagenda, zal ik uw Kamer blijven informeren.

De uitdagingen op de woningmarkt

Uit de Staat van de Volkshuisvesting² blijkt dat de periode van recessie en een dip in de woningmarkt inmiddels achter ons liggen. Het consumentenvertrouwen is sterker en de koopkrachtvoorspellingen zijn positief. We zien tevens dat de huizenprijzen stijgen en dat het aantal transacties op de koopmarkt de laatste paar maanden daalt. De woningmarkt lijkt steeds krappere te worden. Tegelijkertijd neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen toe, alsmede het aantal opgeleverde woningen. Uit de gegevens uit de Staat van de Volkshuisvesting 2018 blijkt dat er weliswaar positieve ontwikkelingen op de woningmarkt te melden zijn, maar dat het nodig blijft om gericht afspraken te maken om de inzet te vergroten. Het gaat dan om bijvoorbeeld om het hard maken van plancapaciteit, het vergroten van het middenhuursegment om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en het betaalbaar houden van het corporatiebezit. Van gemeenten mag worden verwacht dat zij energie steken in het hard maken van zachte plancapaciteit, van woningcorporaties dat zij aandacht hebben voor betaalbaarheid en van marktpartijen dat zij ook kwalitatief gewenste woningen ontwikkelen en bouwen. Vanuit mijn rol wil ik alle energie die er bij partijen is aanspreken en zo gericht mogelijk inzetten.

Ik heb gemerkt dat er zeer veel energie is. Die wil vertaal ik samen met partijen naar een kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt. Voor de kwantitatieve opgave geldt het woningtekort tot 2025 als ijkpunt. Rekening houdend met de sloop van 12 tot 13 duizend woningen per jaar, moeten er tot 2025 zo'n 700 duizend woningen worden bijgebouwd. Dat betekent vanaf nu een jaarlijkse opgave van gemiddeld 75 duizend woningen. Maar alleen bijbouwen is niet genoeg. Zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad moet passen bij de vraag van huishoudens die een woning zoeken, nu en in de toekomst. Wat deze kwalitatieve opgave is moet op regionaal en lokaal niveau worden bepaald, net als wat er naast de bouw van woningen nog meer moet gebeuren, bijvoorbeeld meer doorstroming, voldoende aansluiting op het vervoer en aandacht voor vraagstukken gerelateerd aan krimp.

Partijen willen dit kwantitatieve en kwalitatieve tekort samen oppakken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en eigen expertise. Daarbij geldt de opgave van 75 duizend woningen per jaar als graadmeter, zodat partijen elkaar kunnen aanspreken en de agenda steeds kunnen bijstellen en aanvullen.

Inhoud Nationale woonagenda

De drie uitdagingen waar de afspraken in de Nationale woonagenda zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Drie elementen uit de Nationale woonagenda licht ik in het bijzonder toe.

- De betaalbaarheid van de gereguleerde sector is voor alle partijen een belangrijk gegeven. Omdat het door Aedes en de Woonbond in 2015 gesloten Sociaal huurakkoord in juni 2018 afloopt, is in de Nationale woonagenda afgesproken dat voor de zomer een nieuw akkoord voor het gehele gereguleerde segment wordt gesloten. Hierbij zijn ook IVBN

² Brief «Aanbieding Staat van de volkshuisvesting 2018», Kamerstuk 32 847, nr. 363

en Vastgoedbelang betrokken partij; als verhuurders in het gereguleerde segment.

- Diverse gemeenten hebben aangegeven dat problematische situaties op de woningmarkt moeten worden aangepakt, zoals excessen in de toeristische verhuur, malafide verhuurders en problematische vakantieparken. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat, indien nodig, de sturingsmogelijkheden van gemeenten op excessen op de lokale woningmarkt worden versterkt. Waar nodig kan dit ook landen in een wijziging van wet- en regelgeving. Bij het uitbreiden van het instrumentarium wil ik het gesprek aangaan over wat van gemeenten mag worden verwacht om dit te benutten, zoals het intensiveren van de handhaving.
- Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambities op de woningmarkt. De maatschappelijke vraag op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid in de wijk is groot. Daarom is in de Nationale woonagenda afgesproken dat het Rijk in de zomer van 2018 met de sector in gesprek gaat over hoe deze ambities zich verhouden tot de verwachte ontwikkeling van de investeringsruimte van corporaties. Dit alles mede tegen de achtergrond van de maatregelen uit het regeerakkoord die hun financiële weerslag hebben op de bestedingsruimte van woningcorporaties.

Vervolgacties

De gezamenlijk benoemde acties bepalen de agenda voor de komende jaren voor alle betrokken partijen. Ten dele moeten de acties nader worden uitgewerkt in concrete maatregelen. Dat zal in verschillende trajecten en snelheden gaan. Met partijen wil ik in ieder geval twee maal per jaar het gesprek voeren over de voortgang van de afzonderlijke acties en de inzet van alle partijen. Bij de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt zal ik uw Kamer op reguliere basis informeren over de voortgang van de Nationale woonagenda.

Samenhang met andere trajecten

De Nationale woonagenda staat niet op zichzelf, maar raakt aan verschillende trajecten. Voor met name het vergroten en versnellen van de woningbouw moeten oplossingen primair regionaal worden gevonden. De komende maanden voer ik gesprekken in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Daar komt ook de samenhang ter sprake tussen wonen en de klimaatbestendige inrichting van de gebouwde omgeving, de opgaven op het gebied van mobiliteit en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De afspraken hierover wil ik in het najaar bestendigen.

De verduurzaming van de woningvoorraad en de keuze voor aardgasvrij wonen heeft consequenties voor de woningopgave. Dit is onderwerp van gesprek aan de sectortafel Gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord. Verder wordt onder leiding van de heer Wientjes aan een Bouwagenda gewerkt. Een van de uitwerkpunten is de vraag hoe de bouwsector slimmer en innovatiever te werk kan gaan.

De betrokken partijen hebben uiteraard oog voor de relevantie van deze trajecten en de samenhang met de prioriteiten in de Nationale woonagenda. Daarom worden in de verdere uitwerking van de acties uit de Nationale woonagenda ook de afspraken uit het MIRT-traject, de bouwagenda en het Klimaatakkoord betrokken.

Afsluitend

Met de Nationale woonagenda is met betrokken partijen een wezenlijke stap gezet om de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken. Ik merk daarbij op dat bouwplannen niet in één dag zijn getekend, dat huizen niet binnen een week worden gebouwd en dat de uitwassen in de huursector niet in een maand zijn opgelost. De uitwerking en uitvoering van de acties uit de Nationale woonagenda vergen bovendien zorgvuldigheid. De voorliggende agenda is bepaald door een brede coalitie die gezamenlijk voortgang wil boeken en elkaar daarop zal aanspreken als het nodig is. Ik spreek hierbij mijn vertrouwen uit dat alle betrokken partijen zich vol zullen inzetten en dat we gezamenlijk kunnen zorgen voor een (nog) beter werkende woningmarkt.

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