Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

WONINGBOUW
BETAALBAAR
WONEN
VERDUURZAMING

STAAT VAN DE VOLKSHUIS-VESTING

LEEFBAARHEID
AANDACHTS-
GROEPEN
OUDEREN

Integrale voortgangsrapportage 2022



Samenvatting

De Staat van de Volkshuisvesting 2022 is een nieuwe publicatie, die jaarlijks integraal en op hoofdlijnen zal rapporteren over de voortgang in de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA). Die kwam uit in maart 2022 en de zes programma's voor de volkshuisvesting kwamen in de maanden daarna uit: woningbouw, betaalbaar wonen, een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen), wonen en zorg voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid, en versnelling verduurzaming gebouwde omgeving. Inmiddels zijn we bijna negen maanden verder. Deze publicatie gaat in op de voortgang op de gestelde beleidsdoelen. Dat gebeurt aan de hand van een vaste set kernindicatoren, die de komende jaren de voortgang consistent in beeld zal brengen. De kernindicatoren gaan in op de drie hoofdoelen van de NWBA: de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Dit cijfermatig integraal overzicht (Deel I) wordt aangevuld met een beleidsmatig overzicht van de acties per programma (Deel II). Omdat de macro-economische context de afgelopen maanden sterk is veranderd en omdat de kernindicatoren nu alleen de beginstand weergeven, wordt in Deel I ook ingegaan op de verwachtingen voor de komende jaren. Deze samenvatting begint eerst met een beschrijvend overzicht van het cijfermatig deel.

Woningbouw

In 2021 werden er totaal circa 80.700 woningen gerealiseerd, waarvan 71.200 nieuwbouwwoningen en circa 9.500 woningen door transformatie. We liggen op koers voor de doelstelling van 80.000 woningen in 2022, dat van alle betrokken partijen veel inzet heeft gevergd. Er is voldoende plancapaciteit om de doelstellingen tot en met 2030 te halen. Het economisch beeld is dit jaar echter omgeslagen met de sterk gestegen inflatie en rente. Dat vergroot de druk op de bouwopgave, die niettemin overeind blijft.

Betaalbaar wonen

Er zijn in 2021 in Nederland 5,1 miljoen betaalbare woningen voor mensen met lage en middeninkomens (64% van de woningvoorraad). Dit betreft circa 2,5 miljoen huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (waarvan 2 miljoen met een huur onder de aftoppingsgrens) en bijna 2,7 miljoen huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen. De meeste mensen in Nederland kunnen hun woonlasten goed betalen, maar één op de tien huurders heeft te hoge woonlasten. Het gaat vooral om eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen.

Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)

Het streven is 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad per gemeente. Ruim 50% van de gemeenten heeft tussen 20% en 30% corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens in hun woningvoorraad. In bijna een derde van de gemeenten is dat aandeel minder dan 20%. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is vooral in grote steden meer dan 30%.

Wonen en zorg voor ouderen

In 2021 waren er in Nederland circa 143.800 geclusterde woningen voor ouderen. Het aantal mensen in Nederland dat ouder dan 65 jaar is zal van 3,5 miljoen in 2022 stijgen naar 4,8 in 2040. Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in Nederland is geschikt (te maken) voor huishoudens met een fysieke beperking.

Leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid in heel Nederland is gemiddeld genomen goed. En ook is ruim driekwart van de mensen in stedelijk gebied en/of in corporatiewoningen (zeer) tevreden met hun leefomgeving. Er zijn echter ook buurten waar de leefbaarheid

onder druk staat en de leefbaarheidsscore 'zwak' of 'onvoldoende' is. Daar wonen circa 1,3 miljoen huishoudens.

Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving

Woningen in Nederland zijn in de afgelopen jaren steeds beter geïsoleerd (45% van de gelabelde woningen heeft een A- of B-label) en het aantal slechte energielabels (E, F en G) is eind 2021 gedaald tot 15% van de geregistreerde voorraad. Dat komt overeen met circa 1,5 miljoen woningen. Begin 2021 was 7,3% van de woningvoorraad in Nederland geheel aardgasvrij. De temperatuurgecorrigeerde CO_2-uitstoot van woningen lag in 2021 op 17,0 Mton (voor de hele sector gebouwde omgeving 23,2 Mton). De onlangs verschenen Klimaat- en Energieverkenning 2022 leert echter dat het Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving mogelijk ontoereikend is om de klimaatdoelen in de gebouwde omgeving voor 2030 te halen.

Kentering economisch beeld

De macro-economische context is recent sterk veranderd – onder andere als gevolg van de oorlog in Oekraïne – zoals blijkt uit de sterk gestegen inflatie en energieprijzen. De economische groei van dit jaar is in het derde kwartaal teruggevallen. De mensen voelen de koopkrachtdaling in hun portemonnee. Het kabinet heeft daarom onlangs extra maatregelen genomen (ter waarde van € 17,2 miljard), waarvan de meeste op Prinsjesdag bekend zijn gemaakt. Die maatregelen zijn vooral gericht op het verminderen van de negatieve effecten van de inflatie. Zo werd het tijdelijk prijsplafond voor gas en elektriciteit aangekondigd, dat per januari 2023 in werking treedt.
Ook zijn specifiek de prijzen van grondstoffen en (daarmee) de bouwkosten gestegen, waardoor het bouwen van woningen duurder is geworden. De gestegen bouwkosten en rente zorgen voor risico's voor de woningbouw. Woningbouwprojecten kunnen hierdoor mogelijk vertraging oplopen of zelfs niet meer tot stand komen. De financiële onzekerheid is nu groot en de markt is daardoor terughoudender geworden.
Het is op dit moment nog te vroeg om met zekerheid te kunnen zeggen wat, en hoe sterk precies, de invloed van de huidige economische omstandigheden op het behalen van de doelstellingen van de programma's in de komende jaren zal zijn. Door de veranderende omstandigheden is het des te belangrijker geworden dat de acties uit de programma's worden gerealiseerd, want de maatschappelijke opgaven uit de programma's zijn onverminderd groot.

Voortgang in het beleid

In het onderstaande overzicht worden de belangrijkste acties puntsgewijs samengevat. Deel II beschrijft uitputtend de beleidsmatige voortgang per programma, die sinds maart is geboekt.

Woningbouw:

- De doelen uit het programma Woningbouw zijn: het bouwen van 900.000 woningen tot en met 2030 (waarvan twee derde betaalbaar is) en het verhogen van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar, inclusief 15.000 flex- en 15.000 transformatiewoningen (en woningsplitsing).
- Op 13 oktober jl. hebben het Rijk en de provincies bestuurlijke afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de woningbouwopgave. Provincies en Rijk spannen zich in om ruim 900.000 woningen te realiseren tot en met 2030 (waarvan twee derde betaalbaar is). Deze gemaakte provinciale afspraken worden de komende maanden verder uitgewerkt in regionale woondeals.
- Het plan van aanpak 'Versnellen processen en procedures' wordt in januari 2023 aangeboden aan de Tweede Kamer. Hierin zijn acties uitgewerkt rond het gelijktijdig en integraal uitvoeren van processen, het efficiënt inzetten van beschikbare capaciteit in processen en bij bezwaar-en beroepsprocedures, het doorbreken van impasses via woondealoverleggen, en het stimuleren van industrieel en circulair bouwen (met standaardisering van de bouweisen). Daarnaast wordt gewerkt aan de Wet Versterken regie op de volkshuisvesting voor het versnellen van procedures. Verder begint in het voorjaar van 2023 de landelijke versnellingstafel.
- Ook is er € 300 miljoen beschikbaar voor de versnelling van tijdelijke huisvesting en is de Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting opgericht. Hiermee wordt ingezet op het realiseren van 37.500 flexwoningen van 2022 tot en met 2024 en bijgedragen aan het stimuleren van de groei van het aantal transformatiewoningen naar 15.000 per jaar vanaf 2024 (zie ook het programma Aandachtsgroepen). Om dit mogelijk te maken is er de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, waarmee flexwoningen voor de zeer korte termijn een bijdrage kunnen krijgen. Totaal is er € 100 miljoen beschikbaar wat bijdraagt aan de versnelde bouw van minstens 8.300 flex- en transformatiewoningen. Onzekerheden over vervolglocaties bij tijdelijke plaatsing van flexwoningen leiden tot financiële risico's voor corporaties. Daarom zijn de contouren van de financiële herplaatsingsgarantie gepubliceerd, die de onzekerheid wegneemt voor gemeenten en investeerders om flexwoningen op tijdelijke locaties te realiseren. De garantie vergroot de kans dat flexwoningen na de eerste exploitatietermijn op een andere locatie ingezet kunnen worden, en anders is een financiële compensatie mogelijk. Daarnaast hebben in 2021 124 projecten uit 83 gemeenten een totale uitkering ontvangen van totaal ruim € 35 miljoen voor de regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen van vorig jaar. De regeling van dit jaar is open geweest tot en met 28 november 2022 met een plafond van € 52,1 miljoen (zie ook verderop het programma Een thuis voor iedereen).

- In de afgelopen drie tranches van de Woningbouwimpuls is in totaal € 854 miljoen toegekend aan 93 verschillende projecten. Hiermee worden circa 140.000 woningen gebouwd, waarvan 65% betaalbaar. Het resultaat van de vierde tranche Woningbouwimpuls is op 15 december 2022 bekendgemaakt. Via deze tranche draagt het Rijk met een bijdrage van € 108 miljoen bij aan de realisatie van nog eens 24.768 woningen, waarvan 68% betaalbaar, verdeeld over 20 projecten.
- In het voorjaar is de handreiking Vertraging voorkomen met grondbeleid uitgekomen. Deze handreiking geeft een overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te voorkomen. Op dit moment lopen er verschillende acties en onderzoeken om een nota voor de Tweede Kamer voor te bereiden. Daarbij wordt ook gekeken naar de hoge verwervingskosten van de grond bij gebiedsontwikkelingen.
- Ook voor het stimuleren van het aantal transformatiewoningen is de transformatiefaciliteit beschikbaar. Dit is een leenfaciliteit met een revolverende werking en is gericht op het financieren van de voorfase van binnen en buiten stedelijke transformaties. Het Rijk heeft € 80 miljoen beschikbaar gesteld.
- Grootschalige woningbouw zorgt voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord € 7,5 miljard vrijgemaakt voor goede bereikbaarheid en ontsluiting van nieuwe woningen in de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en daarbuiten. In de BO's MIRT van het najaar 2022 zijn met de regio's afspraken gemaakt over het ontsluiten en bereikbaar maken van 400.000 woningen tot en met 2030. Er is € 1,5 miljard bestemd voor het versnellen van 105 woningbouwplannen in heel Nederland door middel van kleine bereikbaarheidsmaatregelen. De resterende € 6 miljard is bestemd voor het ontsluiten en bereikbaar maken van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties. Deze middelen worden ingezet voor hoofdinfrastructuur, regionale OV-maatregelen en mobiliteitspakketten. De gemaakte afspraken worden opgenomen in de regionale woondeals, die eind dit jaar en begin volgend jaar worden gesloten.

Betaalbaar wonen:

- De doelen zijn: het zorgen voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen, het aanpakken van te hoge woonlasten voor mensen met een laag inkomen en het beter beschermen van huurders en kopers.
- Een voorstel voor een gerichte huurverlaging voor huurders met een laag inkomen (op of onder 120% van het sociale minimum) in een corporatiewoning wordt naar de Tweede Kamer gestuurd. De huurverlaging voeren we al per 1 juli 2023 uit. Naar verwachting komen circa 510.000 huurders in aanmerking voor een huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand. Samen met het verhogen van de huurtoeslag van circa € 17 per maand voor alle toeslaghouders verbetert dit de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders met een laag inkomen. Daarnaast is er een generieke huurmatiging voor de gehele gereguleerde huursector afgesproken. In de jaren 2023, 2024 en 2025 wordt de maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen beperkt door deze te koppelen aan de loonontwikkeling. Ook in het vrije huursegment wordt ingezet op huurmatiging.
- Om huurders te beschermen tegen excessen en ervoor te zorgen dat zij een eerlijke prijs voor hun woning betalen, wil het kabinet de middenhuur reguleren en het woningwaarderingsstelsel (WWS) dwingend maken. Hierdoor gaat de huurprijs van ruim 300.000 woningen met gemiddeld 190 euro omlaag. Middeninkomens krijgen huurprijsbescherming doordat het woningwaarderingsstelsel gaat gelden voor woningen tot 187 punten. Dat komt in het huidige WWS neer op circa € 1.000 huur per maand (prijspeil: januari 2022). De prijs bij dit puntenaantal wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie en zal bij inwerkingtreding van de wet op circa € 1.100 uitkomen. Om het stelsel beter aan te laten sluiten bij de kwaliteit van de middenhuurwoningen die nu worden gebouwd en de investeringsbereidheid van verhuurders op peil te houden, wordt het WWS gemoderniseerd. Energiezuinigheid wordt beter gewaardeerd en woningen met een energielabel van E of lager krijgen minpunten. Verder wordt de waardering van de buitenruimte aangepast en gaat de maximering van de WOZ-waarde gelden vanaf 187 punten. Om te voorkomen dat lopende bouwprojecten vertragen wordt een opslag ingevoerd voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% van de maximale huurprijs tot 10 jaar na oplevering.
- Het kabinet heeft een tijdelijk prijsplafond voor energie ingesteld. Daarbij vallen de energieprijzen tot een gemiddeld verbruik onder een tariefplafond. Dat gaat in per 1 januari 2023. De laatste twee maanden van 2022 ontvangen huishoudens een toeslag van € 190. Huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum krijgen een energietoeslag van twee maal circa € 1.300 om de energierekening te kunnen betalen. Ook is afgesproken dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden (geen huurverhoging bij zittende huurders). Deze maatregelen verbeteren de betaalbaarheid in bredere zin.
- De aanpassingen op de Huisvestingswet 2014 zijn op 12 september naar de Tweede Kamer gestuurd, die er onder meer voor zorgen dat mensen meer kansen hebben om in hun eigen dorp of stad te blijven wonen. Zo krijgen gemeenten meer mogelijkheden om woningen met voorrang toe te wijzen woningzoekenden met lokale binding en aan vitale beroepsgroepen. Ook introduceren we

een huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen. Hiermee kunnen gemeenten betaalbare koopwoningen straks toewijzen aan kandidaat-kopers met een laag tot middeninkomen. De bedoeling is dat de wet op 1 juli 2023 in werking treedt.

- In juni 2022 is het wetsvoorstel Goed verhuurderschap ingediend bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap. Dat gebeurt in de vorm van algemene regels, waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een verhuurvergunning te introduceren. Daarmee kunnen zij extra eisen aan verhuurders stellen, bijvoorbeeld over onderhoud, en malafide verhuurders weren. Dit moet ongewenst verhuurgedrag tegengaan, zoals intimidatie en discriminatie. Afhankelijk van de parlementaire behandeling, zal het wetsvoorstel naar verwachting in 2023 in werking treden.

Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)

- De doelen zijn: het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.
- Vanaf volgend jaar gaan alle gemeenten aan de slag met het opstellen en regionaal afstemmen van integrale woonzorgvisies. De woonzorgvisie krijgen een wettelijke verankering in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. De woonbehoefte krijgt vervolgens een vertaling in de woningbouwprogrammering.
- Ter ondersteuning wordt bij RVO een Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen ingericht. Daarin komt bestaande expertise samen, die op de woon- en zorgopgaven van specifieke aandachtsgroepen is gericht.
- Provincies zien er bij het maken van de regionale woondeals op toe dat geplande sociale huurwoningen vaker terecht komen in gemeenten waar de 30% sociale huurwoningen nu bij lange na niet wordt gehaald. Er wordt hierbij rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Gemeenten moeten in het uiterste geval eraan kunnen worden gehouden om toe te werken naar die 30%. Daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid. Dit wordt uitgewerkt in het al eerder genoemde wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het inwerkingtreden van het wetsvoorstel is voorzien per 1 januari 2024.
- Bij het aanpakken van de opvangcrisis is eind augustus (2022) een pakket aan maatregelen genomen om in de huisvestingsbehoefte van statushouders en andere mensen te voorzien. De maatregelen zijn er ook op gericht om te voorkomen dat lokale woningzoekenden minder kans maken op een woning (tegengaan verdringing). De snelste manier om dat te doen is het bouwen van meer flexwoningen. De doelstellingen uit het programma Woningbouw zijn versneld naar het realiseren van in totaal 37.500 flexwoningen in de periode 2022-2024. Hiermee is een eerste stap gezet richting het zorgen voor een permanente flexibele schil van tijdelijke huisvesting. Het gaat om de reeds overeengekomen stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van € 100 miljoen en daarnaast is de garantstelling gepubliceerd die de risico's van herplaatsing van flexwoningen moet afdekken.
- Voor het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen bestaat sinds 2020 een Regeling huisvesting aandachtsgroepen. Deze regeling is op 19 september 2022 opnieuw opgesteld voor het indienen van aanvragen door gemeenten. Het hiervoor beschikbare budget wordt verhoogd van € 37,1 miljoen naar ruim € 52 miljoen.
- Voor de huisvesting van studenten zijn op 8 september 2022 nieuwe landelijke afspraken gemaakt (uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen over een periode van acht jaar).

Wonen en zorg voor ouderen:

- De doelen zijn: het bouwen van 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen voor ouderen, het realiseren van 40.000 verpleegzorgplekken (totaal behelst dit dus de bouw van 290.000 woningen voor ouderen tot en met 2030), het verbeteren van de doorstroming van ouderen en het verbeteren van de leefomgeving, zodanig dat het ook bijdraagt aan het langer zelfstandig wonen.
- Met de 290.000 nieuwe woningen voor ouderen brengen we een veelvoud aan verhuisbewegingen tot stand en daarmee meer mensen die passender gaan wonen. Bij het (langer) zelfstandig blijven wonen is het van belang om in te zetten op het verbeteren van de leefomgeving, zoals de voldoende beschikbaarheid van voorzieningen in de wijk. In meer woonzorgvisies en uitvoeringsprogramma's van gemeenten wordt rekening gehouden met een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Het programma Wonen en zorg voor ouderen is, als laatste programma van de zes, nog maar enkele weken uit. Het is gelijktijdig met dit schrijven tot stand gebracht. Voor meer informatie, dan in deze voortgangsrapportage is opgenomen, wordt daarom ook verwezen naar het afzonderlijke programma.
- Zoals hierboven bij het programma Een thuis voor iedereen is aangegeven, gaan vanaf volgend jaar alle gemeenten aan de slag met het opstellen en regionaal afstemmen van integrale woonzorgvisies. Deze woonzorgvisies zien zowel op de aandachtsgroepen als op ouderen. De bestaande praktijk van het maken van woonzorgvisies voor ouderen wordt dus verbreed en krijgt een wettelijke verankering in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.



De woonbehoefte krijgt een vertaling in de woningbouwprogrammering. Het hierboven genoemde expertteam richt zich naast de woon- en zorgopgaven van specifieke aandachtsgroepen ook op ouderen.

Leefbaarheid en veiligheid:

- De doelen zijn: het verbeteren van de fysieke leefomgeving, het bieden van een beter perspectief en het vergroten van de veiligheid.
- Er wordt ingezet op fysieke, sociale en veiligheidsmaatregelen: investeringen in verduurzaming, woningverbetering en een gevarieerder woningaanbod, goede scholen en verlengde schooldagen, werk, armoede- en schuldenaanpak, veiligheid, en de openbare ruimte. Er wordt gewerkt aan het vergroten van kennis met het realiseren van doorbraken in complexe casuïstiek en via samenwerkingsafspraken tussen Rijk en focusgebieden.
- De aandacht gaat specifiek uit naar 19 gemeenten met 20 stedelijke focusgebieden. Die liggen geografisch over heel Nederland verspreid en er wonen in totaal ruim 1,2 miljoen mensen. In aanvulling op het generieke rijksbeleid en het gemeentelijk beleid is er een gebiedsgerichte inzet die de kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving verbetert. Hiervoor komen onder andere volgende jaar de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar. Ook worden extra inspanningen verricht voor het bieden van verlengde schooltijden en talentontwikkeling (OCW), een armoede en schuldenaanpak (20 mln van SZW) en participatie op de arbeidsmarkt. Met het oog op energiearmoede wordt verkend hoe de verschillende rijksprogramma's hierin van betekenis kunnen zijn. Om het partnerschap Rijk-gemeente in te vullen zijn tijdens de burgemeestersbijeenkomst in november 2022 samenwerkingsafspraken gemaakt. Daarbij is de inzet van het Rijk en de gemeenten met stedelijke focusgebieden voor dit programma vastgelegd. Voor het uitvoeren van het programma en voor het opstellen en realiseren van de uitvoeringsplannen zijn er – onder aanvoering van de burgemeester – publiek-private allianties en een alliantieoverleg. Aan al deze lokale allianties neemt inmiddels een rijksvertegenwoordiger van BZK, JenV, OCW, SZW of VWS deel. Gemeenten stellen met hun lokale alliantie een integraal uitvoeringsplan of programma voor het focusgebied op. Vijf daarvan zijn inmiddels gereed.
- Het programmabureau NPLV (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid) zorgt voor verbinding tussen de departementen en de focusgebieden, en stuurt op de samenhang tussen de verschillende (rijks)inzetten. Op nationaal niveau wordt op de voortgang van het programma gestuurd in het wekelijks Strategisch Beraad Sociaal Domein. Aan dit ambtelijk interdepartementale overleg is in 2022 een 'doorbraakoverleg' gekoppeld. Daarin worden specifieke knelpunten in wet- en regelgeving besproken die zich voordoen bij het uitvoeren van de integrale aanpak in de 20 focusgebieden.
- Voor het uitwerken en operationeel maken van de beoogde integrale werkwijze is bij het Rijk inmiddels een werkgroep 'Ontwikkeling integrale werkwijze NPLV' aan de slag gegaan. Daarin nemen vertegenwoordigers van de betrokken departementen, van de focusgebieden en van het Kennis- en leernetwerk WijkWijzer deel. Samen met de betrokken departementen, de focusgebieden en het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) is een traject begonnen om de ruim 100 knelpunten in de integrale aanpak op te lossen die vanuit de focusgebieden zijn aangedragen.

Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving:

- De doelen zijn: het reduceren van de CO_2-uitstoot naar een indicatieve restemissie van 10 Mton in 2030 in de gebouwde omgeving (een reductie van 67% ten opzichte van 1990), het isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op het laten verdwijnen van labels E, F en G, het laten verdwijnen van labels F en G in de utiliteitsbouw en verduurzamen tot minimaal label C (120.000 gebouwen), het overstappen van bestaande woningen op alternatieve warmtetechnieken en het meer inzetten op duurzame bronnen (zoals het bijmengen van 1,6 m^3 miljard groen gas).

- De gasgestookte mono cv-ketel gaat de komende jaren verdwijnen en steeds meer plaatsmaken voor (hybride) warmtepompen. Vanaf 2026 worden bij het vervangen van de mono cv-ketel hogere eisen gesteld aan de efficiëntie van verwarmingsinstallaties in woningen die hiervoor geschikt zijn. Er zijn daarnaast afspraken gemaakt met verschillende sectorpartijen over het verkorten van de gemiddelde installatietijd van (hybride) warmtepompen en het verhogen van het aantal vakbekwame installateurs.
- Bijna alle gemeenten hebben hun transitievisie warmte klaar. Bij elkaar tellen deze visies ruimschoots op tot het doel van 1,5 miljoen verduurzaamde woningen en andere gebouwen in 2030. Het is een noodzakelijke eerste stap geweest om dit landelijk en regionaal zo aan te pakken. De volgende stap is het omzetten van de transitievisies warmte naar concrete uitvoeringsplannen.
- Het wetsvoorstel 'Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie' (Wgiw) bevat aanpassingen van de Omgevings- en Gaswet. Het voorstel geeft gemeenten de bevoegdheid lokale regels op te stellen voor de transitie in de gebouwde omgeving van aardgas naar duurzame alternatieven. De wet treedt naar verwachting in 2024 in werking. Er komt een subsidieregeling voor onrendabele top van warmtenetten, zodat in 2030 500.000 nieuwe warmtenetaansluitingen in de bestaande bouw kunnen worden gerealiseerd. Via het Programma aardgasvrije wijken hebben op dit moment 66 wijken een rijksbijdrage gekregen voor het aardgasvrij of aardgasvrij klaarmaken van woningen en andere gebouwen. De plannen zijn onder andere goed voor het verduurzamen van ruim 50.000 woningen.
- Individuele eigenaar-bewoners en verhuurders krijgen toegankelijke informatie, verregaande ontzorging, subsidies en financiering. Eigenaar-bewoners worden ondersteund door het uitbreiden van het (al langer bestaande) Nationaal Warmtefonds, extra subsidie vanuit de ISDE en SEEH, en geld voor een lokale isolatieaanpak via gemeenten. In 2022 biedt het Warmtefonds verbeterde financieringsmogelijkheden voor oudere woningeigenaren, woningeigenaren die niet kunnen lenen buiten de wijkaanpak om, kleine VVE's (kleiner dan acht appartementen) en een lening met 0% rente voor woningeigenaren met een laag inkomen.
- Met corporaties zijn afspraken gemaakt over het verduurzamen van huurwoningen. Corporaties zullen tot en met 2030 450.000 woningen aardgasvrij maken en 675.000 woningen toekomstklaar isoleren. Ook zorgen ze ervoor dat alle slecht geïsoleerde woningen (met energielabel E, F en G) uiterlijk in 2028 uit de sector zijn verdwenen en dat de cv-ketel op een vervangingsmoment wordt verruild voor een duurzamer alternatief. De verduurzaming van de huursector wordt ook gestimuleerd door een aanpak om 325.000 private huurwoningen naar 'de Standaard' te brengen, het aanpassen van het initiatiefrecht en het instemmingrecht. Ook is er per 1 april 2022 een subsidie voor particuliere verhuurders: de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen.
- Voor utiliteitsgebouwen komt er een ambitieuze eindnorm (de renovatiestandaard) en komen er vanuit Europa normen voor het laten verdwijnen van slechte energielabels. Eigenaren krijgen daarbij hulp met een nader uit te werken mix van subsidies, financiering en praktische ondersteuning. De renovatiestandaard wordt de standaard voor renovaties in de utiliteitsbouw en is afhankelijk van de gebouwfunctie A++ of A+++. Vanuit de overheid is er praktische ondersteuning, zoals een ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed.
- Het ontwikkelen van duurzame bronnen en warmtenetten gebeurt door een bijmengverplichting voor groen gas, via het aanbrengen van hekjes in de SDE++ en een investeringssubsidie voor de onrendabele top van warmtenetten. Het kabinet verwacht begin 2023 de bijmengverplichting vast te stellen. Via het Programma Groen Gas wordt ingezet op de noodzakelijke randvoorwaarden voor het opschalen van de groengasproductie. Een nieuw wettelijk kader voor collectieve warmte is een randvoorwaarde voor het verder opschalen en verduurzaming van warmtenetten. Het is de bedoeling dat in 2024 het Wetsvoorstel collectieve warmtevoorziening in werking treedt. Deze wet reguleert het aanleggen en exploiteren van warmtenetten.
- Innovatie in de bouw wordt gestimuleerd door een ecosysteem aanpak met als inzet industrieel bouwen en verduurzamen als nieuwe standaard. Dit gebeurt onder meer met het oprichten van de TKI Bouw en Techniek, het zorgen voor een continue bouwstroom en het aanscherpen van de normen voor circulair en emissievrij bouwen. Hierdoor kan de bouw profiteren van het beter benutten van kennis, langjarig investeren in innovatie en gestandaardiseerde concepten ontwikkelen op ambitieuze milieueisen.

Nationale prestatieafspraken corporaties

In juni 2022 zijn de nationale prestatieafspraken voor woningcorporaties gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Deze middelen worden over de volle breedte van de volkshuisvesting ingezet en hebben daarom betrekking op meerdere programma's. Corporaties bouwen tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Meer dan 675.000 woningen worden vergaand verduurzaamd en slechte energielabels behoren in 2028 tot het verleden. Huurders met de laagste inkomens komen in aanmerking voor huurverlaging en huren worden gematigd. Verder investeren corporaties in woningverbetering, het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen en in leefbare, veilige en sociale wijken.

Inhoudsopgave

Samenvatting **3**

Inleiding **11**

Deel I Volkshuisvesting in Nederland **13**

1.1 Nationale Woon- en Bouwagenda 13

1.2 Kernindicatoren van de voortgangsrapportage 15

1.3 Integraal beeld van de beginstand 15

1.4 Verwachtingen 27

Deel II Voortgang per programma **35**

Hoofdstuk 2 Programma Woningbouw 36

Hoofdstuk 3 Programma Betaalbaar wonen 43

Hoofdstuk 4 Programma Een thuis voor iedereen 49

Hoofdstuk 5 Programma Wonen en zorg voor ouderen 55

Hoofdstuk 6 Programma Leefbaarheid en veiligheid 57

Hoofdstuk 7 Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving 62



Inleiding

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en de zes afzonderlijke programma's voor de volkshuisvesting hebben we dit jaar ambitieuze doelstellingen neergezet. We willen ervoor zorgen dat er meer betaalbare woningen komen, dat woonlasten beter te dragen zijn, dat woningen duurzamer worden en dat kwetsbare wijken meer perspectief krijgen. We willen de komende jaren niet alleen meer betaalbare woningen bouwen, maar ook zorgen voor voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, en zorgen dat woningen op de gewenste plaatsen komen, duurzaam en toekomstbestendig zijn. Die opgave is complex en vergt een lange adem. Daarmee is volkshuisvesting terug van weggeweest, als kerntaak van de overheid. We werken hierbij samen met veel verschillende partijen.

Als we dat allemaal willen doen, moeten we ook laten zien hoe we die doelen willen behalen: bij regie hoort verantwoording. In deze 'Staat van de Volkshuisvesting 2022' zullen we jaarlijks integraal en op hoofdlijnen over de voortgang van de gestelde beleidsdoelen rapporteren. In deze voortgangsrapportage beschrijven we de voortgang van de NWBA.
De zes programma's zijn:

- woningbouw;
- betaalbaar wonen;
- een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen);
- wonen en zorg voor ouderen;
- leefbaarheid en veiligheid;
- versnelling verduurzaming gebouwde omgeving.

Voorheen verscheen de Staat van de Woningmarkt.[1]
Deze nieuwe voortgangsrapportage vervangt die publicatiereeks. De Staat van de Volkshuisvesting is meer toegespitst op het beleid en minder algemeen beschrijvend, zoals het karakter was van de Staat van de Woningmarkt.[2] Maar een objectief cijfermatig overzicht blijft onderdeel van deze nieuwe voortgangsrapportage. Dit overzicht is nu gericht op de voortgang van de doelen in de programma's voor de volkshuisvesting. De meerwaarde ervan is dat we met een vaste set kernindicatoren – die we eerst hebben ontwikkeld – 'de beginsituatie' van de doelen van de NWBA samenhangend in beeld brengen. Met deze kernindicatoren gaan we de komende jaren de voortgang in het beleid bewaken. Her en der worden ze aangevuld met relevante, andere informatie. Dit geheel is nog in ontwikkeling.

Deze beginsituatie is het vertrekpunt, omdat de meeste cijfers waarover we nu beschikken nog over 2021 gaan. Toen waren de programma's nog niet uit. Daarom kan er cijfermatig nog maar sporadisch over de voortgang van de doelen worden gerapporteerd. In Deel I wordt daarom ook ingegaan op de verwachtingen voor dit en komend jaar. Temeer omdat de wereld er inmiddels anders uitziet dan tijdens het uitbrengen van de meeste programma's. De thema's uit de programma's worden ook bekeken in de context van de recent sterk veranderde macro-economische omstandigheden, zoals de historisch hoge inflatie. Het is niet goed mogelijk om de stand en voortgang van de doelen te evalueren zonder die context. Deze onderwerpen zijn onderdeel van Deel I, waarin de zes programma's integraal aan bod komen. Deel II rapporteert vervolgens over de beleidsmatige voortgang en doet dat per programma afzonderlijk. De meeste programma's bestaan nog maar net en bepaalde acties worden momenteel nog uitgewerkt. We melden wat er in 2022 in het beleid is gerealiseerd en wat al in werking is gesteld voor 2023 en daarna.

Deze Staat verschijnt jaarlijks in het vierde kwartaal. Aanvullend op dit totaaloverzicht zullen nog afzonderlijke voortgangsrapportages per programma worden gemaakt (rapportage of Kamerbrief). Dat zal per programma een gedetailleerder, completer beeld geven. Die afzonderlijke rapportages komen in de meeste gevallen een half jaar later uit dan deze integrale rapportage. Dit hangt af van diverse factoren, zoals het uitkomen van nieuwe cijfers en rapporten van bijvoorbeeld de planbureaus.

1 Staat van de Woningmarkt 2021 | Rapport | Rijksoverheid.nl Daarnaast verschijnt de Staat van de Corporatiessector, die voorheen overigens ook een tijd de Staat van de Volkshuisvesting heette.

2 Een bredere beschrijving is dit jaar beschikbaar gekomen met de kernpublicatie van het Woononderzoek: Kernpublicatie van het WoON2021-onderzoek | Rapport | Home | Volkshuisvesting Nederland



Deel I

Volkshuisvesting in Nederland

Dit deel geeft een overkoepeld beeld van volkshuisvesting in Nederland anno 2022. Het bestaat uit vier paragrafen.

1.1 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de agenda hebben we de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Samen met de partners in het woonveld bundelen we de krachten om de belangrijkste problemen en oorzaken aan te pakken. Het overkoepelende doel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland:

- De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past.
- Dit hangt samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden.
- En dit hangt samen met de kwaliteit: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de leefomgeving onder druk staat.

De kracht van de agenda is dat het de diverse bouw- en woonopgaven in onderlinge samenhang en in samenhang met bredere belangen aanpakt dan alleen het volkshuisvestelijk belang. De zes programma's hangen bijvoorbeeld samen met ruimtelijke ordening (bouwen), zorg (ouderen), veiligheid, onderwijs en justitie (leefbaarheid), klimaat (verduurzaming) en sociale zaken (betaalbaarheid woonlasten, huisvesting van specifieke aandachtsgroepen). De monitoring van het beleid is onderdeel van de NWBA, waardoor deze agenda logischerwijs ook de kapstok vormt voor deze voortgangsrapportage.

De NWBA bevat een analyse van de belangrijkste problemen binnen volkshuisvesting van waaruit drie doelen zijn geformuleerd, die als volgt kunnen worden verwoord:

- Beschikbaarheid: het verbeteren van het woningaanbod door het realiseren van 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar is en er ook voldoende betaalbare woningen zullen zijn voor aandachtsgroepen en ouderen.
- Betaalbaarheid: het verbeteren van de aansluiting van de woonlasten bij het inkomen.
- Kwaliteit: het verbeteren van de duurzaamheid en leefbaarheid en veiligheid; dit omvat het stapsgewijs reduceren van de uitstoot van CO_2 in de gebouwde omgeving tot netto nul in 2050 (duurzame huisvesting die voor iedereen bereikbaar is) en het verbeteren van het perspectief voor kwetsbare gebieden.

Deze drie hoofdoelen hangen, zoals gezegd, onderling samen. Zo kan (grootschalige) woningbouw een belangrijke rol hebben bij het verbeteren van de leefsituatie en perspectief van huishoudens, en draagt betaalbare nieuwbouw bij aan een beter evenwicht tussen woonlasten en inkomen. Deze doelen zijn in de NWBA concreter per programma uitgewerkt en kunnen als volgt worden ingedeeld (Tabel 1):

Tabel 1 | Nadere uitwerking van NWBA-doelen in programmadoelen

Programma	Doelen
Woningbouw	1. Het bouwen van 900.000 woningen tot en met 2030 2. Het verhogen van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar, inclusief 15.000 flex- en 15.000 transformatiewoningen en woningsplitsing 3. Het nastreven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn
Betaalbaar wonen	1. Het zorgen voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen 2. Het aanpakken van te hoge woonlasten voor mensen met een laag inkomen 3. Het beter beschermen van huurders en kopers
Een thuis voor iedereen	1. Het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding
Wonen en zorg voor ouderen	1. Het bouwen van 290.000 woningen, van de 900.000 woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, die voor ouderen geschikt zijn 2. Het ervoor zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen (dit verbetert ook de doorstroming in de algehele woningvoorraad) 3. Het verbeteren van de inrichting van de leefomgeving, zodanig dat het ook bijdraagt aan het langer zelfstandig wonen
Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid	1. Het verbeteren van de fysieke leefomgeving 2. Het bieden van een beter perspectief 3. Het vergroten van de veiligheid
Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving	1. Het reduceren van de uitstoot in de gebouwde omgeving naar een indicatieve restemissie van 10 Mton CO_2 in 2030 2. Het isoleren van 2,5 miljoen woningen met nadruk op uitfaseren labels E, F en G 3. Het uitfaseren van labels F en G in de utiliteitsbouw en het verduurzamen tot minimaal label C (120.000 gebouwen) 4. Het overstappen van bestaande woningen op alternatieve warmtetechnieken (zoals duurzame installaties of een warmtenet; 1 miljoen woningen extra op hybride warmtepompen en 500.000 extra aansluitingen op warmtenetten) 5. Het meer inzetten op duurzame bronnen (zoals het bijmengen van 1,6 miljard m^3 groen gas)

Deze (sub)doelstellingen zijn vervolgens in de afzonderlijke programma's met meer detail uitgewerkt. Op deze wijze zijn de grote lijnen van het volkshuisvestelijk beleid in 2022 bepaald. Meer informatie over deze subdoelen is vindbaar in de afzonderlijke programma's.[3]

Met de oorlog in Oekraïne is de wereld veranderd en dat heeft de macro-economische context gedurende 2022 negatief beïnvloed, zoals de sterk gestegen energieprijzen en de fors gedaalde koopkracht, waarover later meer. De analyse die in de NWBA dit jaar (2022) is gemaakt beschrijft evenwel nog steeds de belangrijkste problemen binnen volkshuisvesting en ook de gestelde doelen staan nog overeind. De ontwikkelingen zijn natuurlijk wel van groot belang. Paragraaf 1.4 gaat daarom ook in op deze veranderde omstandigheden en de betekenis ervan voor volkshuisvesting. Deze context kan daarmee ook van invloed zijn op al gemaakte of nog te maken keuzes in de diverse programma's.

3 Onderwerpen | Home | Volkshuisvesting Nederland

1.2 Kernindicatoren van de voortgangsrapportage

De zo uitgewerkte doelen geven houvast bij het monitoren van het beleid. Dat betekent dat we niet op alle doelen diep en afzonderlijk ingaan: dat is aan de voortgangsrapportages per programma. We rapporteren hier juist over de doelen op hoofdlijnen door ze zo goed mogelijk te koppelen aan meetbare grootheden: kernindicatoren. De vastgestelde kernindicatoren passen bij de gestelde doelen: ze brengen de voortgang kwantitatief in kaart en vormen zo de komende jaren de basis van de monitoring. Daarbij verliezen we kwalitatieve aspecten die samenhangen met deze indicatoren niet uit het oog, evenmin de factoren die van invloed zijn op het behalen van de doelstellingen. In de afgelopen maanden zijn voor alle programma's de kernindicatoren vastgesteld, als eerste stap. Deze kernindicatoren, en de duiding van de resultaten erop, komen in de volgende paragraaf aan bod.

Vanwege de samenhang tussen de programma's – die er voornamelijk is tussen Woningbouw, Een thuis voor iedereen, Wonen en zorg voor ouderen, en Leefbaarheid en veiligheid – kunnen de kernindicatoren overigens niet allemaal aan uitsluitend één programma worden toebedeeld. In veel gevallen is het direct evident waarom een bepaalde kernindicator is vastgesteld (zoals bij het aantal nieuwbouwwoningen) of waren ze al benoemd in het programma.

Deze rapportage kan alleen een beeld schetsen van gegevens die beschikbaar zijn. De kernindicatoren geven een samenvattend, integraal beeld van beginsituatie, omdat de meeste nu beschikbare cijfers over 2021 gaan, jaar 2022 nog niet voorbij is en de programma's pas dit jaar (2022) zijn uitgekomen. Met de kernindicatoren worden eerst de objectieve feiten benoemd, die de vertreksituatie weergeven. Voor bepaalde onderdelen kan ook de cijfermatige voortgang in 2022 worden geschetst, maar dat is sporadisch (Deel II bevat de beleidsmatige voortgang op de doelen, die kan worden gemeld voor grofweg de afgelopen zes tot negen maanden).

De kernindicatoren zijn voornamelijk feitelijke gegevens, zoals geregistreerde informatie of informatie die daarvan direct is afgeleid. Wanneer de indicatoren zijn gevuld door gebruik van een model, een doorrekening, een raming, et cetera, wordt dit bij de interpretatie aangegeven door kort te vermelden dat het een schatting betreft. Informatie is daarnaast nog niet overal volledig, omdat enkele monitors van de programma's nog in ontwikkeling zijn. Ook loopt in enkele programma's nog de uitwerking van interventies, waardoor kernindicatoren komende jaren nog kunnen worden gewijzigd of aangevuld. Dat betreft vooral de programma's met actielijnen die interdepartementaal worden uitgewerkt, zoals bij Een thuis voor iedereen, Leefbaarheid en veiligheid, en Wonen en zorg voor ouderen.

1.3 Integraal beeld van de beginstand

We hebben de kernindicatoren ingedeeld aan de hand van de drie hoofddoelen van de NWBA.[4] In Tabel 2 is de beginstand weergegeven. Het is de bedoeling om de voortgang in het beleid met deze set kernindicatoren consistent in de tijd te volgen.[5] De ontwikkeling zal dus pas in de volgende editie van de Staat van de Volkshuisvesting zichtbaar zijn. Deze paragraaf gaat in op de stand van zaken die nu kan worden geschetst op de thema's van de zes programma's voor de volkshuisvesting.

We willen echter graag meer bieden dan alleen een statisch beeld, dat al deels verouderde informatie betreft. Daarom komen – zoals al werd aangestipt – in de volgende paragraaf ook de verwachtingen aan bod, omdat de macro-economische context juist in het afgelopen half jaar sterk is veranderd.

4 Vanwege de relatie tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn andere indelingen ook mogelijk.

5 Deze set kan door voortschrijdende inzichten en/of door veranderde politieke wensen nog veranderen; ook zijn kernindicatoren in diverse monitors, zoals al werd benoemd, nog in ontwikkeling.

Tabel 2 | Kerntabel volkshuisvestelijke programma's (beginstand per 2022)

	Hoofddoel		
Kernindicator	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit
Aantal gerealiseerde woningen per jaar (nieuwbouw en transformatie)	80.700 (2021)		
Aantal gerealiseerde woningen door corporaties per jaar	13.100 (2021)		
Aantal woningen in de plannen (netto plancapaciteit 2022-2030)	1.052.700 (2022)		
Aandeel hurende huishoudens met te hoge woonlasten (boven indicatieve huurquote)		9,1% (282.000) (2021)	
Aantal woningen betaalbaar voor lage en middeninkomens		5.123.000 (2021)	
Sociale huurvoorraad (van corporaties) t.o.v. woningvoorraad	26% (2020)		
Aantal geclusterde woningen voor ouderen (stand)	143.800 (2021)		
Aandeel verhuisde ouderen (65+)	4,84% (2021)		
Gemiddelde score leefbaarheid in Nederland			4,1 (= label goed, 2020)
Aantal huishoudens dat in buurt met leefbaarheidsscore 'zwak' of 'onvoldoende' woont			1.331.000 (2020)
CO_2-uitstoot door de gebouwde omgeving (temperatuurgecorrigeerd)			23,2 MT (2021)
Gasverbruik woningen (temperatuurgecorrigeerd)			296 PJ (2021)
Aantal woningen met slechte labels (E, F of G)			1,5 miljoen (2021)
Aandeel aardgasvrije woningen			7,3% (2021)

Bron: CBS, ABF, Syswov, WoON2021 (bewerking BZK), Leefbaarometer, RIGO, Energiecijfers.nl, datawonen.nl. In de tekstuele behandeling zijn de bronnen ook per thema gespecificeerd.



80.700 woningen in 2021 gerealiseerd

In 2021 werden er totaal circa 80.700 woningen gerealiseerd, waarvan 71.200 nieuwbouwwoningen en circa 9.500 woningen door transformatie (zoals het ombouwen van leegstaande kantoren naar woongelegenheden; CBS). Zoals al in het programma Woningbouw is beschreven, verwachten we in 2022 een gelijke realisatie als in 2021 met de oplevering van circa 80.000 woningen. De nieuwbouwrealisatie is 59.251 tot en met oktober 2022. Dat is exclusief transformaties, die kunnen pas later worden betrokken in deze cijfers. We streven naar een verdere verhoging van de bouwproductie. Zo willen we toegroeien naar een realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 (nieuwbouw, inclusief flexwoningen, en transformatie). Meer informatie over de verwachte realisatie tot en met 2030 is opgenomen in paragraaf 1.4. Indicatoren die een beeld kunnen schetsen over de verwachte bouwproductie op korte termijn zijn momenteel nog in ontwikkeling.[6]

In de afzonderlijke voortgangsrapportage van het Programma Woningbouw (voorjaar 2023) zal ook nader worden ingegaan op onder andere de realisatie van het aantal betaalbare woningen en het aantal flex- en transformatiewoningen.

Corporaties dragen sterk bij aan de gewenste realisatie tot en met 2030. Het aantal gerealiseerde woningen door corporaties bedroeg in 2020 ruim 13.300, in 2021 ruim 13.100 en in het eerste half jaar van 2022 wordt dit aantal geraamd op 6.800 (CBS, Vastgoed en Woningmarkt, september 2022, voorlopige cijfers).[7] Het streven is dat zij 300.000 woningen voor hun rekening nemen van de genoemde 900.000. Er zal dus de komende jaren aanzienlijk meer door corporaties moeten worden gebouwd. Dit zal jaarlijks worden gemonitord. Paragraaf 1.4 gaat in op de bouwverwachtingen van corporaties.

6 Hoofdstuk 2 gaat dieper in op de ontwikkeling van de monitoring binnen het programma Woningbouw.

7 Realisatie door toegelaten instellingen (woningcorporaties, woningbouwverenigingen en woningstichtingen). De prijssegmentering van de realisaties is nog niet bekend.

5,1 miljoen betaalbare woningen voor mensen met lage en middeninkomens in 2021

We streven naar meer betaalbare woningen en lagere woonlasten voor huurders. Mensen met een middeninkomen kunnen vaak geen passende en/of betaalbare (huur)woning vinden, vooral in de grote steden. Een belangrijk doel is het zorgen voor een groter aantal betaalbare woningen in de bestaande voorraad.

Begin 2021 (peildatum 1 januari 2021) waren er ruim 5,1 miljoen betaalbare woningen beschikbaar voor mensen met een midden of laag inkomen (Zie Tabel 3 voor een uitsplitsing). Er waren circa 2,5 miljoen huurwoningen beschikbaar met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, waarvan 2 miljoen voor mensen met een lage huur (onder de aftoppingsgrens), en bijna 2,7 miljoen huur- en koopwoningen voor mensen met een middeninkomen. Dat betekent dat begin 2021 ongeveer 64% van de woningvoorraad bestond uit woningen die betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens.

Daarmee is een aanzienlijk deel van de woningvoorraad betaalbaar voor mensen met lage en middeninkomens. Maar dat wil niet per se ook zeggen dat al deze woningen worden bewoond door inkomensgroepen waar ze voor zijn bedoeld. Er zijn huishoudens met een hoog inkomen die in een te goedkope huurwoning wonen en daardoor huurwoningen bezetten die beter passen bij huishoudens met een lager inkomen. Het aantal goedkope scheefwoners is gedaald van 266.000 huishoudens in 2015 naar 205.000 in 2021. Tegelijkertijd zijn er mensen met lage inkomens die in te dure huurwoningen wonen. Sinds 2018 is het aantal dure scheefwoners weer iets toegenomen tot 353.000.

Voor koopwoningen zijn geen inkomensdoelgroepen vastgesteld en is minder goed aan te geven of een woning past bij het inkomen. Zo kan een dure koopwoning door een huishouden met een laag inkomen worden bewoond, omdat sinds de aanschaf de woning in waarde kan zijn gestegen. Bij aanvang is er in ieder geval een gezonde balans tussen kooplasten en inkomen vanwege de leennormen.

Tabel 3 | Betaalbare huur- en koopwoningen in de voorraad, 2021

	Aantal woningen
Huur tot aftoppingsgrens	2.017.000
Huur tot liberalisatiegrens	439.000
Middenhuursegment tot 1.000 euro	392.000
Koop tot 250.000 euro	892.000
Koop vanaf 250.000 tot 300.000 euro	603.000
Koop vanaf 300.000 tot 355.000 euro	780.000
Totaal betaalbare huur en koop	**5.123.000**
Overige koop en huur	2.525.000
Wooneenheden, overige woonruimte of inwonend	351.000
Totaal	**8.000.000**

Bron: Woon2021 (cijfers afgerond op duizendtallen; peildatum 1 januari 2021).

Het streven is om het aantal betaalbare woningen de komende jaren te verhogen door meer te bouwen. We willen het aantal betaalbare woningen in de bestaande voorraad vergroten door huurprijsbescherming in het middensegment (zie Hoofdstuk 3 voor meer informatie over het beleid met betrekking tot betaalbaar wonen). Tegelijkertijd zijn ook autonome factoren van belang die van invloed zijn op het aantal betaalbare woningen. Door de huizenprijzenstijging van de afgelopen jaren is het aanbod betaalbare koopwoningen afgenomen. Zo werden in 2021 koopwoningen gemiddeld 15,2% duurder en de prijzen bleven tot augustus 2022 verder stijgen. Inmiddels is de prijsindex ook in september gedaald, al zijn koopwoningen nog steeds 9,4% duurder dan een jaar geleden. NVM noteerde in het derde kwartaal van 2022 een prijsdaling van 5,8% ten opzichte van vorig kwartaal (zie ook paragraaf 1.4 over de verwachtingen).[8]

Mensen met een koopwoning profiteren van overwaarde als de huizenprijzen stijgen, maar voor starters en middeninkomens die op zoek zijn naar een koopwoning verslechtert de toegang. De gemiddelde koopsom die huishoudens in het 2e kwartaal van 2022 betaalden was € 356.000 (bron: Kadaster, Kwartaalbericht woningmarkt); om dit volledig te financieren met een hypotheek was een bruto jaarinkomen van minimaal € 71.000 nodig. Een jaar eerder was de gemiddelde koopsom nog € 300.000, waarvoor een bruto jaarinkomen van minimaal € 61.000 nodig was. Tegelijkertijd loopt de hypotheekrente op, waardoor mensen minder kunnen lenen. Zeker voor mensen zonder eigen koopwoning is dit ongunstig. In januari 2022 was de hypotheekrente nog 1,6%, terwijl deze in september is gestegen naar 2,9%.[9]

Het aantal huurwoningen voor mensen met een middeninkomen is toegenomen. Het aantal middenhuurwoningen is gegroeid van 350.000 in 2018 naar 392.000 in 2021.[10] Vrijgekomen huurwoningen zijn de afgelopen jaren steeds meer in het duurdere segment terechtgekomen. Zo nam het aantal private huurwoningen met een dure huur (vanaf € 1.000) het sterkst toe: van 136.000 in 2018 tot 239.000 in 2021.

8 Deze ontwikkeling wordt in kaart gebracht op basis van de gemiddelde verkoopprijs. Een nuance hierbij is dat er in het afgelopen kwartaal meer kleinere woningen zijn verkocht, volgens NVM, wat een deel van de ontwikkeling verklaart.

9 https://www.dnb.nl/statistieken/data-zoeken/#/details/kernindicatoren-monetaire-statistieken-maand/dataset/b698ca40-9cae-435b-954e-4fe2c5651370/resource/a8df8430-d941-4706-907b-efd5a9c0bc00

10 Kernpublicatie van het WoON 2021 onderzoek (woononderzoek.nl)



Eén op de tien huurders heeft te hoge woonlasten

Voor de meeste mensen in Nederland gaat het goed met de betaalbaarheid van hun woonlasten. Een deel van de mensen in een huurwoning geeft echter te veel van het inkomen uit aan de woning. Wat te veel is, hebben we in het programma Betaalbaar wonen in kaart gebracht met een zogeheten indicatieve huurquote, die op basis van onder meer de NIBUD-normen en de eigen bijdrage (basisnormhuur van de huurtoeslag) is opgesteld.[11] De indicatieve streefwaarde beoogt om in ieder geval voor de groep tot 120% van het minimum inkomen huurtoeslag de NIBUD-basisbudgetten veilig te stellen. De groep boven de 120% tot de DAEB-toewijzingsgrens kan een iets groter deel van hun inkomen aan wonen uitgeven. Bij hen is gekozen voor een indicatieve huurquote die dicht bij de Nibud-normbudgetten ligt om financiële kwetsbaarheid zoveel mogelijk te vermijden.

In 2021 waren er circa 427.000 huishoudens in een huurwoning die boven deze indicatieve huurquote zaten. Hiervan heeft echter een deel een inkomen onder het sociaal minimum.[12] Voor deze groep geldt dat het probleem vooral de hoogte van het inkomen is (onder het sociaal minimum) en niet zozeer de hoogte van de huurlast. Ondanks dat deze groep de laagste netto huur heeft (en maximaal huurtoeslag krijgt), schiet het inkomen nog steeds te kort voor het betalen van de woonlasten en het overig levensonderhoud. Een deel van die huishoudens kampt met een tijdelijk verlies aan inkomen en eventueel aanwezig spaargeld kan dit opvangen. Deze groep wordt weliswaar ook geholpen door maatregelen in het woonbeleid, maar zij zijn meer geholpen met maatregelen op andere terreinen, waaronder de verhoging van het minimumloon en de aanpak van geldzorgen.[13] Het programma Betaalbaar wonen richt zich daarom vooral op minima en lage inkomens, en in mindere mate op inkomensgroepen onder het sociaal minimum. Dan hebben 282.000 huishoudens een te hoge huurquote; dat betreft 9% van alle huurders (circa één op de tien).

Binnen deze groep hebben 172.000 huishoudens een huurquote die meer dan 5 procentpunt boven de indicatieve huurquote ligt (40.000 + 81.000 + 22.000 + 29.000 in Tabellen 4 en 5). Het gaat vooral om eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Voor 110.000 huishoudens is de huurquote maximaal 5 procentpunt hoger dan de indicatieve huurquote (11.000 + 58.000 + 12.000 + 29.000 in Tabellen 4 en 5). Ongeveer 1,6 miljoen huurders met een minimum of lager inkomen hebben een huurquote onder de indicatieve streefwaarde in het programma.

11 De technische uitleg hiervan is opgenomen in het programma.

12 Hierbij wordt een andere definitie gehanteerd dan binnen SZW. Een deel van de groep, namelijk eenoudergezinnen, is onder het sociaal minimum ingedeeld door verschillen in regelgeving (huurtoeslag vs sociale zekerheid/bijstand).

13 Kamerbrief Aanpak geldzorgen armoede en schulden | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

Tabel 4 | Hurende eenpersoonshuishoudens en indicatieve huurquote, 2021

	Rood	Oranje	Groen	
	Meer dan 5 procentpunt boven indicatieve huurquote	Maximaal 5 procentpunt boven indicatieve huurquote	Onder indicatieve huurquote	**Totaal**
Onder sociaal minimum	55.000	18.000	254.000	**327.000**
Minima	40.000	11.000	334.000	**385.000**
Lage inkomens	81.000	58.000	501.000	**640.000**
Totaal	**176.000**	**87.000**	**1.089.000**	**1.351.000**

Bron: WoON2021, bewerking BZK.

Tabel 5 | Hurende meerpersoonshuishoudens en indicatieve huurquote, 2021

	Rood	Oranje	Groen	
	Meer dan 5 procentpunt boven indicatieve huurquote	Maximaal 5 procentpunt boven indicatieve huurquote	Onder indicatieve huurquote	**Totaal**
Onder sociaal minimum	37.000	35.000	136.000	**209.000**
Minima	22.000	12.000	138.000	**171.000**
Lage inkomens	29.000	29.000	301.000	**359.000**
Totaal	**88.000**	**76.000**	**575.000**	**739.000**

Bron: WoON2021, bewerking BZK.

Dat deze huishoudens moeite hebben om de maandelijkse kosten voor wonen en levensonderhoud op te brengen betekent niet dat deze groep ook betalingsproblemen heeft of zal krijgen. Uit aanvullende informatie blijkt dat het aantal huisuitzettingen door corporaties al jaren afneemt – de afgelopen drie jaren met meer dan 50% (van 3.000 in 2018 naar 1.400 in 2021) – en dat het aantal huishoudens met huurachterstand de laatste jaren is gedaald.[14] De indicatieve huurquote houdt geen rekening met persoonlijke omstandigheden. De financiële ruimte voor woonlasten hangt niet alleen af van het inkomen en de gezinssamenstelling, maar ook van het persoonlijk (gewenste) uitgavepatroon, schulden of de zorgkosten. Daarnaast moeten mensen ook een prikkel overhouden om zelf de keuzes te maken die zij voor hun situatie nodig vinden. De komende jaren willen we ervoor zorgen het aantal huurders met een te hoge huurquote afneemt. Daarom zullen we dit monitoren.

Aandeel sociale huurwoningen van corporaties vooral in grote steden boven de 30%

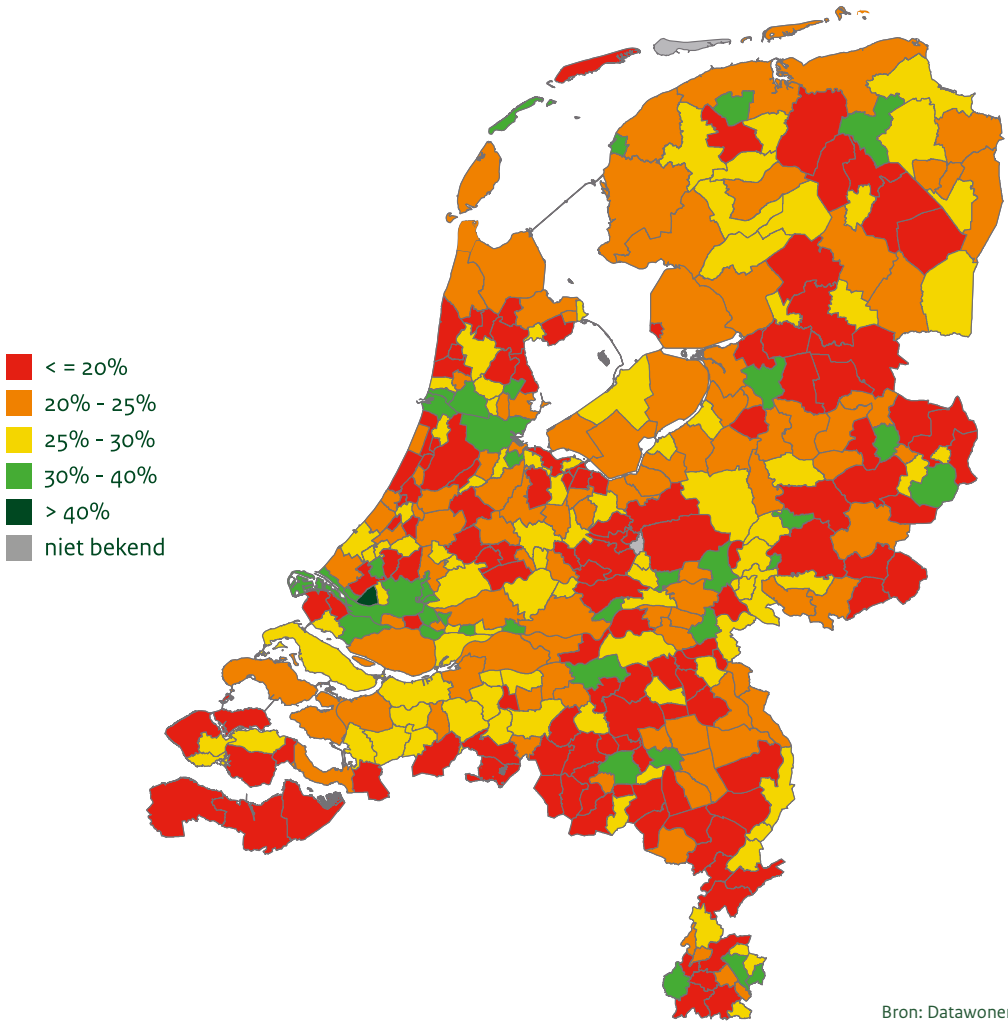
Het toevoegen van voldoende (betaalbare) woningen is en blijft essentieel om de betaalbaarheid van woonlasten te verbeteren en de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten. Onderdeel hiervan is – binnen het programma Een thuis voor iedereen (Aandachtsgroepen) – het streven om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad. In 2021 is 58% van de woningvoorraad een koopwoning en ruim 41% een huurwoning (gesplitst in bijna 34% gereguleerd en ruim 7% geliberaliseerd). Het streven is 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad per gemeente.[15] In Tabel 2 is zichtbaar dat in 2020 circa 26% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van corporaties bestond (de patronen die we hierbij zien veranderen niet snel). Ruim 50% van de gemeenten heeft tussen 20% en 30% corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens in hun woningvoorraad. In bijna een derde van de gemeenten is het aandeel corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens minder dan 20% van de lokale woningvoorraad.

Het toewerken naar 30% sociale huur betekent dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande voorraad moeten bijdragen aan dit streven. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten kunnen zich bij het bouwen van betaalbare woningen concentreren op middeninkomens. Het streven dient overigens niet alleen de betaalbaarheid van woonlasten in het algemeen, maar ook de huisvesting van aandachtsgroepen en de leefbaarheid. In onderstaande kaart is de verdeling per gemeente weergegeven. Vooral grote steden hebben een hoger aandeel sociale huurwoningen dan omliggende gemeenten. Zo zijn er gemeenten met meer dan 40% sociale huurwoningen, terwijl andere, soms naastliggende gemeenten een aandeel hebben van minder dan 20%. En andersom hebben omliggende gemeenten meer woningen voor de midden en hogere inkomens dan de grote steden.

14 Corporatiemonitor Schulden en huisuitzettingen 2022 (aedes.nl). De ontwikkeling van het aandeel huurders boven de indicatieve huurquote toont direct een verandering in de druk op de betaalbaarheid van huren. Huisuitzettingen volgens niet direct op zo een verandering. De verwachtingen over heel 2022 en daarna worden later besproken. Volgens Aedes nemen de huurachterstanden in 2022 voor het eerst weer toe.

15 Particuliere verhuurders dragen ook bij aan de 'voorraad sociale huurwoningen' wanneer dit bijvoorbeeld wordt gedefinieerd als 'alle huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens'. Dan was in 2021 bijna 34% van de woningvoorraad sociale huur (CBS, 20 oktober 2022: Steeds minder gereguleerde huurwoningen beschikbaar (cbs.nl)), maar ook dan zijn er veel gemeenten waar het aandeel onder de 30% is.

Figuur 1 | Sociale huurvoorraad corporaties als aandeel van de totale woningvoorraad, 2020 (huurwoningen onder de liberalisatiegrens 2020, € 737,14)



Bron: Datawonen - Een thuis voor iedereen



Specifieke woningen voor ouderen toegenomen

Naast sociale huurwoningen voor de laagste inkomens en specifiek voor de diverse reeds benoemde aandachtsgroepen zijn er meer (specifieke) woningen nodig voor ouderen. Hoe ouder, hoe sterker de voorkeur is voor een speciaal voor ouderen bestemde woning, met name in een complex. In 2021 waren er in Nederland circa 143.800 geclusterde woningen voor ouderen.[16]

Box 1. Wat zijn geclusterde wooneenheden?

Deze type woningen – die tussen een reguliere woning en het verpleeghuis zitten – geven ouderen de mogelijkheid om permanent en zelfstandig te wonen. De woonvorm is minimaal voor 50% bestemd voor 55-plussers en het gaat niet om intramurale zorginstellingen. Er zijn verschillende typen geclusterde woningen: geclusterd in een wooncomplex, geclusterd in een woning of geclusterd in meerdere woningen in de wijk. De wooneenheden moeten in alle gevallen voldoen aan de voorwaarden van minimaal vijf zelfstandige wooneenheden en een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Er kan sprake zijn van aangeboden zorg en/of service. Enkele voorbeelden zijn een zorgwoning, een woongroep, een serviceflat of all inclusive pension, harmonica of gestippeld wonen, aanleunwoning en hofjes.

Dit type woningen staat op 3.129 locaties in 298 gemeenten. Ze zijn vrijwel allemaal in bezit van corporaties. Ongeveer 10% is ontwikkeld door de particuliere huursector. Dit aandeel lijkt toe te nemen bij de ontwikkeling van nieuwe geclusterde wooneenheden. De ruime meerderheid van de geclusterde wooneenheden is onderdeel van een wooncomplex en heeft daarmee de vorm van een appartementencomplex. De woningen zijn voornamelijk de afgelopen jaren gebouwd, waardoor dit type aanbod is gegroeid. De jaarlijkse toevoeging van geclusterde woningen aan de voorraad wordt de komende jaren in beeld gebracht. Het huidig aanbod is nog klein.

Circa 86% van de totale woningvoorraad in Nederland is naar schatting geschikt (te maken) voor huishoudens met een fysieke beperking (waarbij niet meer dan € 10.000 nodig is voor een aanpassing, zoals een traplift, verbrede deuren, aangepaste drempels, et cetera; ABF, 2020). Bijna de helft van de verhuisgeneigde oudere huishoudens (47%) geeft aan een toegankelijke woning te willen (WoON2021).

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is de afgelopen jaren licht toegenomen, van ruim 5% sedert 2012 tot 6,6% in 2021 (WoON21; aandeel “zeker verhuisgeneigd”). Dat geldt ook voor de voorkeur om te verhuizen naar een koopwoning (gestegen van bijna een kwart in 2012 naar 40% in 2021), hoewel nog steeds de meerderheid (circa 60%) een huurwoning wenst (ongeacht de eigendomsvorm van de huidige woning). De verhuisgeneigdheid onder ouderen is aanzienlijk lager dan onder jongere leeftijdsgroepen. Circa 90% van de ouderen geeft aan dat tevredenheid met de huidige woning daarvoor een reden is (WoON2021). Er is dus maar deels sprake van dat onvoldoende passend aanbod de momenteel belangrijkste belemmering is, want de meeste ouderen willen überhaupt niet verhuizen. Uit ander onderzoek blijkt dat er niet altijd urgentie is (er is geen zorgvraag of concrete aanleiding), dat de tevredenheid met de woning onder ouderen nader verklaart.[17] Soms wordt er opgezien tegen een verhuizing (de moeite, het geregel) en/of weten mensen niet goed hoe ze naar huizen moeten zoeken.

Het voorzien in aanbod dat op de woonwensen van ouderen aansluit, moet evenwel de komende jaren nog blijven groeien, vanwege de verdergaande vergrijzing. Het verhogen van de doorstroming onder ouderen is – gezien de tevredenheid onder ouderen met hun woning – ook geen doel op zich, maar de mate van doorstroming kan wel een indicatie zijn van de (benutte) mogelijkheden. Bijna één op de twintig ouderen (65+) is in 2021 verhuisd: 4,84% van alle 65-plussers. De komende jaren zal worden gemonitord hoe dit aandeel wijzigt. De meesten verhuisden overigens binnen de gemeente: ongeveer 63% (CBS).

Onder de ouderen die (zeker) willen verhuizen is de gezondheid of de behoefte aan zorg het belangrijkste motief daarvoor. Zij wensen een geschiktere woning. Dat is doorgaans een (iets) kleinere woning, bij voorkeur een appartement. Qua type woningen wenst ruim de helft (55%) een seniorenwoning, dus een woning die specifiek voor ouderen is bestemd. Bijna de helft van deze groep geeft de voorkeur aan een geclusterde woonvorm. Bijna één op de vijf verhuisgeneigde oudere huishoudens met belangstelling voor een specifieke ouderenwoning zou overigens willen gebruikmaken van de mogelijkheid om verpleging te krijgen. Ruim een kwart wenst verzorging en/of huishoudelijke hulp (RIGO, 2021).

16 Bron: RIGO (2022). Dit aantal is een onderschatting, omdat niet alle gemeenten en corporaties hebben gereageerd op de uitvraag. De jaarlijkse ontwikkeling is daardoor nu nog moeilijk in kaart te brengen (zie ook het betreffende programmahoofdstuk).

17 Voor meer informatie: Het grote 55-plus Woonwensenonderzoek. Een kwantitatief onderzoek onder Nederlandse huiseigenaren van 55 jaar en ouder. Ook: Dashboard - Ouderenhuisvesting - Nederland (datawonen.nl)



Bij de doorstroming gaat het ook niet alleen om de ouderen zelf: wanneer ouderen doorstromen, ontstaat een verhuisketen die andere groepen weer kan dienen. Uit onderzoek (ABF, 2020) blijkt dat ouderen die verhuizen doorgaans kleiner zijn gaan wonen. Jonge ouderen (55-65 jaar) laten relatief meer eengezinskoopwoningen achter dan oudere ouderen. Hoe ouder, hoe groter het aandeel huurappartementen in het achtergelaten aanbod. In het betrokken aanbod is het percentage huur- en koopappartementen groter dan in het verlaten aanbod. Naast de (potentiële) geschiktheid van de woning is ook de geschiktheid van de woonomgeving voor ouderen van belang voor de doorstroming, zoals de nabijheid een grote supermarkt, huisartsenpraktijk, apotheek en ov-halte. Ongeveer de helft van alle 55-plushuishoudens woont in een geschikte omgeving waar twee of meer van deze vier voorzieningen binnen 500 meter aanwezig zijn.

Goede leefbaarheid in Nederland

Het streven is om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren, globaal in Nederland, maar vooral in kwetsbare buurten en wijken, en het perspectief voor die mensen te verbeteren. De Leefbaarheid is breder dan de vier aspecten van de woonomgeving – die zojuist in de context van ouderen werden benoemd – met ook aspecten als de ruimtelijke inrichting (zoals groen), sociale cohesie, overlast en ervaren onveiligheid. De leefbaarheid en veiligheid is in de afgelopen jaren steeds verbeterd, langzaam maar zeker, globaal en lokaal.[18] De leefbaarheid in heel Nederland is gemiddeld genomen dan ook goed: de meeste huishoudens wonen in een woonomgeving waar de leefbaarheid als 'goed' of 'uitstekend' kan worden getypeerd.[19]

Er zijn echter ook buurten waar de leefbaarheid onder druk staat (label zwak of onvoldoende). In die buurten wonen circa 1,3 miljoen huishoudens (16,6%). Dat wil niet per se zeggen dat ook al die huishoudens last hebben van hun leefomgeving, want uit het Woononderzoek (2021) blijkt dat 85% van de bewoners (zeer) tevreden is met hun leefomgeving. Dat aandeel is weliswaar lager in stedelijk gebieden (en vooral hier staat de leefbaarheid onder druk) en bij huurders van corporatiewoningen, maar dan nog is ruim driekwart van de bewoners zeer tevreden met hun leefomgeving.[20] De kernindicator uit de Leefbaarometer geeft desondanks goed weer hoeveel huishoudens woonachtig zijn in gebieden die aandacht behoeven en kan bovendien op postcode-niveau worden weergegeven, zodat gemeenten die informatie kunnen gebruiken. De aanpak van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (zie Hoofdstuk 6) richt zich initieel op 20 van de meest kwetsbare stedelijke gebieden. Door van de aanpak van het NPLV te leren, kan deze vervolgens breder worden ingezet in andere gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan.

Nog 1,5 miljoen woningen met een slecht energielabel

De gestegen energieprijzen hebben de financiële noodzaak tot verduurzaming – los van de wens tot CO_2-reductie vanuit milieuoverwegingen – sterk verduidelijkt, omdat een lager energieverbruik de energieuitgaven kan verminderen en ook op die manier de betaalbaarheid van het wonen kan verbeteren. Het aantal slechte energielabels (E, F en G) is eind 2021 gedaald tot circa 15% van de geregistreerde voorraad. Dat komt naar schatting overeen met circa 1,5 miljoen woningen in de hele woningvoorraad (Energiecijfers.nl). Hoe beter de woningen geïsoleerd raken, hoe lager de energievraag. De gestegen energieprijzen zijn zo dus een sterke stimulans om (verder) te verduurzamen. Hierdoor kunnen op de langere termijn – indien de energieprijzen weer normaliseren – de totale woonlasten in de toekomst dalen. Overigens had eind 2021 circa 45% van de gelabelde woningen een A- of B-label. En volgens het CBS bleek begin 2021 circa 7,3% van de woningvoorraad geheel aardgasvrij.[21] Deze woningen zijn aangesloten op een warmtenet (5,7%) of worden volledig elektrisch verwarmd (1,6%), veelal met een warmtepomp.

18 rapport-leefbaarheid-in-nederland-2020.pdf (leefbaarometer.nl) (zie bijvoorbeeld Figuur 2.1).

19 Bron: Leefbaarometer Home (2020, score 4,1, label goed). Meer informatie over de monitor en definitie van leefbaarheid is hier te vinden. In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is de ontwikkeling van de leefbaarheid vanaf 2002 weergegeven (Figuur 1 op pagina 7). Nieuwe cijfers komen najaar 2023 beschikbaar (Leefbaarometer 2022).

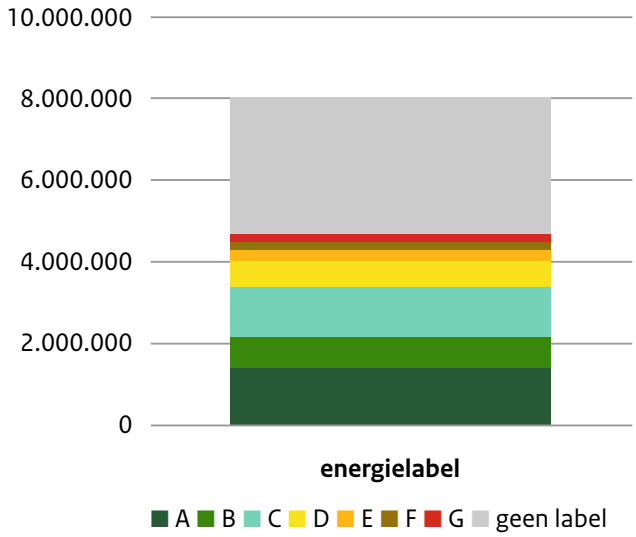
20 Zie pagina 75 van de eerder genoemde kernpublicatie van het Woononderzoek Nederland (2021) voor meer detailinformatie. Dit is een aanvullende bron en indicator. Om die reden kan dit gegeven niet één op één met de kernindicator worden vergeleken, omdat die veel breder wordt gemeten.

21 CBS, Woningen naar type hoofdverwarmingsinstallatie 2021

De verduurzaming heeft zich in de afgelopen jaren sterk positief ontwikkeld met onder andere betere energielabels en meer zonnepanelen. Het aardgasverbruik van woningen is sinds 2000 gestaag afgenomen, maar stagneerde sinds 2015. De temperatuurgecorrigeerde CO_2-uitstoot van woningen lag in 2021 op 17,0 Mton. Hetzelfde cijfer voor de hele sector gebouwde omgeving bedroeg in 2021 23,2 Mton. In paragraaf 1.4 'Verwachtingen' wordt de vraag besproken of het beleid voldoende zal zijn om de ambities in 2030 te behalen ten aanzien van de CO_2-reductie in de gebouwde omgeving.

Tot slot, deze paragraaf rapporteerde over de beginstand. Pas volgend jaar kan aan de kerntabel een nieuw jaar worden toegevoegd. De meeste cijfers gingen over 2021 en toen waren de programma's nog niet uit. Er zijn nog geen cijfers voorhanden over heel 2022, aangezien dit jaar nog loopt. In de volgende paragraaf schetsen we enkele ontwikkelingen die een rol (gaan) spelen bij het realiseren van de doelen uit de programma's.

Figuur 2 | Aantal woningen naar energielabel, eind 2021



Bron: Kadaster, Managementrapportage Energieprestatie gebouwen 2022.



1.4 Verwachtingen

Deze paragraaf schetst relevante ontwikkelingen die van invloed zijn op de kernindicatoren en wat dit doet met de verwachtingen over het realiseren van de doelstellingen. Die ontwikkelingen hangen samen met de recent sterk veranderde macro-economische context, onder andere als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Dat brengt veel onzekerheden met zich mee. Daarom is er behoefte aan een schets van hoe de zaken zich kunnen gaan ontwikkelen. Dat beeld is van belang bij de percepties over het behalen van de doelstellingen. Verwachtingen zijn echter speculatief, dus dit onderdeel wordt met voorzichtigheid behandeld. Bij elk thema van de programma's zal eerst worden verwoord wat de verwachte macro-economische effecten zijn en welke betekenis die hebben voor volkshuisvesting, voordat de paragraaf afsluit met een eindconclusie. Niet elk volkshuisvestelijk domein kent overigens ook prognoses of ramingen. Dat speelt vooral een rol bij woningbouw (Primos prognose) en verduurzaming (PBL-doorrekening).

Algemeen economisch beeld

De inflatie is opgelopen tot circa 17% in oktober 2022, de hoogste sinds de Tweede Wereldoorlog.[22] De sterk gestegen inflatie is vooral veroorzaakt door de gestegen energie- en voedselprijzen, die weer samenhangen met de oorlog in Oekraïne. Het Centraal Planbureau (MEV 2022) verwacht dat de inflatie voor dit (hele) jaar op 9,9% zal uitkomen en voor 2023 zal afnemen tot 2,6%, met een grote bandbreedte van 0,7% (variant laag) tot 5,5% (variant hoog).
De inkomens zijn de afgelopen paar jaren met gemiddeld ongeveer 2% per jaar gestegen.[23] De krapte op de arbeidsmarkt heeft tot op heden nog niet geleid tot een substantiële versnelling van de loongroei (CBP, MEV 2022). Het CPB verwacht in haar meest recente raming een koopkrachtdaling van circa 4% in 2022 en 2023 (CPB, december 2022).
Vooral de afnemende groei van de consumentenbestedingen draagt volgens het CPB bij aan een lagere economische groei in de laatste kwartalen van 2022 (en in heel 2023).
De meest recente prognose (MEV) geeft aan dat de economische groei zal afnemen tot 1,5% in 2023. De economische groei van dit jaar is in het derde kwartaal teruggevallen.
Energietekorten kunnen deze winter in de EU een rol gaan spelen. Tot slot, centrale banken verhogen de beleidsrente, de FED voorop. De ECB heeft de rente in juli 2022 verhoogd met 0,5%. In september is de rente verhoogd met 0,75% en eind oktober nogmaals met datzelfde percentage.[24]

De ramingen en realisaties zijn dus veranderd dan ten tijde waarop de NWBA uitkwam (maart 2022). Wat betekenen deze macro-economische ontwikkelingen voor volkshuisvesting? Enerzijds is het economisch totaalbeeld minder gunstig, anderzijds kan dit ook tijdelijk zijn. We lopen hieronder specifiek de thema's van de programma's langs en ordenen die op basis van de drie hoofddoelen van de NWBA. De grootste effecten worden in ieder geval verwacht van de sterk gestegen inflatie en de gestegen rente, omdat dit huishoudens, (bouw) bedrijven, corporaties en particuliere verhuurders op diverse onderwerpen ten aanzien van volkshuisvesting raakt, dan wel op zaken die kosten en baten in bredere zin raken.

Beschikbaarheid: aanbod en woningbehoefte

Aan de aanbodzijde hebben de veranderende economische omstandigheden invloed op bouwkosten en de beschikbaarheid van materialen. De prijzen van grondstoffen en halffabricaten zijn gestegen door verminderde beschikbaarheid en toegenomen inflatie. De afzetprijzen van de industrie liggen nu bijna 30% hoger dan vorig jaar. De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn in 2022 met 9,7% gestegen.[25]
Daarnaast heeft de oplopende rente invloed op het benodigde rendement van investeerders in nieuwbouwprojecten, doordat de financieringskosten voor hen toenemen. De gestegen rente heeft ook invloed op de vraag naar woningen, doordat de financieringsmogelijkheden van kopers afnemen door de hogere hypotheekrente. Dit wordt verder uitgediept onder de verwachtingen ten aanzien van Betaalbaarheid, waarbij ook de ontwikkeling van de huizenprijzen een rol speelt. De recente daling van de huizenprijzen is ook van invloed op het bouwen van woningen: het verslechtert de zogeheten business case voor het bouwen waarover zometeen meer, maar het verbetert deels de toegankelijkheid tot de koopwoningenmarkt.
Daarnaast speelt de krapte op de arbeidsmarkt (specifiek het tekort aan personeel in de bouwsector) een belangrijke rol. Nieuwbouwwoningen hebben meer last van de onzekerheid op de huidige woningmarkt, omdat kopers mogelijk huiverig zijn om een woning aan te kopen die ze pas over twee á drie jaar kunnen betrekken.

Deze ontwikkelingen zijn van invloed op businesscase voor woningbouw(plannen) en de prijsrisico's die verschillende partijen daarbij lopen. We zien dat de bouwvergunningen

22 In oktober 16,8%, in september 17,1%; inflatie wordt altijd berekend t.o.v. van een jaar geleden. De prijzen waren in oktober 2022 dus 16,8% hoger dan in oktober 2021 en de inflatie van 16,8% in oktober komt niet bovenop de inflatie van 17,1% in september. Geharmoniseerde consumentenprijsindex 16,8 procent hoger in oktober (cbs.nl) Volgens de Europese definitie van inflatie is de inflatie iets lager, maar nog altijd 15,4% in de laatste maanden van dit jaar.

23 Inkomens (cbs.nl)

24 Monetair beleid ECB - De Nederlandsche Bank (dnb.nl); ECB verhoogt de rente opnieuw fors in strijd tegen inflatie (nos.nl)

25 Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2000=100, vanaf 1990 (cbs.nl)

in het tweede kwartaal van 2022 met 27% gedaald zijn ten opzichte van een jaar eerder. In het derde kwartaal was dit 3% (Bron: CBS). Andere belemmeringen die al langer een rol spelen (zie hiervoor ook het programma Woningbouw), zoals onvoldoende capaciteit bij gemeenten en regelgeving omtrent stikstof, spelen hierbij mogelijk ook een rol. Bouwvergunningen variëren sterk, dus het is nog te vroeg om op basis hiervan conclusies te trekken. De effecten hiervan voor de komende jaren zijn nog niet bekend. Beleggers en andere marktpartijen kunnen gezien de huidige marktomstandigheden en met inachtneming van bepaalde maatregelen (o.a. regulering van middenhuur, de voorgenomen maximering van de huurstijging vrije sector) hun investeringsgedrag veranderen. De gevolgen voor hun investeringen in Nederlandse middenhuurwoningen worden momenteel in beeld gebracht. Mogelijk willen ontwikkelaars en investeerders de huidige onzekerheid afwachten of heronderhandelen op basis van de veranderende omstandigheden. Bij projecten die nu in de planfase zitten kan dit leiden tot aanpassingen van plannen om risico's te verminderen. Ook kunnen verschillende partijen de hogere risico's op zich nemen. Voor corporaties kunnen hogere bouwkosten het effect van de gestegen investeringscapaciteit beperken.

De maatschappelijke opgave voor het realiseren van ruim 900.000 woningen tot en met 2030 blijft overeind en is met woningbouwafspraken door de minister voor VRO en de provincies in oktober nog eens bekrachtigd. Onder deze maatschappelijke opgave moet voldoende plancapaciteit zitten. Om de voortgang van de woningbouwopgave te monitoren wordt er halfjaarlijks gerapporteerd over de plancapaciteit conform de motie Koerhuis/Ronnes.[26] De geïnventariseerde netto plancapaciteit (woningen opgenomen in woningbouwplannen minus sloop) voor de negenjarige periode 2022 tot en met 2030 bedraagt 1.052.700 woningen (ABF, 2022).[27] Ten opzichte van de meting in het voorjaar 2022 is de plancapaciteit met 18.800 woningen toegenomen. Figuur 3 verbijzondert dit naar provincie. Rekening houdend met de geraamde sloop van 107.800 woningen zal, bij een woningbouwproductie van 900.000 woningen, de woningvoorraad in de jaren 2022 tot en met 2030 netto uitbreiden met 792.200 woningen.

Een gedeelte van de plannen is al 'hard', wat inhoudt dat er een bestemmingsplan zonder wijzigingsbevoegdheid voor deze woningen is vastgesteld (tot en met 2025 betreft dit 269.900 woningen, 45%). Dat geeft nog geen zekerheid dat de woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Plannen worden vaak pas in een laat stadium van het voorbereidingstraject hard gemaakt. Een beperkte wijziging van een plan zou anders immers tot gevolg hebben dat een nieuwe procedure moet worden doorlopen. Om die reden is vooral de hardheid van de plannen voor de korte termijn interessant. In zachte plannen zijn voor tot en met 2025 nog eens 335.600 woningen opgenomen. Dit betekent dat verder versnellen van de woningbouwproductie mogelijk is. Om verzekerd te zijn van de realisatie moeten de woningen in de plannen verder in het planproces komen: er moet na het vaststellen van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend, voldoende woningen moeten kunnen worden afgenomen in de voorverkoop en pas daarna kan de start van de bouw volgen. We kunnen niet enkel op de voldoende netto plancapaciteit vertrouwen. Door bestuurlijke afspraken met provincies en de regionale Woondeals zijn en worden nadere afspraken gemaakt over aantallen en betaalbaarheid van nieuwbouw (zie Hoofdstuk 2). Deze worden in de loop der tijd verwerkt in de plancapaciteit van gemeenten.

De voorgenomen woningbouw door corporaties overstijgt de doelstellingen voor de komende jaren, met al vanaf 2023 ruim meer dan 30.000 sociale huurwoningen per jaar, oplopend tot 40.000.[28] Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de voornemens (dPi) doorgaans rooskleuriger zijn dan de realisaties.[29]

Of er ook voldoende woningen voor aandachtsgroepen zullen zijn is afhankelijk van de mate waarin de voorraad woningen in de komende jaren zal groeien en van de omvang van de groepen. Hierin bestaan veel onzekerheden, want die omvang kan sterk fluctueren. Groepen die in omvang fluctueren zijn statushouders, internationale studenten en arbeidsmigranten. Hoewel andere aandachtsgroepen stabieler in omvang zijn, valt over de totale omvang dus nog maar weinig met zekerheid te zeggen. Vermoedelijk zal de omvang van de aandachtsgroepen stijgen, vooral door statushouders en arbeidsmigranten.

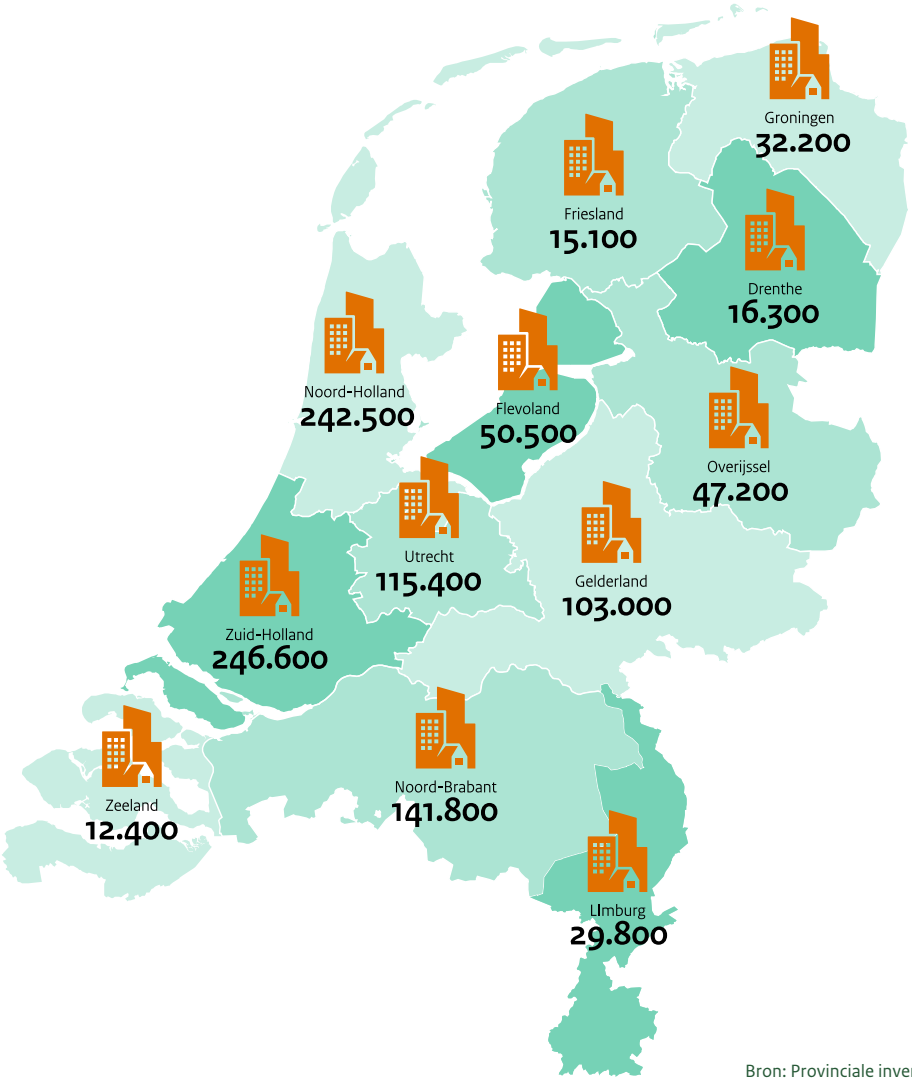
26 Kamerstuk 34775 XVIII, nr. 19.

27 Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2022 | Rapport | Rijksoverheid.nl (Het rapport Najaar 2022 wordt meegestuurd als bijlage bij deze voortgangsrapportage).

28 Corpodata/dPi, https://btiv.datawonen.nl/jive?workspace_guid=483ebf86-cee5-4b5d-904a-dd6943491a5c

29 Zie Figuur 2 op pagina 22 van de 'Staat van de corporatiesector 2021'. Daaruit blijkt bijvoorbeeld dat corporaties in 2017 voorspelden in 2019 en 2020 ongeveer 30.000 nieuwe woongelegenheden per jaar op te leveren. Hiervan is de helft gerealiseerd (Staat van de corporatiesector 2021 (overheid.nl)).

Figuur 3 | Nationale woningbouwkaart 2022-2030 (plancapaciteit: 1.052.700 woningen)



Bron: Provinciale inventarisaties en Primos-prognoses 2022.

De Nederlandse bevolking is in de eerste negen maanden van dit jaar fors gegroeid: met circa 191.000 mensen.[30] Dit is vooral het gevolg van immigratie, met name de toestroom van Oekraïense ontheemden. Dat zorgt voor een extra woonbehoefte en vergroot daarmee de druk op de bestaande woningvoorraad. Het heeft als bijkomend effect dat de mensen die al langer wachten op bijvoorbeeld uitstroom uit de maatschappelijke opvang hun kansen op een betaalbare woning zien dalen. Het is enerzijds nog te vroeg om te kunnen zeggen hoe dit in de komende jaren gaat ontwikkelen, mede gezien de internationale context hiervan en de onzekerheden hierbij. Het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' gaf anderzijds al in 2021 een alarmerend beeld van de huisvestingsmogelijkheden van aandachtsgroepen.[31]

Het realiseren van betaalbare woonruimten is vaak financieel minder aantrekkelijk dan de bouw van vrijesectorwoningen. Door een gebrek aan betaalbare woningen blijven mensen te lang in dure noodopvang of een ggz-instelling of zijn ze dak- en thuisloos. Gemeenten en provincies zien zich daarnaast voor steeds grotere maatschappelijke opgaven geplaatst. Zij staan voor de uitdaging hun aandeel te pakken bij alles wat nodig is om de huisvesting van aandachtgroepen te verbeteren, maar dit komt bovenop vele andere opgaven die zich ook aandienen en de veranderde macro-economische omstandigheden. Deze zaken zullen een toenemende druk zetten op de capaciteit en het budget van de hierbij betrokken overheden. De maatschappelijke bouwopgave is echter niet gewijzigd als gevolg van de economische ontwikkelingen. De komende jaren zal worden gemonitord wat precies is gebouwd en wat de maatschappelijke bouwopgave is.

30 Bevolking eerste negen maanden van 2022 fors gegroeid door immigratie (nos.nl)

31 https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-een-thuis-voor-iedereen/documenten/rapporten/2021/07/08/adviesrapport-interbestuurlijke-werkgroep-versterking-beleid-huisvesting-aandachtsgroepen



Stijgende inflatie treft de mensen uit de verschillende aandachtsgroepen extra hard. Het brengt als risico met zich mee dat bijvoorbeeld het aantal dakloze mensen gaat stijgen. Arbeidsmigranten in de glastuinbouw verliezen hun baan, doordat de productie afneemt. De vraag naar buitenlandse arbeidskrachten neemt anderzijds nu in een aantal sectoren nog toe. Dit heeft een negatief effect op de vraag naar betaalbare woningen: meer mensen zijn of gaan op zoek naar de schaars beschikbare woonruimte. De schaarste op de arbeidsmarkt werkt twee kanten op. De kans op het vinden van werk wordt ook voor mensen uit de verschillende aandachtsgroepen groter. Voor de mensen zelf is dit een goede ontwikkeling. Tegenover de stijging van de omvang van de verschillende aandachtsgroepen staat dat er – door de urgentie die zich nu aandient – volop wordt ingezet op de bouw van flexibele en tijdelijke woningen, en op transformatie. Dit moet op de korte termijn verlichting brengen voor diverse aandachtsgroepen. Op de midden- en langeretermijn hangt de mate waarin in de huisvesting van aandachtsgroepen kan worden voorzien vooral samen met mate waarin sociale huurwoningen worden gebouwd. Een stimulerende ontwikkeling hierbij is dat de (eerdere) afschaffing van de verhuurderheffing de investeringscapaciteit van woningcorporaties voor de komende jaren heeft vergroot.

De voorraad van woningen die voor ouderen geschikt zijn of kunnen worden gemaakt (ABF, 2020) verandert in de toekomst onder invloed van nieuwbouw, sloop en andere mutaties in de woningvoorraad. Verwacht mag worden dat het aandeel en aantal geschikte woningen daardoor zullen toenemen, want nieuwbouwwoningen vallen bijna altijd binnen de categorie ‘geschikt’ (te maken), terwijl sloop juist relatief vaak plaatsvindt bij ongeschikte woningen, zoals meergezinshuurwoningen zonder lift. Van belang zal zijn de mate waarin er goede afspraken met gemeenten, corporaties en marktpartijen kunnen worden gemaakt (zie Deel II voor het beleid) over ook het bouwen van nultredenwoningen (voornamelijk appartementen) en geclusterde woningen. De verslechterde macro-economische omstandigheden kunnen hierop drukken. Van belang is ook het effect van de macro-economische ontwikkelingen op de indexering van pensioenen, de betaalbaarheid van de zorg en de schaarste van zorg (tekort aan personeel) in de komende jaren. Het grootste pensioenfonds van Nederland (ABP) verhoogt per 1 januari de pensioenen met 12% (Bron: ABP).

Betaalbaarheid en kwaliteit: inkomens, hypotheekrente, inflatie, huizen- en huurprijzen

De inkomensontwikkeling is in eerste instantie bepalend bij verschuivingen in de betaalbaarheid van de woonlasten, de hoogte van de woonlasten pas in tweede instantie. Hier hangt dus veel af van in welke mate de lonen de komende jaren zullen meestijgen met de inflatie, en hoe lang de nu hoge inflatie nog zal blijven aanhouden. De gestegen energieprijzen en de inflatie van dit en komend jaar zullen hoe dan ook de druk op alle uitgaven van alle huishoudens (huurders en eigenaar-bewoners) vergroten, met name de energieuitgaven en de uitgaven aan het dagelijks levensonderhoud. De koopkracht zal in 2023 worden ondersteund (zie Box 2 aan het eind van deze paragraaf) en een aantal maatregelen treedt nu al in werking. De macro-economische ontwikkelingen spelen vooral een rol voor lage inkomensgroepen en dat zijn overwegend huurders. In de huursector worden de sociale huren losgekoppeld van de inflatie (en gekoppeld

aan de cao-loonontwikkeling, waarover meer in Deel II dat ingaat op al het volkshuisvestelijk beleid). Wat precies het effect zal zijn van de inflatie op het aantal huishoudens met te hoge woonlasten in 2022 (volgens de eerder beschreven indicatieve huurquote) kan pas op zijn vroegst volgend jaar in beeld worden gebracht.[32] De inflatie en energieprijzen zijn ook van invloed op de ontwikkeling van de NIBUD-normen en kunnen de ruimte die mensen hebben voor het betalen van alle woonlasten beperken.

Volgens AEDES nemen sinds begin 2022 de huurachterstanden weer toe.[33] De helft van de corporaties krijgt signalen dat meer huishoudens om betalingsregelingen en/of maatwerk vragen en dat huurders aangeven de huur en/of energierekening niet te kunnen betalen. Veel corporaties anticiperen op de slechter wordende economische omstandigheden. Bijna 60% van de corporaties heeft dit jaar nieuw beleid ontwikkeld of gaat dit ontwikkelen. Van deze corporaties biedt 57% de mogelijkheid voor een gesprek met een budgetcoach, 47% 'pauzeert' de incasso en 42% verwijst naar de Voorzieningenwijzer. Ook bieden steeds meer corporaties een Energiecoach, Geldfit.nl, Schuldhulpmaatje of persoonlijke gesprekken aan, aldus AEDES.

Tot voor kort was er sprake van een oververhitte koopmarkt. We zien deze spanning afnemen als gevolg van de gestegen rente, de lagere economische groeiverwachting en het afnemend consumentenvertrouwen. Ook voor 2023 wordt door het CPB op jaarbasis een (lichte) stijging van de hypotheekrente verwacht, in het kielzog van de lange rente. We zagen dit jaar dat de huizenprijzenprijzen minder hard stegen en inmiddels al dalen.[34] Die daling is onlangs geconstateerd op kwartaalbasis (NVM) en al meermaals op maandbasis (CBS). Er is op dit moment veel onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de huizenprijzen en het is lastig om (juiste) voorspellingen te doen. Koopkrachtverlies en een afname van het consumentenvertrouwen kunnen de vraag naar koopwoningen terugdringen. Tegelijkertijd is er sprake is van een groot woningtekort, wat niet snel zal afnemen, waardoor er voor de middellange termijn nog steeds een grote vraag naar woningen zal zijn. Als de huizenprijzen stagneren of (verder) dalen kan de voorraad betaalbare woningen ook los van de nieuwbouw toenemen. Zo kan een deel van de woningen weer terugvallen in het betaalbare segment. De bestaande voorraad is bovendien relatief groot in vergelijking met het aantal nieuw te bouwen woningen. Mochten de huizenprijzen komend jaar toch weer (licht) gaan stijgen, dan zal een deel van de eerder genoemde 5,1 miljoen betaalbare woningen buiten het betaalbare segment kunnen vallen.

De gestegen hypotheekrente bepaalt de mogelijkheden voor koopstarters. De inkomensleennormen worden op basis van het Nibud-advies verder aangescherpt. Huizenkopers kunnen daardoor minder lenen dan voorheen, tenzij hun inkomen minimaal meestijgt conform CPB-raming. De hogere hypotheekrente kan daarnaast zorgen voor hogere maandelijkse woonlasten voor eigenaar-bewoners bij wie de rentevaste periode afloopt.

De inflatie kan leiden tot meer mensen die in armoede komen te leven. En dat zal zwaarder wegen in wijken en buurten waar de leefbaarheid al zwakker is, de mensen kwetsbaarder zijn en de huishoudinkomens gemiddeld lager zijn. De inzet vanuit het programma Leefbaarheid en veiligheid is aanvullend op de (veel omvangrijker) generieke inzet van de Rijksoverheid in kwetsbare gebieden op beleidsterreinen als wonen, werk en inkomen, onderwijs, veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. De mate waarin de macro-economische omstandigheden van invloed zijn op het bereiken van de doelen hangt mede af van de doeltreffendheid van deze generieke (sectorale) inzet vanuit de vele verschillende departementen. Het raakt immers wonen, justitie, sociale zaken, zorg en onderwijs, maar ook de inzet van gemeenten en lokale partners. Leefbaarheid en veiligheid is een uitkomst van ontzettend veel factoren (sociaal, fysiek, economisch) en partijen.

De beperkingen op Russisch gas leiden tot risico's voor de energievoorziening en (nationale) schaarste – ondanks het aanvullen van voorraden – kan de betaalbaarheid van energielasten, zoals al werd aangestipt, negatief beïnvloeden. Door de hoge energieprijzen is het verduurzamen wel aantrekkelijker geworden, maar de hoge bouwkosten en personeelsschaarste kunnen het tempo van verduurzaming vertragen. Onderzoek uit 2021 laat enerzijds zien dat het tempo van verduurzaming bij alle partijen nog te laag is om de klimaatdoelen van 2030 te halen, zowel op het gebied van isolatie als het toepassen van hybride warmtepompen.[35] Anderzijds laat onderzoek zien dat steeds meer mensen voordelen zien in het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in de woning, en dat veel mensen bekend zijn met de thematiek van aardgasvrij en de aanpak in hun wijk.[36] Er is overwegend steun voor de transitie, maar mensen hebben wel zorgen over de betaalbaarheid en

32 Deze cijfers over de indicatieve huurquote kunnen nu eens per drie jaar worden gemaakt (pas in 2025 weer met het Woononderzoek Nederland). Maar bij het CBS is een Woonbase in ontwikkeling, waardoor mogelijk in 2023 een update hiervan beschikbaar komt (die nog maar beperkt de recente ontwikkelingen in energieprijzen kan meenemen).

33 Corporatiemonitor Schulden en huisuitzettingen 2022 (aedes.nl)

34 Huizenprijzen in drie maanden fors gedaald: 'Markt heeft keerpunt bereikt' (nos.nl)

35 TNO (2021) In de volgende versnelling naar een klimaat-neutrale gebouwde omgeving.

36 RVO/ Ipsos (2021); Onderzoek naar energiebesparende maatregelen consumenten, meerdere jaren.

betrouwbaarheid van de technieken. De tevredenheid van mensen neemt significant toe wanneer zij een concreet aanbod hebben ontvangen om hun woning te verduurzamen en naarmate het participatieproces beter bij hun wensen aansluit. De inflatie kan enerzijds ertoe leiden dat huishoudens en bedrijven het komende jaar minder te besteden hebben en om die reden investeringen in verduurzaming gaan uitstellen, waardoor de kwaliteitsverbeteringen aan woningen en gebouwen kunnen achterblijven. Hier gaat het om het rendement van de investeringen in verduurzaming, de businesscase; die is sterk afhankelijk van de gasprijs en de ontwikkeling van de bouwkosten. Door de sterk gestegen gasprijs zijn anderzijds de terugverdientijden – ondanks de eveneens gestegen bouwkosten – aanmerkelijk korter geworden, hoewel er soms ook doelstellingen zijn geformuleerd op basis van de gasprijzen bij aanvang van een project, waardoor de businesscase niet haalbaar meer is.

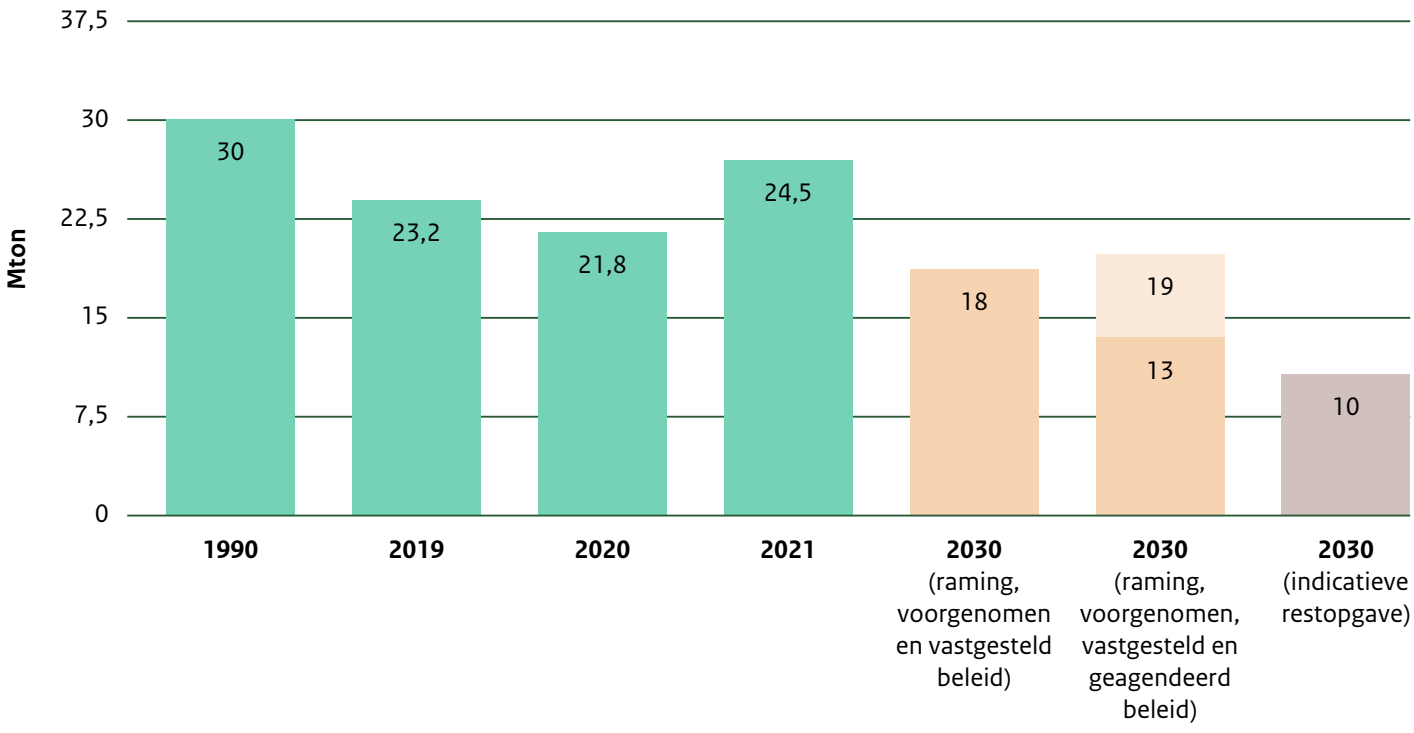
Op dit moment is het nog niet duidelijk hoe een en ander zal gaan doorwerken. Dergelijke aspecten zullen de komende jaren worden gemonitord en nu al aandacht behoeven in het beleid. Wel is al de doorrekening van het PBL beschikbaar.[37]

37 PBL, Klimaat- en Energieverkenning 2022.

Daarin wordt geraamd dat het gasverbruik in woningen in 2030 zal zijn afgenomen tot 235 PJ. Ook de CO_2-uitstoot in de gehele gebouwde omgeving (dus inclusief utiliteitsbouw) zal volgens het PBL in 2030 zijn afgenomen tot 18,2 MT. Dit is echter nog niet voldoende om de beoogde restemissie van 10 MT in 2030 te realiseren (dat komt overeen met 67% reductie, zie ook Hoofdstuk 7 in Deel II). Daarbij past de kanttekening dat PBL bij deze cijfers nog niet alle geagendeerde beleidsmaatregelen heeft meegenomen (dat betreft het grootste deel van de maatregelen uit het programma). Indien vrijwel alle (doorrekenbare) maatregelen worden meegenomen, zal de CO_2-uitstoot in de gebouwde omgeving in 2030 naar schatting binnen de bandbreedte van 13-19 MT liggen. Hierbij is het effect van de bijmenging van groen gas (2,9 Mton) nog niet meegenomen. Daarmee zou de 10 Mton restemissie bijna raken aan de onderkant van de door het PBL geschatte bandbreedte.

Arbeidsmarkttekorten in de bouw- en installatiesector vormen een belangrijk knelpunt voor de realisatie van de verduurzamingsdoelen. Ook op de materialenmarkt lijken – versterkt door de oorlog in de Oekraïne – tekorten op te treden. De ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit in de bouw- en installatiesector door procesinnovaties (vraagbundeling, ketensamenwerking, standaardisatie en

Figuur 4 | Ontwikkeling CO_2-uitstoot in de gebouwde omgeving, 1990-2030*



*De CO_2-uitstoot van 1990 tot en met 2021 is niet temperatuurgecorrigeerd.

Bron: PBL, KEV 2022.

industrialisatie) kan een belangrijke rol spelen in de opschaling van de verduurzaming. De beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet kan echter een belemmering vormen. De groei van warmtepompen en PV-systemen zal lokaal mogelijk om uitbreiding van de netcapaciteit vragen. Verduurzaming is een langdurig technisch, economisch en maatschappelijk proces. Er zitten meerdere stappen tussen (het ontwikkelen van) beleid en het realiseren van de doelen (Deel II gaat dieper in op het beleid).

Conclusie

Kort samengevat, zowel de betaalbaarheid (vraagzijde) als de beschikbaarheid (aanbodzijde) worden door macro-economische factoren beïnvloed, zoals de inflatie (met inbegrip van de energieprijzen en bouwkosten) en de rente, en zaken die hiermee samenhangen zoals inkomens- en vermogensontwikkelingen (met inbegrip van toekomstige kosten en baten, en de hiermee samenhangende investeringskeuzes van bouwers en corporaties). De eindconclusie kan worden getrokken dat de huidige economische omstandigheden de druk op de programma's vergroten. Maar het is op dit moment nog te vroeg om met zekerheid te kunnen zeggen wat, en hoe sterk, die invloed op het behalen van de doelstellingen in de komende jaren precies zal zijn. Vast staat wel dat de onzekerheid groot is, dat de mensen de koopkrachtdaling nu al in hun portemonnee voelen en dat de economische vooruitzichten minder rooskleurig zijn. Deze ontwikkelingen werken ook breder maatschappelijk en sociaaleconomisch door, en zullen dus door alle samenwerkende partijen moeten worden meegenomen.

De veranderende omstandigheden maken het des te belangrijker dat de acties uit de programma's worden gerealiseerd, want de maatschappelijke opgaves uit de programma's zijn onverminderd groot. Bijvoorbeeld – nu in algemene zin verwoord – met het scheppen van de juiste randvoorwaarden en condities, met het afdekken van onrendabele toppen en subsidies, met de samenwerking tussen de departementen en lokale partijen (ook onderling), en de afspraken die hierbij worden gemaakt. Daarnaast heeft het kabinet onlangs extra maatregelen genomen (ter waarde van € 17,2 miljard), waarvan de meeste op Prinsjesdag bekend zijn gemaakt, die meer algemeen gericht zijn op het verminderen van negatieve effecten van de inflatie. Meerdere van die koopkrachtgerichte maatregelen zijn ook van invloed op, of dragen bij aan, volkshuisvesting en worden om die reden hier al aangestipt (Box 2). Het beleid in Deel II gaat in op al lopende en nog in te zetten trajecten ten aanzien van volkshuisvesting, die niet direct (ook) een reactie zijn op de veranderde macro-economische omstandigheden, die bijsturing vereiste. Vanzelfsprekend kan hier overlap bestaan: de aanvullende maatregelen van Prinsjesdag kunnen bijvoorbeeld ook de betaalbaarheid van de woonlasten verbeteren.

Box 2. Maatregelen (Prinsjesdag) die een rol hebben in volkshuisvesting

Er zijn door het kabinet veel aanvullende maatregelen voorgesteld, die vooral tot doel hebben de koopkracht te ondersteunen. In het onderstaande worden alleen de maatregelen opgesomd, die ook verband houden met de thema's in de zes programma's voor de volkshuisvesting:

- Huurders met een laag inkomen in een corporatiewoning krijgen al in 2023 een huurverlaging (voorstel ligt in de Ministerraad).
- De huurtoeslag wordt structureel verhoogd met € 16,92 per maand.
- Het minimumloon wordt met 10% verhoogd (waardoor ook gekoppelde uitkeringen zoals de AOW stijgen) en het tarief van de eerste inkomstenbelastingschijf voor inkomens tot de € 70.000 wordt verlaagd (met 0,11 procentpunt).
- Er komen aanvullende koopkrachtverbeteringen bij alleenstaande ouders en uitwonende studenten (+ € 165 per maand).
- Er komt een eenmalige verhoging van de zorgtoeslag (+ € 412) en het kindgebonden budget wordt verhoogd.
- Er komt een prijsplafond voor gas en elektriciteit. Daarnaast komen er investeringen in het Nationaal Isolatieprogramma en het Klimaatfonds (waaronder € 200 miljoen voor warmtenetten).
- Specifiek voor aandachtsgroepen wordt de crisisopvang van asielzoekers verbeterd, evenals de huisvesting en inburgering van statushouders (€ 1 miljard tot 2027, voor dit jaar werd € 503 miljoen uitgetrokken voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen).
- Om de leefbaarheid en veiligheid extra te behartigen komen er maaltijden op scholen in kwetsbare wijken (€ 100 miljoen), worden er maatregelen getroffen die moeten voorkomen dat kwetsbare jongeren in de criminaliteit belanden (€ 100 miljoen) en wordt ingezet op een efficiëntere bestrijding van drugscriminaliteit (€ 100 miljoen).

Tot zover de betekenis van de macro-economische ontwikkelingen; dit deel van deze voortgangsrapportage ging vooral in op de cijfermatige voortgang op de doelen, met name in paragraaf 1.3. Het volgende deel (Deel II) gaat in op de beleidsmatige voortgang op de doelen.



Deel II

Voortgang per programma

In dit tweede deel zal per programma afzonderlijk – in de hierna volgende zes hoofdstukken – worden ingegaan op de voortgang in het beleid (trajecten, wetgeving, instrumenten, et cetera). De (sub)doelen zijn in Deel I al besproken en werden in Tabel 1 weergegeven. Deze doelen zijn per programma uitgewerkt tot actielijnen (die lijnen hebben in sommige gevallen dezelfde naamgeving als het doel). Tabel 6 is zodoende gekoppeld aan Tabel 1 en geeft in één oogopslag het totaaloverzicht weer. Deze actielijnen zijn uitvoerig uitgewerkt in de afzonderlijke programma's. Daarom wordt hier volstaan met dit totaaloverzicht.

Tabel 6 | Actielijnen in de zes programma's

Programma	Actielijnen
Woningbouw	1. Versterken van de regie 2. Versnellen van het proces van initiatief naar realisatie 3. Stimuleren snelle woningbouw 4. Bouwen op grootschalige locaties
Betaalbaar wonen	1. Zorgen voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen 2. Te hoge woonlasten aanpakken bij huurders met een laag inkomen 3. Zorgen voor een betere bescherming van huurders en kopers
Een thuis voor iedereen (Aandachtsgroepen)	1. Zorgen voor voldoende woonruimte 2. Zorgen voor een evenwichtige verdeling over alle gemeenten 3. Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk 4. Inzet op preventie
Wonen en zorg voor ouderen	1. Versnellen woningbouw 2. Informeren, ontzorgen en verbeteren doorstroming 3. Verbeteren leefomgeving
Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid	1. Integrale aanpak met duidelijke regie en een adequaat juridisch instrumentarium 2. Verbeteren slechte woningen en zorgen voor meer gemengde wijken 3. Zorgen dat meer bewoners kunnen meedoen in de samenleving 4. Investeren in de preventie van jeugdcriminaliteit en vergroten de weerbaarheid van jongeren
Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving	1. Gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie 2. Individuele aanpak woningen 3. Aanpak utiliteitsgebouwen 4. Bronnen en infrastructuur 5. Innovatie in de bouw

In deze integrale voortgangsrapportage wordt op hoofdlijnen in beeld gebracht wat de belangrijkste mijlpalen in het beleid zijn geweest gedurende de periode maart 2022 tot en met november 2022 en wat al in werking is gezet voor de komende jaren. Aangezien de programma's nog maar circa een half jaar uit zijn (en in sommige gevallen nog korter) is pas in het voorjaar 2023 met de afzonderlijke voortgangsrapportages een vollediger beeld te geven. Dan lopen de meeste programma's ongeveer een jaar. In die afzonderlijke rapportages zal met meer detail worden ingegaan op de voortgang en kalenders. In de zes programma's die dit jaar zijn uitgekomen zijn al voortgangskalanders opgenomen en ze worden daarom hier niet nogmaals herhaald.

Hoofdstuk 2 Programma Woningbouw

In het programma Woningbouw concentreren we ons op een versterking van de regie en samenwerking om gezamenlijk de urgente maatschappelijke opgaven een plek te geven in dit land waar ruimte schaars is. De uitvoering van dit programma richt zich op alle delen van ons land, inclusief Caribisch Nederland. We zullen elkaar de komende jaren nodig hebben om dit programma te realiseren: medeoverheden, corporaties, de bouwsector en alle andere betrokkenen. Samen moeten we er alles aan doen om met de beschikbare middelen te zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen.

Om voldoende, betaalbare en passende woningen te realiseren, zetten we met het programma Woningbouw in op:

- de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030;
- een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en woningsplitsing);
- het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn.

Naast deze kwantitatieve doelstellingen is er aandacht voor het realiseren van duurzame toekomstbestendige woningen op plekken die bereikbaar zijn en waar mensen prettig kunnen wonen en werken.

Versterken regie

Onvoldoende samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen staat nog te vaak de oplossing van knelpunten in de weg. Daar ontbreekt de regie. Regie betekent dat iedere partij weet wat zij moet doen zodat er voldoende woningen op de juiste plek komen, die bovendien toekomstbestendig zijn. Op hun beurt krijgen corporaties en marktpartijen hierdoor meer langjarige zekerheid wat hen in staat stelt om te investeren en te innoveren.

Op 13 oktober jl. hebben het Rijk en de provincies bestuurlijke afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de woningbouwopgave (zie Figuur 5).[38] Provincies en Rijk spannen zich in om ruim 900.000 woningen te realiseren tot en met 2030. Met de provinciale woningbouwafspraken omarmen de provincies de maatschappelijke opgave van het kabinet. Deze provinciale afspraken worden de komende maanden verder uitgewerkt in regionale woondeals. Deze regionale woondeals bevatten afspraken over de bouwopgave op regionaal niveau en bieden inzicht in eventuele extra opgaven op locatieniveau.

38 Alle provincies melden nieuwbouwplannen, Zuid-Holland koploper (nos.nl)

Corporaties staan aan de lat voor 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Deze afspraak met corporaties is bestendigd in de Nationale Prestatieafspraken. Via de provinciale deals moeten deze aantallen per gemeente in de regionale woondeals worden opgenomen. Gemeenten nemen deze aantallen in hun woonvisie op waarop corporaties vervolgens een bod doen.

Box 3. Ambitie van de monitoring

Een goede informatievoorziening kan helpen bij regie. De kernindicatoren zijn nog in ontwikkeling. We willen uiteindelijk een bredere barometer ontwikkelen waarin de voortgang te zien is van de bouw van het aantal woningen per jaar (inclusief flexwoningen, transformatie en woningen op grootschalige locaties) en het totaal van 900.000 woningen tot en met 2030. We willen hierbij gegevens ontwikkelen over het aantal geplande woningen naar oplevering in de tijd, het aantal 'harde' woningen in de plannen, het aantal geplande woningen naar plantype (bijvoorbeeld herstructurering, verdichting of uitbreiding), het aandeel geplande betaalbare woningen, het aandeel gerealiseerde betaalbare woningen en de doorlooptijd van plannen. We willen inzicht geven in de voortgang van de realisatie van de regionale woningbouwambities.

Sneller van initiatief naar realisatie

Tot en met 2030 moeten er in Nederland 900.000 woningen bij komen. Om deze grote maatschappelijke opgave het hoofd te bieden moeten we af van ontwikkelprocessen die gemiddeld tien jaar duren. In dat kader is het zeer belangrijk dat er meer bewustwording en urgentie komt voor snelheid in processen en procedures bij woningbouwontwikkeling, en dat deze slimmer en efficiënter worden ingericht. Hiervoor zal in januari 2023 een plan van aanpak 'Versnellen processen en procedures' aan de Tweede Kamer worden aangeboden.

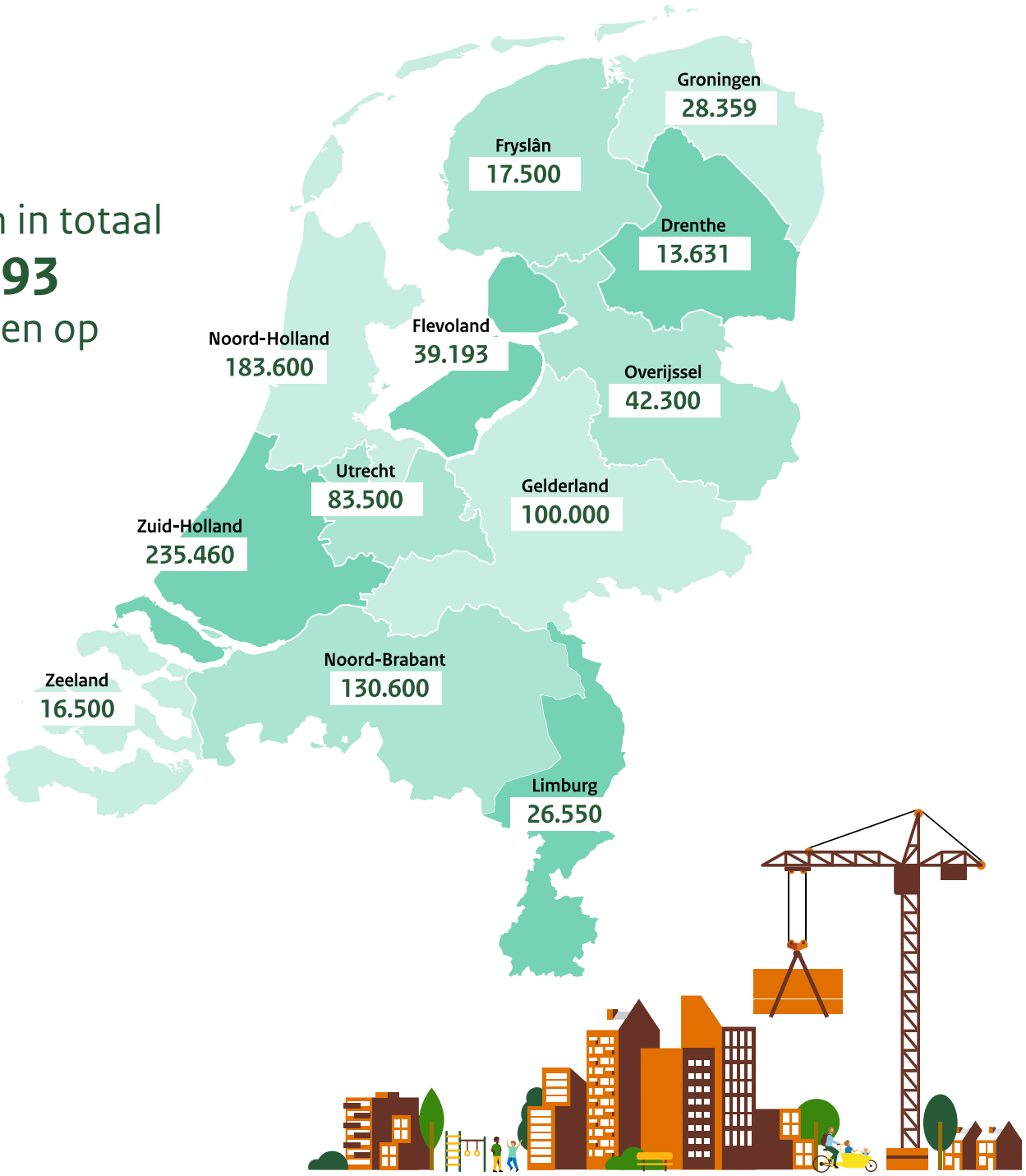
In dit actieplan worden onder andere acties uitgewerkt rond het gelijktijdig en integraal uitvoeren van processen, het efficiënt inzetten van beschikbare capaciteit in processen en bij bezwaar- en beroepsprocedures, het doorbreken van impasses via woondealoverleggen, het stimuleren van industrieel en circulair bouwen (met standaardisering van de bouweisen).



Daarnaast wordt gewerkt aan de Wet Versterken regie op de volkshuisvesting voor het versnellen van procedures. Verder gaat in het voorjaar van 2023 de landelijke versnellingstafel van start; enerzijds om een versnelling van de woningbouw aan te jagen, anderzijds om knelpunten op te sporen bij de realisatie van de 900.000 woningen en hierop te interveniëren. Het kabinet werkt tevens aan duidelijkheid en voortgang op andere ruimtelijke opgaven zoals stikstof, water en bodem, energie en geluid, zodat lokaal voldoende ruimte is voor woningbouw rekening houdend met andere ruimtelijke afwegingen.

In het voorjaar is de handreiking Vertraging voorkomen met grondbeleid uitgekomen. Deze handreiking geeft een overzicht van praktische instrumenten die gemeenten kunnen inzetten om vertraging na vaststellen van het bestemmingsplan te

Figuur 5 | Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030



voorkomen. Op dit moment lopen er verschillende acties en onderzoeken om een nota voor de Tweede Kamer voor te bereiden. Daarbij wordt ook gekeken naar de hoge verwervingskosten van de grond bij gebiedsontwikkelingen. De uitkomsten van het onderzoek van de ACM naar de werking van de grondmarkt in relatie tot de woningmarkt zal daarin worden meegenomen.

Stimuleren snelle woningbouw

Voor het stimuleren van snelle woningbouw worden een aantal instrumenten ingezet. Hieronder volgt een toelichting van de voortgang per instrument.

Woningbouwimpuls

Woningbouw vraagt van gemeenten forse investeringen in grond en infrastructuur. Deze kosten kunnen gemeenten niet altijd volledig opbrengen dan wel verhalen op de project-ontwikkelaar. Grondexploitaties voor woningbouw blijken anno 2020 – in meerderheid – financieel niet rendabel.

Met de Woningbouwimpuls zorgen we ervoor dat meer woningbouwprojecten financieel haalbaar worden gemaakt en kunnen worden gerealiseerd. In de afgelopen drie tranches is in totaal € 854 miljoen toegekend aan 93 verschillende projecten. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van circa 140.000 woningen, waarvan 65% betaalbaar, in 72 verschillende gemeenten.

Het resultaat van de vierde tranche Woningbouwimpuls is op 15 december 2022 bekendgemaakt. Via deze tranche draagt het Rijk met een bijdrage van € 108 miljoen bij aan de realisatie van nog eens 24.768 woningen, waarvan 68% betaalbaar, verdeeld over 20 projecten.

Tabel 7 | Resultaten eerste drie tranches Woningbouwimpuls 2021-2022

Totaal bedrag toegekend	**€ 854 miljoen**		
Per tranche 1, 2 en 3	€ 335 miljoen	€ 266 miljoen	€ 253 miljoen
Totaal aantal woningen	139.964		
w.v. aandeel woningen betaalbare segment	65%		
w.v. segmenten: sociale huur, middenhuur, betaalbare koop (NHG-grens)	28%	20%	17%
Aantal toegekende projecten	93 projecten		
Aantal deelnemende gemeenten	72 gemeenten		
Projecten reeds gestart	14 projecten		
Verwachte start bouw in 2023	34 projecten		
Aantal woningen gerealiseerd	1.046		
Gemiddelde bijdrage per woning	€ 5.234		
Cofinanciering Rijk	44%		

Bron: BZK.

Transformatiefaciliteit

De Transformatiefaciliteit is een leenfaciliteit bestemd voor ontwikkelende partijen. Het Rijk heeft tot nu toe € 80 miljoen beschikbaar gesteld. De Transformatiefaciliteit heeft een revolverende werking en is gericht op de financiering van de voorfase van binnen en buiten stedelijke transformaties. De voorfase is een fase waar sprake is van veel onzekerheid over de realisatie, aangezien er nog geen planologische zekerheden zijn afgegeven in de vorm van een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning.

Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen

Ook is er € 300 miljoen beschikbaar voor de versnelling van tijdelijke huisvesting en is de Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting opgericht. Hiermee wordt ingezet op het realiseren van 37.500 flexwoningen van 2022 tot en met 2024 en bijgedragen aan het stimuleren van de groei van het aantal transformatiewoningen naar 15.000 per jaar vanaf 2024 (zie ook het programma Aandachtsgroepen). Om dit mogelijk te maken is er de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, waarmee flexwoningen voor de zeer korte termijn een bijdrage kunnen krijgen. Totaal is er € 100 miljoen beschikbaar wat bijdraagt aan de versnelde bouw van minstens 8.300 flex- en transformatiewoningen. Onzekerheden over vervolglocaties bij tijdelijke plaatsing van flexwoningen leiden tot financiële risico's voor corporaties. Daarom zijn de contouren van de financiële herplaatsingsgarantie gepubliceerd, die de onzekerheid wegneemt voor gemeenten en investeerders om flexwoningen op tijdelijke locaties te realiseren. De garantie vergroot de kans dat flexwoningen na de eerste exploitatietermijn op een andere locatie ingezet kunnen worden, en anders is een financiële compensatie mogelijk. Daarnaast hebben in 2021 124 projecten uit 83 gemeenten een totale uitkering ontvangen van totaal ruim € 35 miljoen voor de regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen van vorig jaar. De regeling van dit jaar is open geweest tot en met 28 november 2022 met een plafond van € 52,1 miljoen.

Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen

Voor de regeling van vorig jaar hebben 124 projecten uit 83 gemeenten een uitkering ontvangen van totaal ruim € 35 miljoen. In totaal ging het om 6.335 woonruimten voor aandachtsgroepen en 1.751 verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. De regeling van dit jaar is open geweest van 19 september tot en met 28 november met een plafond van € 52,1 miljoen. De belangrijkste eisen van de regelingen zijn dat woningen voor aandachtsgroepen gerealiseerd moeten worden binnen vijf jaar en binnen twee jaar moeten er onomkeerbare stappen zijn gezet. De bijdrage per woonruimte bedraagt maximaal € 7.000. In het programma Een thuis voor iedereen is meer informatie over aandachtsgroepen opgenomen.

Grootschalige woningbouw

Grootschalige woningbouw is nodig, omdat in een aantal regio's het woningtekort zo hoog is dat alleen kleine en middelgrote locaties met goed betaalbare woningen onvoldoende is om te kunnen voldoen aan de doelstelling van 900.000 woningen. Grootschalige woningbouw zorgt voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn. Het gaat gepaard met complexe uitdagingen, omdat door de schaal meer wordt gevraagd van de ontsluiting van de locatie (infrastructuur) en het vrijmaken van de locatie. Zonder investeringen in bereikbaarheid kunnen de geplande aantallen woningen niet worden gerealiseerd. In het coalitieakkoord is daarom voor de komende 10 jaar € 7,5 miljard beschikbaar gesteld voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van nieuwe woningen in de inmiddels 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en daarbuiten. Hiervan is € 1,5 miljard bestemd voor de versnelling van woningbouwplannen in heel Nederland door kleine bereikbaarheids- en infrastructuurmaatregelen. De resterende € 6 miljard is bedoeld voor de ontsluiting en bereikbaarheid van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties. Daarnaast is er € 475 miljoen beschikbaar voor het (deels) afdekken van het publieke tekort op de gebiedsontwikkeling. Het Rijk en de regio's werken de afspraken voor het gebiedsbudget samen verder uit, zodat we afspraken kunnen maken in de BO's Leefomgeving van 2023.

In het BO MIRT van het najaar 2022 zijn de bewindspersonen van Infrastructuur en Waterstaat, de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening samen met de regio tot een verdeling van de € 7,5 miljard gekomen. Dit heeft geleid tot wederzijds bindende afspraken over het ontsluiten en bereikbaar maken van 400.000 nieuwe woningen tot en met 2030 (zie Figuur 6).

Figuur 6 | Investeringen in grootschalige woningbouw



Grootschalige NOVEX woningbouwlocaties	Aantal woningen*
Amsterdam Havenstad	9.000
MRA West	23.900
MRA Oost	63.600
Rotterdam Oostflank	18.800
Den Haag CID Binckhorst	22.500
Oude Lijn Leiden-Dordrecht	53.600
Eindhoven Internationale Knoop XL	11.600
Brabantse stedenrij - Breda	2.900
Brabantse stedenrij - Den Bosch	4.800
Brabantse stedenrij - Tilburg	5.000
Utrecht Groot Merwede	25.500
Amersfoort Spoor en A1-zone	8.500
Foodvalley	7.000
Nijmegen Kanaalzone	5.300
Nijmegen Stationsgebied	3.500
Zwolle Spoorzone	8.800
Spoorzone Arnhem Oost	5.400
Groningen Suikerterrein	4.300
Groningen Stadshavens	4.200
Totaal	**288.000**

** In de optelling van de aantallen woningen in de grootschalige woningbouwlocaties en de versnellingsprojecten zit overlap, omdat eeen deel van de versnellingsprojecten onderdeel is van de grootschalige NOVEX-locaties.*

In totaal worden met de € 1,5 miljard 105 woningbouw-plannen versneld, waarmee de bouw van circa 207.000 woningen mogelijk wordt gemaakt in heel Nederland. De € 6 miljard voor het ontsluiten en bereikbaar maken van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is bestemd voor hoofdinfrastructuur, regionale OV-maatregelen en zogenaamde mobiliteitspakketten. Deze laatste pakketten omvatten kleine maatregelen zoals aanpassingen van (regionale) wegen, mobiliteitshubs, fietspaden, rotondes en verkeersveiligheidsmaatregelen.

De afspraken over woningbouw en mobiliteit uit de BO's MIRT worden opgenomen in de regionale woondeals die eind dit jaar en begin volgend jaar worden gesloten. Deze afspraken moeten optellen tot de opdracht uit het coalitieakkoord om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren, waarvan ten minste twee derde betaalbaar.


2002

Hoofdstuk 3 Programma Betaalbaar wonen

In het programma Betaalbaar wonen nemen we weer regie op de betaalbaarheid van de volkshuisvesting. We richten ons op het verbeteren van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen, zoals leraren, politieagenten en verpleegkundigen.

Daarnaast pakken we te hoge woonlasten aan voor huurders met een laag inkomen en zorgen we ervoor dat minder mensen een te groot deel van hun inkomen aan woonlasten betalen. Tenslotte verbeteren we de bescherming van kopers en huurders.

Figuur 7 | Meer mensen met een passende betaalbare woning



Bron: BZK.

We willen zorgen dat meer mensen hun woonlasten kunnen betalen en voldoende geld overhouden om de overige levensbehoeften (zoals boodschappen, kleding en verzekeringen) te betalen. We maken daarbij onderscheid naar middeninkomens, voor wie het probleem meer zit in de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, en naar lage inkomens, die meer moeite hebben om iedere maand rond te kunnen komen, waaronder ook het betalen van de huur. Betaalbaarheid van woonlasten is niet volledig te beïnvloeden met instrumenten in het woondomein. Hiervoor zijn soms andere maatregelen nodig dan maatregelen binnen het woonbeleid, zoals het inkomens- en koopkrachtbeleid.

Huurders en kopers moeten daarnaast goed aan het roer kunnen staan van hun huur- of koopproces én bescherming ondervinden als zij daarin worden gehinderd of als zij onvoldoende in staat zijn verantwoordelijkheid te nemen. In een krappere markt, waarin je als koper of huurder afhankelijk bent van derden, ontstaat er meer ruimte voor personen en organisaties om hier misbruik van te maken en kwetsbare mensen onder druk te zetten. Door beperkte transparantie van bestaande processen en de huidige krapte kunnen huurders en kopers niet goed voor zichzelf opkomen. Daarom zijn extra maatregelen nodig om dit tegen te gaan, die verschillend van aard zijn (om die reden is hiervoor niet één indicator beschikbaar).

Box 4. Monitoring in ontwikkeling

Een belangrijke bron is het Woononderzoek Nederland. Dat komt echter maar eens per drie jaar uit. Daarom loopt er al enkele jaren een traject met het CBS waarin naar een zogeheten Woonbase wordt toegewerkt. Dat zal het mogelijk maken om ook jaarlijks informatie, zoals de huurquote, beschikbaar te stellen. De snelle ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om zo recent mogelijke en integraal beschikbare cijfers. Integrale bronnen zijn daarom geschikter dan periodieke enquêtes. Er wordt toegewerkt naar het frequenter dan eens per drie jaar ontsluiten van betaalbaarheidsindicatoren en andere informatie over volkshuisvesting; 2023 is hierbij naar verwachting het eerste jaar dat bijvoorbeeld de huurquote op basis van de Woonbase wordt gevuld. Meer informatie over wat de Woonbase zal gaan ontwikkelen is vindbaar op: Woonbase: Woononderzoek op basis van integrale gegevensbronnen (cbs.nl)

Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen

Mensen met een middeninkomen zijn veelal aangewezen op het beperkte aanbod van middenhuurwoningen, omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen of gespaard hebben voor een passende koopwoning. Middenhuurwoningen worden bij een huurderswisseling steeds meer in de duurdere segmenten aangeboden en worden daarmee minder betaalbaar voor middeninkomens, of zijn helemaal niet meer beschikbaar voor die groep. Om de woonlasten voor huurders met een middeninkomen te verlagen, gaan we huurprijsregulering in het middenhuursegment invoeren. Gegeven de huidige krapte op de woningmarkt is het ook van groot belang dat er voldoende nieuwe middenhuurwoningen worden gebouwd. Onder de streep zijn middeninkomens niet geholpen als de regulering ervoor zorgt dat de bouw van deze woningen stopt. We willen de regulering daarom zo vormgeven dat de betaalbaarheid voor huurders verbetert en er bereidheid blijft om te investeren in nieuwe middenhuurwoningen. Concreet is het voornemen om het woningwaarderingsstelsel (WWS) te laten gelden voor woningen tot ongeveer 187 punten, wat in het huidige WWS neerkomt op circa € 1.000 huur per maand (prijspeil: januari 2022). Door de regulering zullen huurwoningen die in het dure segment worden verhuurd, maar kwalitatief gezien in het middensegment thuishoren, terugvallen naar het middensegment. Denk bijvoorbeeld aan een kleine studio die minder dan 187 punten heeft, maar op dit moment voor € 1.400 wordt verhuurd. De huurprijs van deze woning moet met deze regulering flink naar beneden. Tegelijkertijd blijft er een vrij huursegment bestaan voor duurdere woningen, die kwalitatief gezien in dat segment thuishoren. De komende tijd werken we de exacte vormgeving van de regulering verder uit. Zo kijken we onder meer of we het WWS op een aantal punten kunnen moderniseren, zodat het beter geschikt wordt voor het middensegment dat nu wordt gerealiseerd. Energiezuinigheid wordt beter gewaardeerd en woningen met een energielabel van E of lager krijgen minpunten. Verder wordt de waardering van de buitenruimte aangepast en gaat de maximering van de WOZ-waarde gelden vanaf 187 punten. Om te voorkomen dat lopende bouwprojecten vertragen wordt een opslag ingevoerd voor nog op te leveren nieuwbouwwoningen ter hoogte van 5% van de maximale huurprijs tot 10 jaar na oplevering.

Die balans tussen verbetering van de betaalbaarheid en beschikbaarheid is ook relevant voor het koopsegment. Door de gestegen prijzen is een koopwoning voor mensen met een middeninkomen die nog geen koopwoning hebben de afgelopen jaren minder bereikbaar geworden. Mensen die al een koopwoning hebben zagen hun lasten veelal juist afnemen. We zorgen dat mensen met een middeninkomen makkelijker een passende betaalbare koopwoning kunnen vinden door hun positie ten opzichte van beleggers te versterken en goedwerkende lokale initiatieven te ondersteunen. We hebben beleggers nodig om te investeren in woningen en nieuwbouw, maar dit moet voor starters en middeninkomens niet ten koste gaan van de toegang tot betaalbare koopwoningen. Ook de bouw van woningen helpt mensen met een middeninkomen om een betaalbare woning te vinden. De ambitie is dat circa 40% van de nieuwgebouwde woningen betaalbare koop en middenhuur is. We nemen deze 40% mee in de uitwerking van de regionale woondeals.

Beleggers betalen relatief weinig belasting in Box 3 over de huurinkomsten. Door Box 3 aan te passen en het werkelijk rendement wat woningbeleggers verdienen met de verhuur van woningen te belasten zorgen we voor meer evenwicht in de belastingheffing. De invoering van dit nieuwe stelsel is uitgesteld van 2025 naar 2026, omdat 2025 niet haalbaar bleek. Wel wordt er in 2023 een eerste stap gezet door de actualisatie van de leegwaarderatio. In eerste instantie zou het gaan om het afschaffen van de leegwaarderatio, maar uit onderzoek blijkt dat het actualiseren van de leegwaarderatio doeltreffender en doelmatiger is dan afschaffing. Het kabinet kiest daarom voor actualisatie.[39]

39 Kamerstukken II, 2021/22, 32140 nr. 132.

Verder geldt onder de overbruggingswetgeving vanaf 2023 dat bij de nieuwe berekening van het inkomen in Box 3 wordt uitgegaan van het werkelijk aangehouden spaargeld, beleggingen en schulden.[40] Hierdoor sluit de nieuwe berekening beter aan bij het werkelijk behaalde rendement.

In het coalitieakkoord is afgesproken om het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting met ingang van 1 januari 2023 te verhogen van 8% naar 9%. Deze maatregel is ook bedoeld om de relatieve positie van de starter en doorstromer ten opzichte van de belegger op de koopwoningmarkt te verbeteren. Als onderdeel van het koopkrachtpakket is besloten om het algemene tarief verder te verhogen tot 10,4%. We brengen de samenhang tussen de verschillende maatregelen die effect hebben op beleggers in beeld.

We willen zorgen dat meer koopwoningen beschikbaar blijven. Per 1 januari 2022 kunnen gemeenten een opkoopbescherming invoeren. In de gebieden waarin een opkoopbescherming is ingevoerd kunnen goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar meer worden opgekocht voor de verhuur. Inmiddels hebben circa 20 gemeenten een opkoopbescherming ingevoerd. Ook kijken verschillende andere gemeenten nog naar de invoering van het instrument.

De aanpassingen op de Huisvestingswet 2014 zijn op 12 september naar de Tweede Kamer gestuurd, die er onder meer voor zorgen dat mensen meer kansen hebben om in hun eigen dorp of stad te blijven wonen. Zo krijgen gemeenten meer mogelijkheden om woningen met voorrang toe te wijzen woningzoekenden met lokale binding en aan vitale beroepsgroepen. Ook introduceren we een huisvestingsvergunning voor betaalbare koopwoningen. Hiermee kunnen gemeenten betaalbare koopwoningen straks toewijzen aan kandidaatkopers met een laag tot middeninkomen. De bedoeling is dat de wet op 1 juli 2023 in werking treedt.

We stimuleren het gebruik van goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen, zoals KoopStart, die starters een duwtje in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden. Hiervoor ontwikkelen we een handreiking. In oktober is de klankbord handreiking verkoopoplossingen gestart. De klankbordgroep komt na een aantal werksessies tot de handreiking waarmee het gebruik van verkoopoplossingen door gemeenten, provincies, ontwikkelaars en corporaties een impuls krijgt. De handreiking bevat verschillende indicatoren waarop verkoopoplossingen worden gescoord, maar gaat in ieder geval in op de mate van prijsopdrijving en de risico's voor de koper (starter). In het eerste kwartaal van 2023 ontvangt de Kamer een brief waarin de totstandkoming en gebruikte indicatoren nader zullen worden toegelicht.

In een krappe woningmarkt concurreren starters vaak met elkaar. Zij bieden mogelijk tegen elkaar voor dezelfde woning. We zorgen dat starters niet onnodig worden beperkt in hun mogelijkheden, ook ten opzichte van elkaar. Daarom wordt vanaf 1 januari 2023 de schenkingsvrijstelling eigen woning verlaagd en per 1 januari 2024 afgeschaft.[41] Ook wordt de mogelijkheid uitgewerkt om per 1 januari 2024 uit te gaan van de actuele maandlast van de studielening. Voor (oud-) studenten die extra hebben afgelost op hun studielening is dit een verbetering ten opzichte van de huidige methodiek.

In de prestatieafspraken hebben we afgesproken dat we in regelgeving vastleggen dat corporaties (grondgebonden) woningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders aanbieden voordat deze in de vrije verkoop gaan. AEDES ontwikkelt voor het einde van 2022, in overleg met de Woonbond en BZK, een leidraad voor corporaties hoe binnen de portefeuillestrategie op een verstandige manier actief kan worden gestuurd op verkopen van (grondgebonden) woningen aan huurders. Voor verkopen door corporaties aan huurders zijn gunstige condities gecreëerd waar corporaties van kunnen gebruikmaken, zoals verkoop onder voorwaarden. Wanneer corporaties een woning met een korting op de getaxeerde marktwaarde aan een particulier verkopen, ontvangen zij een percentage van de waardeontwikkeling (bij positieve waardeontwikkeling) of delen zij in het verlies (bij negatieve waardeontwikkeling). Op dit moment is deze verhouding vastgesteld op 1,5 maal de door de koper ontvangen korting op de woning.[42] Deze zogeheten *fair value*-verhouding is, in het licht van de huidige economische omstandigheden, niet langer passend. Daarom wordt onderzocht wat een beter passende *fair value* zou zijn. Een adequatere verhouding kan het voor zowel corporaties als kopers aantrekkelijker maken om een woning met verkoop-onder-voorwaarden te kopen.

Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen

We hebben in het programma geconstateerd dat een grote groep huurders met een laag inkomen een te hoge huur betaalt gezien het inkomen dat die groep heeft. Met Prinsjesdag is bekend gemaakt dat het minimumloon (WML) wordt verhoogd naar 10% (zie ook Box 2 in Deel I). De verhoging van het WML

40 Kamerstukken II, 2022/23, 36204.

41 www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/documenten/kamerstukken/2022/03/08/voorstel-verlaging-schenkingsvrijstelling-eigen-woning-2023

42 Een korting van 20% op de verkoopprijs resulteert daarmee in een afroming van de waardeontwikkeling van 30%.

in 2023 werkt ook door in de huurtoeslag. De minimum-inkomensijkpunten in de huurtoeslag zijn wettelijk gekoppeld aan de bijstand en de AOW, die weer gekoppeld zijn aan het wettelijk minimumloon. Omdat de huurtoeslag dus meestijgt met de verhoging van het WML, hoeven toeslagontvangers deze verhoging niet gelijk in te leveren aan een lagere huurtoeslag. Daarnaast heeft het kabinet besloten om ook de huurtoeslag extra te verhogen. De opslag op de eigen bijdrage wordt verlaagd van € 16,94 naar € 0. Met deze maatregel gaan vrijwel alle huurtoeslagontvangers € 16,94 extra huurtoeslag per maand ontvangen, € 203 per jaar. Dit is een structurele verhoging van de huurtoeslag (niet alleen in 2023).
Naast de verhoging van de huurtoeslag hervormen we deze ook. Het wetsvoorstel is van 5 juli tot en met 2 augustus in internetconsultatie aangeboden geweest. Tevens heeft het Adviescollege Toetsing Regeldruk het voorstel getoetst op gevolgen voor de burger en heeft het Nibud een onafhankelijke impactanalyse uitgevoerd op het wetsvoorstel.[43]
Het wetsvoorstel is aan de Raad van State aangeboden voor advies, waarna het aan de Tweede Kamer zal worden aangeboden.

Met Aedes, Woonbond, en de VNG zijn Nationale prestatieafspraken gemaakt, waaronder afspraken die de betaalbaarheid van woonlasten voor huurders verbeteren. Het voorstel (binnenkort in de Tweede Kamer) is een gerichte huurverlaging voor huurders met een laag inkomen in een corporatiewoning (op of onder 120% van het sociale minimum). De huurverlaging voeren we al per 1 juli 2023 uit. Naar verwachting komen circa 510.000 huurders in aanmerking voor een huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand. Samen met de verhoging van de huurtoeslag voorzien we daarmee een verbetering van de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen.
Daarnaast is er een generieke huurmatiging voor de gehele gereguleerde huursector afgesproken. In de jaren 2023, 2024 en 2025 wordt de maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen gekoppeld aan de loonontwikkeling. Specifiek voor woningcorporaties is afgesproken dat maximale gemiddelde huurverhoging 0,5 procentpunt onder de stijging van de gemiddelde cao-lonen ligt. Door koppeling aan de cao-lonen stijgen de huren niet harder dan de gemiddelde lonen van de huurders in sociale huurwoningen.
In het vrije huursegment wordt ingezet op huurmatiging. Daartoe wordt de wet Nijboer, waarin de maximale huurontwikkeling in het vrije segment gelijk is gesteld aan inflatie +1%, aangepast. Hiermee wordt voorkomen dat de hoge inflatie van 2022 in 2023 zal leiden tot een sterke stijging van de huren in het vrije segment.

De stijging van de energierekening raakt iedereen. Voor een deel van de mensen kunnen betaalrisico's daardoor toenemen. Energielasten zijn geen onderdeel van de woonlasten, maar van de bijkomende woonlasten, en dit thema kan dus niet direct vanuit volkshuisvesting worden beïnvloed. In het programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving ondersteunen we evenwel kopers en verhuurders om woningen (verder) te verduurzamen. Met het oog op de betaalbaarheid in bredere zin heeft dit kabinet dan ook een aantal maatregelen genomen, waaronder een aantal specifiek met het oog op de hoge energieprijzen:

- Het kabinet zal een tijdelijk prijsplafond voor energie instellen, waarbij de energieprijzen tot een gemiddeld verbruik onder een tariefplafond vallen. De laatste twee maanden van 2022 ontvangen huishoudens een toeslag van € 190.
- Huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum krijgen een energietoeslag van twee maal circa € 1.300 om de energierekening te kunnen betalen.

Ook is afgesproken dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden (geen huurverhoging bij zittende huurders). Corporaties zien vanaf 1 januari 2023 af van toepassing van de vergoedingentabel die nu wordt gehanteerd om de huurstijging te bepalen na het nemen van isolatiemaatregelen. Deze afspraak leidt tot verlaging van de woonlasten voor huurders en maakt verduurzaming voor huurders aantrekkelijker. Het wetsvoorstel waarmee de verhuurderheffing per 1-1-2023 wordt afgeschaft – dat corporaties meer financiële ruimte, onder andere hiervoor, heeft gegeven – is inmiddels aan de Tweede Kamer aangeboden.[44]

Betere bescherming voor huurders en kopers

Oneerlijke praktijken die kunnen gedijen door de druk die uitgaat van het woningtekort kunnen betekenen dat kopers en huurders teveel betalen. We verbeteren de bescherming die zij genieten. Allereerst brengen we meer transparantie in het koopproces. We stellen certificering van het biedproces – en daarmee een (bied)logboek – wettelijk verplicht. Daarnaast zetten we het traject om samen met de sector transparantie in het koopproces te verbeteren voort. Hierin hebben we een aantal stappen gezet: op 1 juli 2022 zijn de codes van de brancheorganisaties van makelaars aangescherpt en op 1 september 2022 is een nieuw meldpunt voor klachten over het koopproces geopend door de brancheorganisaties. De volgende stap is het samenbrengen van standaarden. Dit geldt zowel voor de vormgeving van het biedlogboek als het branche overstijgend tuchtrecht.

43 Wet hervorming van de huurtoeslag - ATR (atr-regeldruk.nl); Nibud: twee derde huurders met toeslag slechter af bij veranderingen huurtoeslag 2024 - Nibud

44 Kamerstukken II, 2022/23, 36219.

In juni 2022 is het wetsvoorstel Goed verhuurderschap ingediend bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap, in de vorm van algemene regels, waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich dienen te houden. Gemeenten krijgen de bevoegdheid hierop te handhaven. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een verhuurvergunning te introduceren, waarmee zij (I) extra eisen aan verhuurders kunnen stellen, bijvoorbeeld over onderhoud en (II) malafide verhuurders kunnen weren. Dit moet ongewenst verhuurgedrag tegengaan, zoals intimidatie en discriminatie. Afhankelijk van de parlementaire behandeling, zal het wetsvoorstel naar verwachting in 2023 in werking treden.

Daarnaast vereenvoudigen we de toepassing van het huurprijsstelsel. Op dit moment schrijft het WWS maximale huurprijzen voor, maar kunnen verhuurders en huurders samen een hogere huurprijs afspreken. Dat is niet verboden. Dit levert in de praktijk een hybride systeem op: het WWS is afdwingbaar, maar niet dwingend. Huurders van gereguleerde huurcontracten kunnen een lagere huur pas via onder andere de huurcommissie afdwingen als deze te hoog was vastgesteld. Het voornemen is om het WWS dwingend te maken, wat inhoudt dat verhuurders verplicht worden de maximale huurprijzen te respecteren. Bijvoorbeeld door een derde partij te laten handhaven op de maximale huurprijs. Dit kan betekenen dat verhuurders een boete riskeren voor het vragen van een te hoge huurprijs. Deze maatregel moet huurders beter beschermen.

De Wet Doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. We kijken naar de mogelijkheid om gemeenten daartoe een wettelijk instrumentarium te geven.

We maken het huurrecht inzichtelijk door de informatievoorziening aan huurders en verhuurders te verbeteren. De Huurcommissie heeft in 2022 daarvoor haar website vernieuwd en haar telefoonteam ontwikkeld tot een Klantcontactcentrum. In 2023 vernieuwt de Huurcommissie haar Huurprijscheck, zodat voor huurders en verhuurders sneller inzichtelijk is wat de maximale huurprijs voor hun woning is.



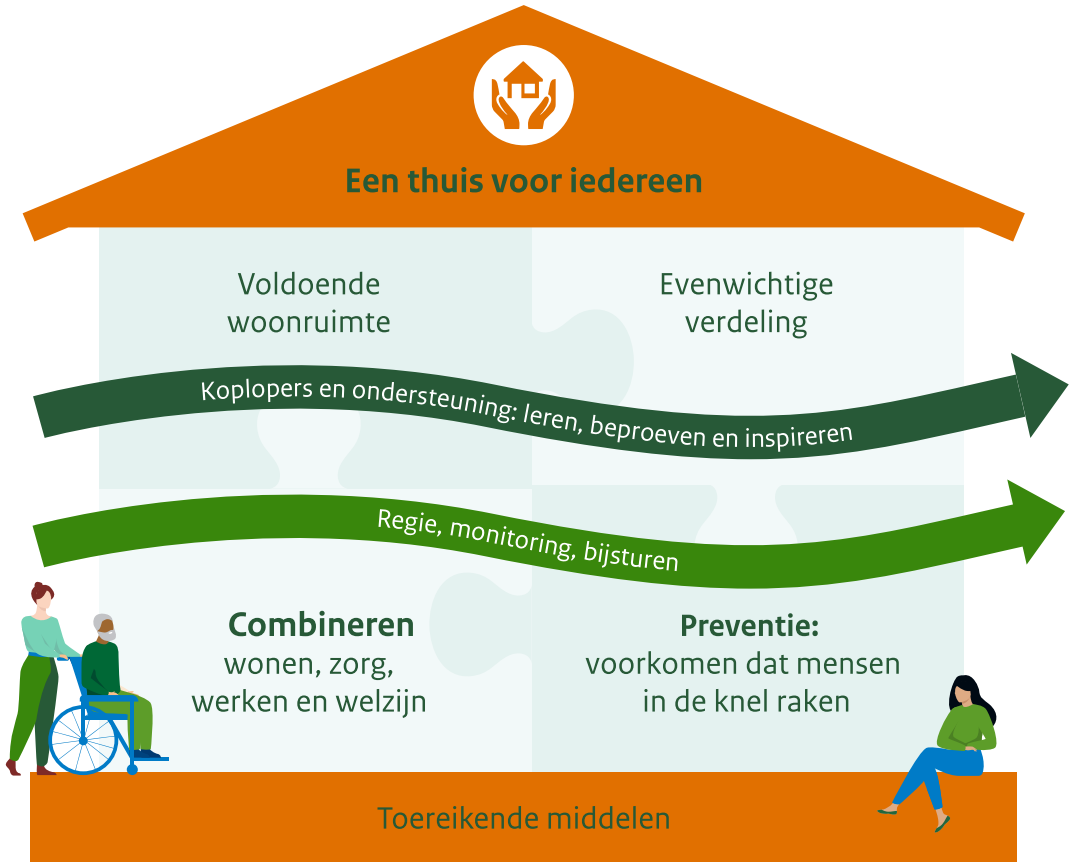
Hoofdstuk 4 Programma Een thuis voor iedereen

Voor veel mensen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, is het moeilijk passende huisvesting te vinden. Sommige mensen hebben nog minder goede kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding, of zij moeten hun leven (opnieuw) opbouwen. Het gaat om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld. Deze mensen hebben niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, vaak hebben zij ook behoefte aan zorg en ondersteuning. Daarnaast zijn arbeidsmigranten soms gehuisvest onder erbarmelijke omstandigheden of betalen zij te hoge huren. En studenten zitten dringend verlegen om meer studentenwoningen. Ook de situatie in Ter Apel was schrijnend en niet langer houdbaar. Bij huishoudens met kinderen beïnvloedt de huisvestingsproblematiek vaak ook het ontwikkelperspectief van deze kinderen.

Al deze mensen noemen we 'aandachtsgroepen'.[45] Op dit moment verdringen zij zowel elkaar als de reguliere woningzoekenden om de schaars beschikbare betaalbare woningen. De leefbaarheid in sommige buurten en wijken staat steeds meer onder druk door ongelijke verdeling van de huisvesting binnen gemeenten en tussen gemeenten onderling. Ook komt de benodigde zorg en ondersteuning nog onvoldoende tot stand, waardoor zelfstandig wonen wordt belemmerd. Gemeenten zijn soms terughoudend bij de huisvesting, omdat zij tekorten ervaren bij de uitvoering van gedecentraliseerde taken, zoals de jeugdzorg en Wmo, of vanwege verzet uit de buurt.

45 Ze zijn nader uitgewerkt in het programma (inclusief de ingeschatte omvang).

Figuur 8 | Schematisch overzicht verbetering huisvesting aandachtsgroepen



Bron: BZK.

De kracht van het programma Een thuis voor iedereen is de interbestuurlijke samenwerking tussen BZK, VWS, SZW, JenV, OCW, VNG/G5/G40, IPO en Aedes. Deze samenwerking en de positieve reacties van tal van partijen (Valente, Sociaal Werk Nederland, De Nederlandse ggz en de Woonbond) vormen een solide basis voor de implementatie van het programma.

De implementatie van het programma was feitelijk al gestart voordat het op 11 mei van dit jaar verscheen. Toen al werkten de Metropoolregio Amsterdam, de regio Groningen (provincie), de regio Haaglanden en de regio Parkstad Limburg als koplopers aan het verbeteren van de huisvesting van aandachtsgroepen in hun regio en werkten zij mee aan de uitwerking van onderdelen van het programma. Inmiddels zijn ook de regio Enschede en de Groene Metropoolregio/woondealregio Arnhem-Nijmegen als koplopers aan de slag. Deze regio's zijn verenigd in het 'koploperprogramma' dat als doel heeft om eind dit jaar of begin volgend jaar voor alle aandachtsgroepen de opgave op het gebied van wonen, zorg en ondersteuning in kaart te brengen. Voor de ondersteuning van de koplopers is een omvangrijke ondersteuningsstructuur opgezet. Hierbij werken met name VWS, BZK en VNG nauw samen met Platform 31 en RVO. Vanaf volgend jaar gaan alle gemeenten aan de slag met het opstellen en regionaal afstemmen van integrale woonzorgvisies. Dan wordt ook de ondersteuningsstructuur opgeschaald met onder andere een Expertteam Huisvesting Aandachtgroepen. In dat team komt bestaande expertise die is gericht op de woon- en zorgopgaven van specifieke aandachtsgroepen samen.

Hieronder is langs de vier actielijnen van het programma beschreven wat er in gang is gezet. Tot slot worden de indicatoren vermeld waarmee de voortgang en resultaten gaan worden gevolgd.

Voldoende betaalbare woonruimte

Het doel van deze actielijn is het opheffen van schaarste aan betaalbare woningen om uit de eerdergenoemde verdringing te komen. In de 'Nationale prestatieafspraken woningcorporaties' is een mix aan maatregelen vastgelegd die voor de korte en langere termijn zorgen voor meer betaalbare woningen. Concreet gaat het om de nieuwbouw door woningcorporaties van 250.000 sociale huurwoningen tot en met 2030. De bouw van deze woningen loopt mee in de woningbouwafspraken die met provincies en in de regionale woondeals gemaakt worden. Veel mensen die in een corporatiewoning wonen hebben een laag inkomen, waaronder mensen uit aandachtsgroepen. Afgesproken was dat er in 2024 een eenmalige huurverlaging voor ongeveer 510.000 huishoudens zou komen met een inkomen op of onder 120% sociale minimum naar € 550. Zij krijgen een huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand. Deze maatregel wordt vervroegd naar 2023, zoals al in het vorige hoofdstuk werd benoemd. Voldoende betaalbaar woningaanbod betekent vaak een huur die lager ligt dan de liberalisatiegrens.

Bij de aanpak van de opvangcrisis is eind augustus (2022) een pakket aan maatregelen neergezet om in de huisvestingsbehoefte van statushouders en andere mensen te voorzien.[46] De maatregelen zijn er ook op gericht om te voorkomen dat lokale woningzoekenden minder kans maken op een woning. Daarom moeten er versneld extra sociale huurwoningen worden gebouwd. De snelste manier om dat te doen is het bouwen van meer flexwoningen. Daarbij is het uitgangspunt dat een derde beschikbaar komt voor mensen met een verblijfsvergunning en twee derde voor mensen die om andere redenen met spoed op zoek zijn naar een huis, bijvoorbeeld zij die door een scheiding hun huis verloren hebben of door sociale of medische omstandigheden urgent een woning nodig hebben. De doelstellingen uit het programma Woningbouw zijn versneld naar de realisatie van in totaal 37.500 flexwoningen in de periode 2022-2024 (2022: 7.500, 2023: 15.000, 2024: 15.000). Hierover zijn afspraken gemaakt met medeoverheden, die versneld extra prioriteit geven voor het beschikbaar stellen van locaties en het gereedmaken voor bebouwing daarvan. Hiermee is een eerste stap gezet richting het creëren van een permanente flexibele schil van tijdelijke huisvesting.

Het Rijk heeft met gemeenten en provincies een pakket afgesproken waarin partijen zekerheden hebben voor de plaatsing en herplaatsing van flexwoningen. Het gaat om de reeds overeengekomen stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van € 100 miljoen en het uitwerken van een garantstelling waarmee de financiële risico's van met name projecten met verplaatsbare flexwoningen kunnen worden gemitigeerd.[47] Hiermee is in totaal € 316 miljoen gemoeid, waarvan € 20 miljoen op de begroting reeds beschikbaar is. Het Rijk draagt daarnaast bij met de inzet van panden en gronden van het Rijksvastgoedbedrijf. RVB zal ook flexwoningen inkopen. Samen met corporaties wordt al gekeken naar de meest effectieve manier van inkoop, waarmee bouwers ook zicht krijgen op de continuïteit van de vraag. De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting ondersteunt gemeenten, regio's, provincies, woningcorporaties en andere woningmarktpartijen om versneld projecten voor flexwonen en transformatie verder te brengen.

Voor het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen bestaat sinds 2020 een Regeling huisvesting aandachtgroepen.

46 www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/08/26/tk-brief-besluitvorming-opvangcrisis

47 Dit is additioneel ten opzichte van de € 100 miljoen die eerder via het amendement Koerhuis (TK 35 925 VII, nr. 52) is vrijgekomen voor de bouw van flexwoningen.

Deze regeling is op 19 september 2022 opnieuw opgesteld voor indiening van aanvragen door gemeenten. Het hierbij beschikbare budget wordt verhoogd van € 37,1 miljoen naar ruim € 52 miljoen.

Voor de huisvesting van studenten zijn onlangs (op 8 september 2022) nieuwe landelijke afspraken gemaakt, die in het tekstkader zijn weergegeven.[48]

Box 5. Landelijk actieplan studentenhuisvesting

Om het tekort aan studentenhuisvesting in Nederland te verkleinen heeft het kabinet samen met gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties, particuliere beleggers en studenten op 8 september 2022 het Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022-2030 gepresenteerd. Met dit actieplan willen de partijen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen over een periode van acht jaar komen. Naast het bouwen van extra betaalbare studentenwoningen wordt er ook ingezet op nieuwe sturingsmogelijkheden om meer grip te krijgen op de instroom van internationale studenten.

Bij het zorgen van voldoende betaalbare woningen horen ook maatregelen die erop zijn gericht dat vrijkomende woningen worden toegewezen aan de meest kwetsbare mensen. Gemeenten gaan hiertoe allemaal een urgentieregeling opstellen. In een interbestuurlijke werkgroep worden nu definities uitgewerkt van de groepen mensen die onder de urgentieregelingen gaan vallen. De verplichting tot het opstellen van urgentieregelingen en de definities zullen worden opgenomen in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, dat volgend jaar naar de Tweede Kamer wordt gezonden.

Evenwichtige verdeling over alle gemeenten

Met het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad komt er meer balans in de woningvoorraad. In Deel I bleek al dat sociale huurwoningen van corporaties niet evenwichtig zijn verdeeld over gemeenten. In bijna een derde van de gemeenten is het aandeel corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens minder dan 20%. Ruim de helft van de gemeenten heeft tussen 20% en 30% corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens. De overige gemeenten (ruim een tiende) hebben 30% of meer corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens.[49] Via de woningbouwafspraken is er sturing om ervoor te zorgen dat gemeenten met minder dan 30% sociale huur bij het maken van nieuwbouwplannen een hoger dan hun huidige aandeel sociale huurwoningen opnemen, zodat zij toe gaan groeien naar deze 30%. Gemeenten met meer dan 30% sociale huur kunnen zich meer richten op bouwen voor middeninkomens. Provincies zien er bij het maken van de regionale woondeals op toe dat de geplande 250.000 sociale huurwoningen in verhoogde mate terecht komen in gemeenten waar de 30% sociale huurwoningen nu bij lange na niet wordt gehaald. Er wordt hierbij rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is. Gemeenten moeten in het uiterste geval kunnen worden gehouden aan het streven om toe te werken naar 30%. Daartoe krijgen provincies een wettelijke interventiemogelijkheid. Dit wordt uitgewerkt in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk

Binnen deze actielijn staat de verbinding tussen de huisvestingsopgave en de zorg- en ondersteuningsbehoefte centraal. Voor veel aandachtsgroepen geldt namelijk dat voldoende passende zorg en begeleiding randvoorwaardelijk zijn voor adequate huisvesting, behoud van leefbaarheid en woongenot en voor de organisatie van voldoende draagvlak voor nieuwe woonprojecten in een wijk. Daarom werken de overheden, woningcorporaties, huurders-, cliënt-, zorg- en welzijnsorganisaties samen aan integrale woonzorgvisies waar huisvesting voor aandachtsgroepen in samenhang met zorg, welzijn en ondersteuning zijn geborgd. Dit gebeurt allereerst in de verschillende regio's die zijn verenigd in het 'koploperprogramma', met als doel om eind dit jaar voor alle aandachtsgroepen de lokale en regionale opgave op het gebied van wonen en zorg in kaart te brengen. Vervolgens worden de woonzorgvisies voor ouderen verbreed naar alle aandachtsgroepen, inclusief groepen waarbij vooral de specifieke woonwensen centraal staan (studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners). Hierin maken de gemeenten uit de regio's inzichtelijk wat er voor mensen uit de aandachtsgroepen nodig is aan zowel huisvesting als aan ondersteuning. Platform31 en de RVO begeleiden de regio's (desgevraagd) in dit proces.

48 Landelijk actieplan voor 60.000 extra studentenwoningen in 2030 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

49 Dashboard Datawonen - Corporatiesector (de beschreven cijfers zijn exclusief de particuliere voorraad).

De woonzorgvisies krijgen een wettelijke verankering in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Naast de gemeentelijke taak voor het opstellen van woonzorgvisies behelst dit de verplichting voor gemeenten om zichtbaar te maken wat de behoeften zijn aan huisvesting van alle aandachtsgroepen, zorg en ondersteuning. De woonbehoefte krijgt vervolgens een vertaling in de woningbouwprogrammering. De woonzorgvisies vormen daarmee de basis voor lokale prestatieafspraken die eveneens worden verbreed, zodat naast afspraken over wonen ook in de levering van zorg- en ondersteuning wordt voorzien. Uitgangspunt is dat al vóór het toewijzen van een woning aan iemand uit de aandachtsgroepen de eventuele benodigde zorg en ondersteuning geregeld moet zijn. Ook moet die worden gegarandeerd zo lang dit nodig is en moet de verhuurder op de hoogte zijn dat er adequate zorg en ondersteuning wordt geleverd. Dit vraagt inzicht en tijdige afstemming met alle betrokken partijen over het ondersteuningsarrangement bij de woning. Om die reden maken gemeenten afspraken hierover met woningcorporaties en huurdersorganisaties, maar betrekken zij ook cliëntenorganisaties, zorgaanbieders en andere relevante partijen in dit proces. Inwerkingtreding van het wetsvoorstel is voorzien per 1 januari 2024.

Om gemeenten te faciliteren worden instrumenten ontwikkeld waarin voorstellen worden gedaan voor een efficiënte procesinrichting. Hierin zal inzichtelijk worden gemaakt welke afspraken op lokaal niveau en welke afspraken op regionaal niveau tot stand dienen te komen, en welke partijen voor welke tafel uitgenodigd dienen te worden. Voorop staat dat op lokaal niveau de verbinding tussen wonen enerzijds en zorg en ondersteuning anderzijds gewaarborgd wordt. Zo zal op lokaal niveau het gesprek over wonen en zorg per doelgroep moeten worden gevoerd met alle daarbij betrokken partijen. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Binnen deze actielijn zal tevens bezien worden op welk regionaal niveau de afstemming integraal over zorg, welzijn, ondersteuning en werk is te organiseren en hoe daarbij kan worden gewerkt vanuit de verschillende manieren waarop regio's zijn ingedeeld (woningmarktregio, regio van de zorgkantoren, regio in kader van maatschappelijke ondersteuning en/of de arbeidsmarktregio). Streven hierbij is om coördinatie mechanismen te ontwikkelen tussen de verschillende tafels, teneinde de regionale stemming rondom zorg en ondersteuning te realiseren.

In overleg met betrokken organisaties worden voor alle aandachtsgroepen stuurgroepen opgezet om inzichtelijk te maken hoe op lokaal niveau de integrale woonzorgvisies worden opgepakt, hoe het proces rondom de brede prestatieafspraken ingericht zou kunnen en moeten worden, en welke partijen daarbij betrokken dienen te worden. Tot slot zal binnen deze actielijn ook aandacht worden besteed aan voorstellen voor inhoudelijke vormvereisten voor woonzorgvisies, naast afspraken over woningen (aantal, prijs, toegankelijkheid) en passende zorg en ondersteuning. Gedacht kan worden aan veilige en sociale leefomgeving, sociaal beheer/aanspreekpunt en nabijheid voorzieningen (o.a. dagbesteding). Met deze aanpak willen we bereiken dat alle gemeenten met ingang van 2023 integrale woonzorgvisies gaan opstellen.

Inzet op preventie

In het programma is een reeks aan maatregelen opgenomen die preventief werken bij het voorkomen van (huisvestings) problemen. Zo is in het coalitieakkoord afgesproken dat de bijverdiengrenzen in de Participatiewet worden verruimd en dat de kostendelersnorm wordt gewijzigd, zodat inwonende jongvolwassenen tot 27 jaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten.[50] Deze wijziging zorgt ervoor dat ouders met een bijstandsuitkering geen inkomensonzekerheid ervaren wanneer inwonende kinderen 21 jaar worden en draagt zo bij aan het verminderen van dak- en thuisloosheid onder jongeren. Beoogde inwerkingtreding is 1 januari 2023.

Onderstaande twee preventieve maatregelen zijn aanvullend ten opzichte van de acties die al in het programma waren genoemd:

1. Arbeidsmigranten en studenten hebben nog te vaak te maken met te hoge huren en slechte woningen. In juni 2022 is het Wetsvoorstel Goed verhuurderschap ingediend bij de Tweede Kamer waarin een basisnorm voor algemene regels is vastgelegd waaraan verhuurders zich dienen te houden. Gemeenten krijgen hiermee de mogelijkheid te gaan handhaven op excessieve huurprijzen (door in de vergunningsvoorwaarden op te nemen dat verhuurders worden geacht zich te houden aan de maximale huurprijzen conform het woningwaarderingsstelsel).

50 Kamerstukken II, 2021/2022, 35 788, nr. 77, bijlage.

2. Het kabinet voert per 1 januari 2023 een bijzondere verhoging van het wettelijk minimumloon met 8,05% door, los van de gebruikelijke halfjaarlijkse indexatie met de gemiddelde cao-loonontwikkeling. De minimum-loonsverhoging werkt ook door op aan het minimumloon gekoppelde regelingen, zoals de bijstand en AOW. Hierdoor wordt het inkomen van huishoudens met de laagste inkomens verbeterd. Dat maakt deze huishoudens ook weerbaarder tegen (toekomstige) financiële schokken, zoals een hoge inflatie.[51]

Box 6. Monitoring in ontwikkeling

De voortgang en resultaten van het programma worden gevolgd aan de hand van meerdere indicatoren die nog in ontwikkeling (kunnen) zijn:

1. de wachttijd op een sociale huurwoning (uitgesplitst naar aandachtsgroep en in relatie tot reguliere woningzoekenden);
2. het aantal wachtenden op een sociale huurwoning (totaal en naar aandachtsgroep);
3. het aantal en aandeel toewijzingen van sociale huurwoningen aan mensen die dak- en thuisloos zijn, uitstromen uit intramurale situatie, statushouders, en mensen met sociale of medische urgentie (dit vergt eerst eenduidige definities);
4. het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen;
5. de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad (per gemeente);
6. de totstandkoming van een evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad (streven naar 30% sociale huur in de woonvoorraad).

Eind 2023 verschijnt de eerste integrale monitor huisvesting aandachtsgroepen waarin resultaten op al deze indicatoren zijn opgenomen. Voor een deel van deze indicatoren (1, 2 en 3) bestaan nu nog geen eenduidige data. De data voor indicator 4 bestaat al wel. Voor indicatoren 5 en 6 is het dashboard 'Een thuis voor iedereen' beschikbaar, dat nog verder wordt ontwikkeld.[52]

51 Door de bijzondere verhoging van het WML met 8,05% komt het minimumloon (samen met de reguliere halfjaarlijkse indexatie, op basis van de contractloonstijging) per 1 januari 2023 uit op €12,40 bruto per uur bij een 36-urige werkweek. Dat is een totale stijging van 10,15%.

52 Datawonen - Een thuis voor iedereen (corporatiesector)



Hoofdstuk 5 Programma Wonen en zorg voor ouderen

290.000 woningen voor ouderen

Het aantal ouderen binnen de totale bevolking neemt de komende drie decennia verhoudingsgewijs sterk toe. Nu leven we met 3,5 miljoen mensen in Nederland die ouder dan 65 jaar zijn. In 2030 zullen dat 4,2 miljoen en in 2040 4,8 miljoen mensen boven de 65 zijn (zie Figuur 9).
We willen ervoor zorgen dat ouderen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen en dat deze woningen beschikbaar zijn als zij willen verhuizen. Onze ambitie is dat minstens 290.000 van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden geschikt zijn voor ouderen. Het gaat om 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen voor ouderen (versnellen woningbouw).[53] Ook streven we ernaar dat 40.000 nieuwe verpleegzorgplekken worden gerealiseerd.

Box 7. Monitoring in ontwikkeling

In de praktijk zijn nieuwbouw nultredenwoningen doorgaans nieuwbouw appartementen, die gelijkvloers zijn en omdat in de complexen vrijwel altijd een lift aanwezig is. In de context van voor ouderen geschikte woningen in de bestaande voorraad (zie ook paragraaf 1.3) wordt de term nultredenwoningen ook gebruikt (woningen waarbij traplopen niet nodig is). Bij een geschikte woning is de woonkamer extern bereikbaar (te maken) vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen. Vanuit de woonkamer kunnen intern de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen (eventueel na beperkte aanpassingen) bereikt worden. Dit betekent dat meergezinswoningen die zich niet op de begane grond bevinden en waar geen lift aanwezig is per definitie niet geschikt zijn.

Eengezinswoningen met meerdere verdiepingen zijn over het algemeen toegankelijk te maken door een traplift te plaatsen. Circa 86% van de woningen in Nederland is in potentie daarom een nultredenwoning.
De monitoring binnen het programma is breder dan alleen de toevoeging van nieuwe nultredenwoningen aan de bestaande voorraad en nog in ontwikkeling. Meer informatie is te vinden op: monitor geclusterd wonen.

Doorstroming verbeteren

Met de 290.000 nieuwe woningen voor ouderen brengen we een veelvoud aan verhuisbewegingen tot stand en daarmee meer mensen die passender gaan wonen. We maken het aantrekkelijk voor ouderen om te verhuizen, zodat de doorstroming in de algehele woningvoorraad verbetert.
Het vergroten van deze aantrekkelijkheid doen we door te bouwen voor ouderen, te informeren en te ontzorgen. Verhuizen naar een toekomstbestendige woning is voor ouderen aantrekkelijk, omdat zij op die manier anticiperen op (mogelijke) veranderingen in de toekomst. Veel (toekomstige) ouderen bezitten een koopwoning en zouden op termijn een overstap kunnen maken naar een meer passende woning, mits die voldoet aan hun wensen. Wanneer zij verhuizen bevordert dit de doorstroming op de woningmarkt. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag. Tegelijkertijd kan een kleine stijging van het aandeel ouderen dat verhuist al zorgen voor betere doorstroming op de hele woningmarkt. Subdoelen hierbij zijn het verbeteren van het (passend) woningaanbod, het op weg helpen van ouderen (informeren), het ontzorgen van ouderen (bijvoorbeeld de verhuizing organiseren) en het verlenen van voorrang.

Verbeteren van de inrichting van de leefomgeving zodanig dat het ook bijdraagt aan het langer zelfstandig wonen

Doorstroming is wenselijk als de woning niet meer past of passend te maken is. Bij het (langer) zelfstandig blijven wonen gaat het niet alleen om de woning. Van belang is ook om in te zetten op de verbetering van de leefomgeving, zoals voldoende beschikbaarheid van voorzieningen in de wijk.
In meer woonzorgvisies en uitvoeringsprogramma's van gemeenten wordt rekening gehouden met een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

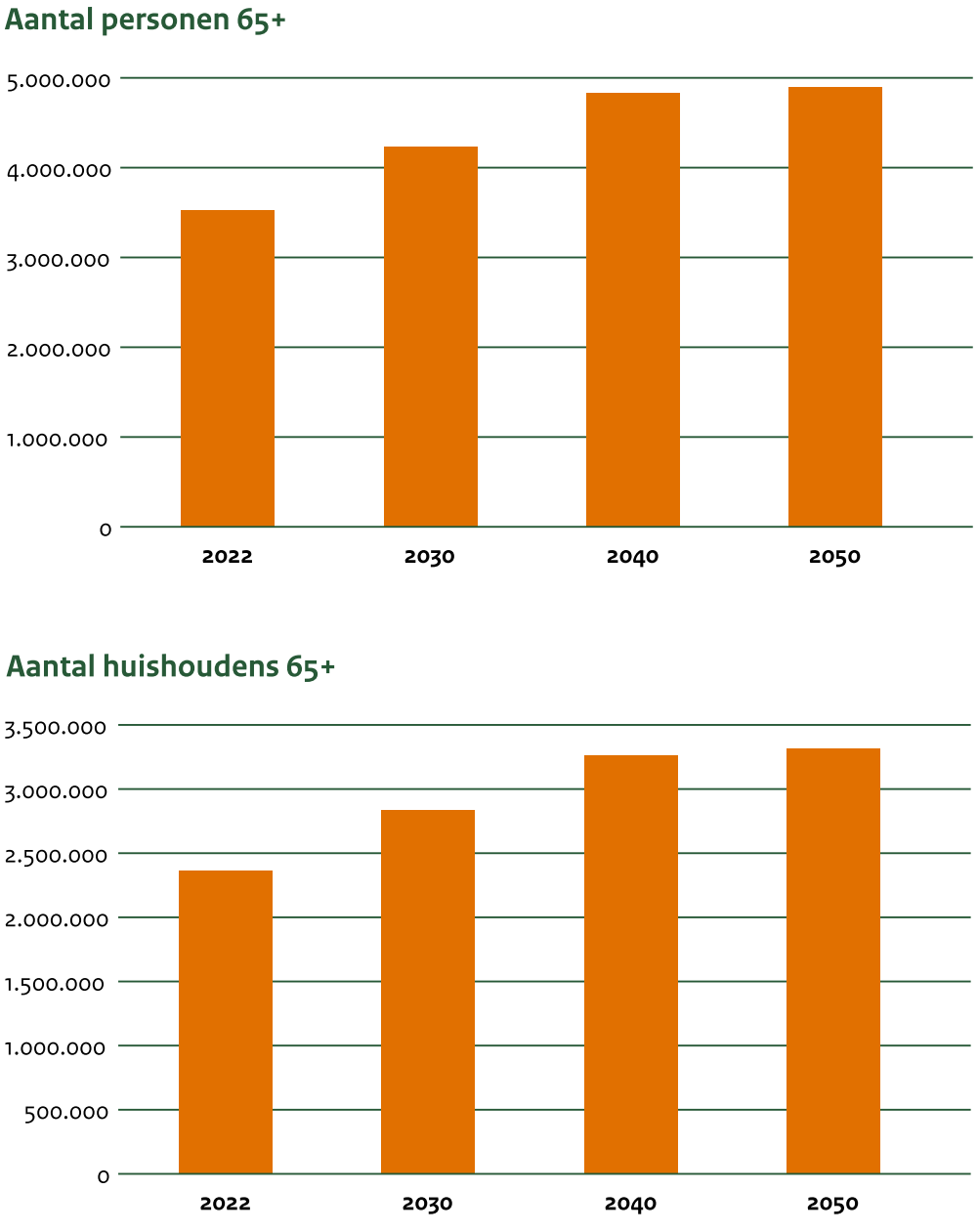
Deze drie actielijnen hangen samen. Zo zullen, als er meer geschikte en betaalbare huizen zijn voor ouderen, zij eerder geneigd zijn om te verhuizen. In het algemeen vinden ouderen het belangrijk om dichtbij voorzieningen te wonen. En een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten draagt eraan bij dat ouderen langer fit en actief zelfstandig kunnen blijven wonen.

53 In Deel I is al beschreven dat nultredenwoningen in de praktijk nieuwbouwappartementen zijn (met een lift), maar het kunnen ook gelijkvloerse bungalows zijn, evenals geclusterde woonvormen.

Tot slot, het programma Wonen en zorg voor ouderen is pas enkele weken geleden uitgekomen, als laatste van de zes programma's, en gelijktijdig met dit schrijven tot stand gebracht.[54] Daarom is het programma zelf een betere bron van informatie en kan meer over de voortgang worden gemeld in de afzonderlijke voortgangsrapportage van het programma (in 2023).

54 www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/23/aanbiedingsbrief-bij-programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen

Figuur 9 | Toename van het aantal ouderen en van het aantal oudere huishoudens



Bron: Programma Wonen en zorg voor ouderen.

Hoofdstuk 6 Programma Leefbaarheid en veiligheid

In de 20 NPLV-focusgebieden in 19 steden (Tabel 8) staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk en stapelen problemen als werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid zich op. Veel mensen kampen met een combinatie van problemen. Ze leven van een uitkering, hebben schulden, zijn klein behuisd en/of hebben (jeugd)zorg nodig. De centrale doelstelling is het in 15-20 jaar tijd op orde brengen van de leefbaarheid en veiligheid van deze focusgebieden en het perspectief van de bewoners te verbeteren. Dit is uitgewerkt in drie subdoelen: het verbeteren van de fysieke leefomgeving, het bieden van een beter perspectief en het vergroten van de veiligheid. Deze subdoelen staan niet op zichzelf, maar hangen onderling met elkaar samen, evenals met andere programma's zoals Woningbouw en Een thuis voor iedereen. Gelet op de breedte van de problematiek in kwetsbare wijken wordt in het programma gewerkt aan verschillende beleidsdomeinen bij volkshuisvesting, onderwijs, cultuur en wetenschappen, sociale zaken en werkgelegenheid, justitie en veiligheid, en volksgezondheid, welzijn en sport. Bij het programma zijn veel verschillende ministeries betrokken, waardoor de doorontwikkeling van de vier actielijnen van het programma meer tijd vergt dan het geval is bij programma's die minder breed zijn opgezet. Het programma loopt nu een paar maanden. Er kunnen inmiddels een paar zaken worden aangestipt.

Er wordt in het beleid ingezet op verbinding tussen de fysieke en sociale maatregelen, waar een synergie tussen bestaat. Een fysieke aanpak ondersteunt sociale interventies en draagt bij aan de veiligheid, en vice versa. Een gelijktijdige sociale inzet en een preventieve aanpak, die voorkomt dat jongeren in de criminaliteit belanden, helpt bewoners vooruit en draagt bij aan het geloof in een betere toekomst. Investeren in het woningaanbod, goede scholen, werk, voorzieningen en de openbare ruimte zorgt ervoor dat resultaten die in het sociaal domein worden gehaald daadwerkelijk in de wijk zelf landen. Zonder investeringen in goede woningen en een verbetering van de fysieke leefomgeving vertrekken sociale stijgers, waarna hun plek wordt ingenomen door nieuwe kwetsbare huishoudens. Andersom beklijft het resultaat van meer woningen in het middensegment en gemengde wijken niet, als er niet ook in het sociaal domein interventies plaatsvinden voor de huidige bewoners. Om dit in goede banen te leiden zijn er op rijksniveau strategische beraden, rijksbrede directeuren- en coördinatieoverleggen, en andere trajecten ingericht die zich richten op het wegnemen van knelpunten in wet- en regelgeving, met kennisontwikkeling en -uitwisseling, met het realiseren van doorbraken in complexe casuïstiek en via samenwerkingsafspraken tussen Rijk en focusgebieden.

In aanvulling op het generieke rijksbeleid en het gemeentelijk beleid is er een gebiedsgerichte inzet die de kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving verbetert, en worden extra inspanningen verricht voor het stimuleren van scholing en participatie op de arbeidsmarkt. Dat vraagt om een langjarige gezamenlijke inzet van meerdere departementen, gemeenten en andere betrokken partijen. De aandacht gaat specifiek uit naar 19 gemeenten met 20 stedelijke focusgebieden die geografisch over heel Nederland verspreid liggen en waar in totaal ruim 1,2 miljoen mensen wonen.[55] Hiervoor komen onder andere volgende jaar de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar. Ook worden extra inspanningen verricht voor het bieden van verlengde schooltijden en talentontwikkeling (OCW), een armoede en schuldenaanpak (20 mln van SZW) en participatie op de arbeidsmarkt. Met het oog op energiearmoede wordt verkend hoe de verschillende rijksprogramma's hierin van betekenis kunnen zijn.

Het NPLV wordt op een aantal verschillende manieren gemonitord. De 15-20 cijfermatige indicatoren waarop de voortgang op de ER-doelen in het NPLV wordt gemeten, worden momenteel gespecificeerd (o.b.v. NPLV p. 44). Dit gebeurt in samenspraak met de betrokken departementen. Ook de focusgebieden worden hierbij betrokken, om te zorgen dat de monitoringslast voor gemeenten minimaal blijft. In december 2022 wordt deze selectie van indicatoren aan het directeurenoverleg NPLV aangeboden, waarna in het voorjaar van 2023 de nulmeting kan plaatsvinden.

Naast deze cijfermatige monitoring op de ER-doelen, zal het monitoringsstelsel enkele andere onderdelen omvatten. Deze zijn momenteel nog in ontwikkeling, maar het zal onder meer gaan om een kwalitatief onderdeel om te volgen of we het goede doen en of wat we doen ook goed gedaan wordt. Daarnaast denken we aan een 'regelingenmonitor' die meer kan vertellen over de mate waarin middelen naar de gebieden worden geprioriteerd; en een monitor van de afzonderlijke acties die in het NPLV-programmaplan bij elk van de actielijnen staan opgenomen. Hierbij is het van belang op te merken dat het genoemde monitoringsstelsel alleen betrekking heeft op het NPLV. Daarnaast zullen de betrokken departementen ook zelf een monitoringsstructuur opstellen voor hun specifieke regelingen, en ook de focusgebieden geven hun eigen monitoring vorm.

55 Dit zijn niet alle kwetsbare gebieden in Nederlandse steden en het is ook niet een 'top 20'. Ook in andere steden is er een cumulatie van problemen, maar met een andere intensiteit, omvang en lokale context.


Peer gooit het er niet meer naast!
Het gebruik van de ondergrondse containers is alleen bestemd voor die flatbewoners die daarvoor toestemming hebben gekregen. Bij illegaal gebruik riskeert u een boete. Heeft u grof huisvuil, dan kunt u gratis bellen met de grof huisvuillijn, telefoon (013) 542 33 17. U kunt het ook naar de milieustraten brengen. Voor meer informatie kunt u kijken op www.tilburg.nl/afvalwijzer.
159
151
153
155
157

Tabel 8 | De twintig stedelijke focusgebieden

Stad	Gebied, wijk
Amsterdam	Zuidoost, Nieuw-West
Arnhem	Oost
Breda	Noord
Delft	West
Dordrecht	West
Den Haag	Zuidwest
Eindhoven	Woensel-Zuid
Groningen	Noord
Heerlen	Noord
Leeuwarden	Oost
Lelystad	Oost
Nieuwegein	Centrale-As
Roosendaal	-stad
Rotterdam	Zuid
Schiedam	Nieuwland-Oost
Tilburg	Noordwest
Utrecht	Overvecht
Vlaardingen	West
Zaandam	Oost

Bron: BZK.

Samenwerkingsafspraken

Om invulling te geven aan het partnerschap Rijk–gemeente zijn tijdens een burgemeestersbijeenkomst in november 2022 samenwerkingsafspraken gemaakt, waarbij de inzet van het Rijk en de gemeenten met stedelijke focusgebieden voor dit programma is vastgelegd (zie NPLV p. 42). Over en weer ontstaat op deze wijze commitment over het realiseren van de drie centrale doelstellingen.

Het Rijk en de betrokken gemeenten hebben zich bij de lancering van het NPLV in juli 2022 aan de ER-doelen verbonden (p. 14 NPLV). In een groot deel van de focusgebieden is inmiddels een publiek-private alliantie ingesteld, met bijbehorend alliantieoverleg. In een aantal gebieden is deze alliantie nog in de opstartfase. Deze allianties werken met een aanpak die zich kenmerkt door samenwerking met stakeholders in het stedelijk focusgebied, voor en met bewoners. Vijf focusgebieden hebben hun integraal uitvoeringsplan inmiddels gereed, en in de andere gebieden zijn de uitvoeringsplannen in een gevorderd of afrondend stadium. Uiterlijk in het tweede kwartaal van 2023 zullen de samenwerkingsafspraken uit het NPLV vervuld zijn en kan de focus worden gericht op uitvoering van de actielijnen.

Op nationaal niveau wordt op de voortgang van het programma gestuurd in het wekelijks Strategisch Beraad Sociaal Domein. In dit beraad worden specifieke knelpunten besproken die zich voordoen bij de uitvoering van de integrale aanpak in de 20 focusgebieden. Om de gezamenlijke inzet vanuit de betrokken departementen in de focusgebieden af te stemmen is het directeurenoverleg NPLV ingericht. Vanuit het programmabureau NPLV zorgen gebiedsadviseurs voor goede verbinding tussen de departementen en de focusgebieden en bevorderen de integraliteit van het programma.

Voor het uitwerken en operationeel maken van de beoogde integrale werkwijze aan Rijkszijde is inmiddels een werkgroep ‘Ontwikkeling integrale werkwijze NPLV’ gestart. Hierin wordt deelgenomen door vertegenwoordigers van de betrokken departementen, van de focusgebieden en van het Kennis- en leernetwerk WijkWijzer. Met bijzondere aandacht voor het integrale karakter van NPLV heeft de werkgroep de opdracht om integraal werken op gebiedsniveau mede mogelijk te maken door ontschotting aan Rijkszijde te bevorderen, rijksmiddelen te ontsluiten en aanvragen, toekennen en monitoren/verantwoorden over deze middelen te stroomlijnen. Dit heeft mede als doel het beperken van administratieve lasten voor de gemeenten.
Samen met de betrokken departementen, de focusgebieden en het Instituut voor Publieke Waarden (IPW) is een traject gestart om ruim 100 knelpunten in de integrale aanpak op te lossen. Deze knelpunten zijn vanuit de focusgebieden zijn aangedragen. In een aantal gevallen gaat het om knelpunten in wet- en regelgeving, maar vooral om onduidelijkheid of onbekendheid met betrekking tot de interpretatie of uitvoeringsruimte van regelgeving. Knelpunten die niet in dit traject kunnen worden opgelost, worden geëscaleerd naar het Strategisch Beraad Sociaal Domein.
In september 2020 zijn met de organisaties die samen het Kennis- en Leernetwerk NPLV en het platform WijkWijzer vormen afspraken gemaakt over de gezamenlijke doorontwikkeling en verdere uitbreiding van het netwerk en het platform.[56] Dit consortium werkt voor eind 2022 een voorstel uit voor de doorstart en een leeragenda voor de 20 focusgebieden.

56 Het Kennis- en leernetwerk NPLV en platform WijkWijzer worden gevormd door de kenniscentra Platform31, Movisie, het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV), het Verwey-Jonker Instituut, het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA) en het Landelijk Platform Buurt- en Wijkgericht werken (LPB).

Box 8. Inzet buiten de 20 stedelijke focusgebieden

Naast de gemeenten met een stedelijk focusgebied wordt op basis van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid ook ondersteuning geboden aan andere gemeenten bij het bevorderen van kansengelijkheid, leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken en gebieden. Iedere gemeente in Nederland die een integrale aanpak wil inzetten op een concentratie van maatschappelijke problemen binnen een specifiek gebied, kan gebruikmaken van de producten en diensten die vanuit het programma worden ontwikkeld en via het kennis- en leernetwerk van WijkWijzer beschikbaar komen. In samenspraak tussen adviseurs van het NPLV en de gemeente wordt (zoveel mogelijk samen met andere relevante lokale partijen) een passend arrangement georganiseerd, waarbij de vraag vanuit de gemeente centraal staat. De basis van waaruit activiteiten plaatsvinden is de WijkWijzer, het platform voor kennisuitwisseling tussen beleidsmakers, wijkprofessionals en actieve bewoners.

In de eerste afzonderlijke voortgangsrapportage over het programma (2023) worden in overleg met ook gemeenten – naast de kernindicatoren – aanvullende indicatoren op het proces en de output opgenomen. Dan is er meer informatie beschikbaar over de voortgang op de afzonderlijke actielijnen. Daarbij zal worden aangeven op welke wijze lessen worden getrokken uit activiteiten en resultaten van de programma's in de focusgebieden, zodat ook de andere gemeenten daarmee hun voordeel kunnen doen.

Box 9. Ambitie van de monitoring

Met de tweejaarlijkse rapportage uit de Leefbaarometer ligt er al een stevige basis voor monitoring van het programma Leefbaarheid en Veiligheid. Tegelijkertijd willen we de cijfermatige ontwikkelingen in kwetsbare wijken kortcyclischer en breder kunnen volgen ten behoeve van de afzonderlijke voortgangsrapportage. We bieden met het dashboard 'Zicht op wijken' een overzicht van relevante data op het brede terrein van Leefbaarheid en Veiligheid voor alle wijken in Nederland. Deze data hebben vooral een signaleringsfunctie, maar kunnen eveneens worden benut voor een eerste analyse van de stand van zaken in kwetsbare gebieden. Dit dashboard komt eind 2022 beschikbaar via de WijkWijzer. Samen met de focusgebieden en departementen ontwikkelen we daarnaast een landelijke monitor en kiezen we daarvoor 'kernindicatoren' die zijn te relateren aan de doelen van het NPLV en die in elk gebied van belang zijn. Deze monitoring is breder dan de Leefbaarometer en omvat onder meer sociaaleconomische aspecten. De landelijke monitor van het NPLV sluit aan bij de monitoring van de andere programma's binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda. Ook wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de monitoring van de andere departementen. Op lokaal niveau ontwerpen de stedelijke focusgebieden een lokale monitor die aanvullend is op en aansluit bij de landelijke monitor. Van de gebieden wordt gevraagd om op de kabinetsdoelen en interventies streefwaarden te formuleren en te rapporteren. De precieze onderdelen van deze kwantitatieve monitoring van de voortgang zullen in overleg met de stedelijke focusgebieden worden bepaald. De (sub)doelen van het programma zijn gericht op het teweegbrengen van (gewenste) veranderingen in de samenleving ('de outcome'). Diverse ministeries werken momenteel aan het versterken van de informatievoorziening en het bepalen van welke aanvullende indicatoren hierbij kunnen worden bepaald. Hier is er samenhang met andere programma's. Zo kan het energielabel ook een maat zijn voor de woningkwaliteit en daarmee een relevant kenmerk van de fysieke leefomgeving. Zo ook, het percentage sociale huur per gemeente (of coropgebied) kan een relevante maat zijn voor meer gemengde wijken. Overigens is het goed te bedenken dat de door het programma beoogde integrale inzet van interventies op verschillende opgaven in de focusgebieden maakt dat resultaten en effecten op de verschillende streefwaarden en kernindicatoren in de monitoring niet altijd rechtstreeks (causaal) aan afzonderlijke interventies toe te rekenen zullen zijn.


THERMA V

Hoofdstuk 7 Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving

Het doel is om in 2030 voldoende op koers te liggen voor het bereiken van een CO_2-emissievrije gebouwde omgeving in 2050. Daartoe zijn afspraken gemaakt om over alle sectoren een CO_2-reductie van minimaal 55% te bereiken en beleidsmatig te streven naar 60%. Voor de gebouwde omgeving is een indicatieve doelstelling voor de restemissie gesteld van 10,0 Mton CO_2, wat overeenkomt met een reductie van 67% ten opzichte van 1990.

In de Klimaat- en Energie Verkenning van het PBL wordt jaarlijks geraamd hoeveel de uitstoot in 2030 zou bedragen bij zowel vastgesteld, voorgenomen als geagendeerd beleid. Aan de hand van deze tussentijdse ex ante evaluaties kan worden besloten om het beleid op onderdelen te intensiveren, zodat het beleidsdoel van 10 Mton restemissie in 2030 binnen bereik blijft. Voor de gebouwde omgeving komt deze CO_2-reductie doelstelling overeen met het minder gebruiken van aardgas.

De CO_2-reductie tot aan 2030 is naar diverse subdoelstellingen vertaald, zoals het isoleren van 2,5 miljoen woningen (met daarbij de nadruk op het uitfaseren van slechte labels E, F en G), het uitfaseren van slechte labels in de utiliteitsbouw en verduurzamen tot minimaal label C (120.000 gebouwen), het overstappen op alternatieve warmtetechnieken (zoals duurzame installaties of een warmtenet; het betreft 1 miljoen woningen extra op hybride warmtepompen en 500.000 nieuwe aansluitingen op warmtenetten) en het meer inzetten van duurzame bronnen (zoals het bijmengen van 1,6 miljard m^3 groen gas).

Factoren die een bepalende rol hebben bij het realiseren van de beleidsdoelen moeten vooral worden gezocht op het vlak van de te scheppen randvoorwaarden voor het realiseren van gedragsverandering. Daarbij verschilt de mate waarin de factoren zijn te beïnvloeden via overheidsbeleid. Verduurzaming is een langdurig technisch, economisch en maatschappelijk proces. De eerste stap hierbij bestaat uit het ontwikkelen van beleidsmaatregelen en het maken van afspraken met uitvoerende partijen (niveau 1), zoals gemeenten en brancheorganisaties van corporaties, banken en bouwbedrijven. Deze beleidsinstrumenten en -afspraken moeten zorgen voor de juiste randvoorwaarden (niveau 2) voor woning- en gebouweigenaren om te gaan verduurzamen.

De randvoorwaarden zijn erop gericht dat gebouweigenaren kunnen en willen verduurzamen. Hiertoe dienen onder meer voorlichtingscampagnes, ontzorging, financieringsregelingen en subsidie-instrumenten. In de derde stap moeten de aldus geschapen randvoorwaarden uitmonden in gedragsverandering (niveau 3) en ertoe leiden dat eigenaren gaan investeren in verduurzaming. De derde stap leidt van gedragsverandering tot werkelijke fysieke veranderingen in de gebouwde omgeving (niveau 4): beter geïsoleerde woningen en gebouwen, en het toepassen van alternatieve warmtetechnieken, zoals aansluitingen op warmtenetten en de installatie van (hybride) warmtepompen. Uiteindelijk brengt dit in de vierde stap het te behalen doel dichterbij: de reductie van CO_2-uitstoot.

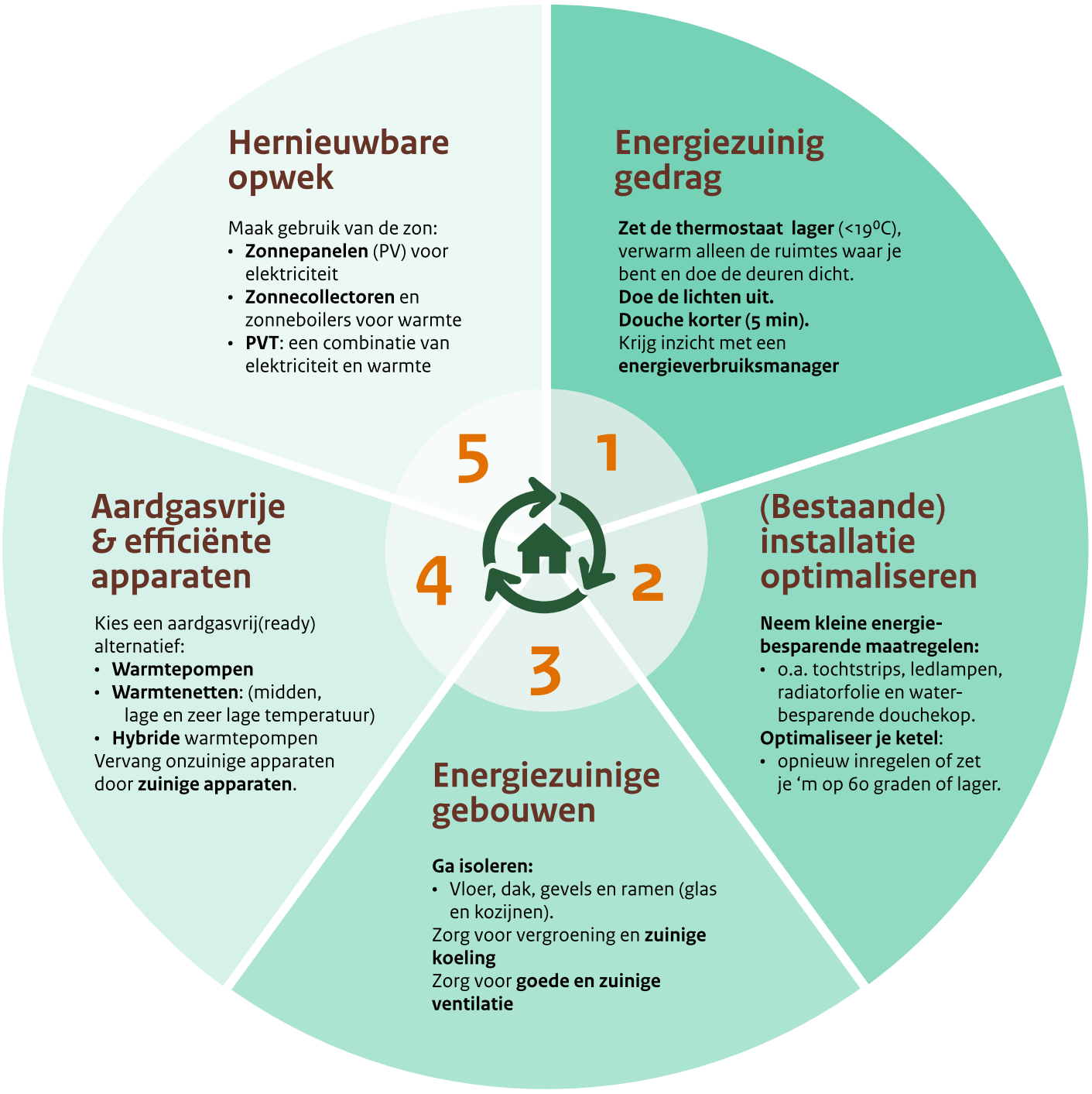
De randvoorwaardelijke factoren waarop het beleid gericht is, zijn grofweg in te delen met behulp van de trits weten, willen en kunnen:

- weten: toegankelijke voorlichting aan eigenaren van gebouwen over wat de effecten zijn van verduurzaming voor het klimaat en hun portemonnee;
- willen: eigenaren overtuigen van het nut van verduurzaming; door de stijging van de gasprijs en de gestegen energierekening is de bereidheid van burgers, instellingen en bedrijven om aan de slag te gaan met de verduurzaming van hun woningen versterkt;
- kunnen:
  - ontzorging, zodat eigenaren maatregelen kunnen laten nemen en geholpen worden bij het krijgen van advies, financiering en uitvoering;
  - wetgeving, zoals de Warmtewet om de marktordening ten aanzien van warmtenetten te regelen of de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) om doorzettingsmacht te geven aan gemeenten om bestaande wijken van het gas te halen en over te laten gaan op alternatieve warmtetechnieken;
  - betaalbaarheid: in welke mate kunnen eigenaren de investering die nodig is om de woning te verduurzamen, financieren? Hiertoe biedt de overheid subsidies (zoals ISDE, SEEH) voor eigenaren met onvoldoende investeringsruimte en financieringsarrangementen (zoals het Nationaal Warmtefonds) voor eigenaren met onvoldoende eigen middelen of leenruimte, en voor VvE's;[57]
  - beschikbaarheid: zijn er voldoende arbeidskrachten voor de uitvoering bij bouw- en installatiebedrijven? Zijn er voldoende bouw- en isolatiematerialen? Is er voldoende productiecapaciteit bij de toeleverende industrie, zoals de producenten van warmtepompen?

57 ISDE staat voor Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing, en SEEH voor Subsidie energiebesparing eigen huis.

Duidelijk is dat het verduurzamen van de gebouwde omgeving om een gevarieerde aanpak vraagt (zie ook Figuur 10): zowel collectieve gebiedsgerichte inspanningen als meer individueel gerichte acties, die aansluiten bij lokale behoeften en bij de huidige mogelijkheden tot verduurzaming. Het programma is vormgegeven in vijf programmalijnen (zie Tabel 6 vooraan in Deel II), die gericht zijn op verschillende elementen en doelgroepen. Programmalijn overstijgend zijn het Nationaal Isolatie Programma (NIP) en het Programma Hybride Warmtepompen (PHW). Daarnaast wordt het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) doorontwikkeld in een Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) om alle gemeenten te ondersteunen bij de buurt- of wijkgerichte collectieve aanpak.

Figuur 10 | Energiebesparingsschijf



Bron: BZK.

Via het PHW wordt de gasgestookte mono cv-ketel de komende jaren uitgefaseerd. Het stellen van een heldere norm voor warmte-installaties biedt leveranciers, installateurs en woning- en gebouweigenaren een duidelijk perspectief. Vanaf 2026 worden bij vervanging van de mono cv-ketel hogere eisen gesteld aan de efficiëntie van verwarmingsinstallaties in woningen die hiervoor geschikt zijn. Een hybride warmtepomp (een combinatie van cv-ketel en een warmtepomp) is dan een logische oplossing. Maar er is ook ruimte voor andere duurzame technieken. Er zijn daarnaast afspraken gemaakt met verschillende sectorpartijen over het verkorten van de gemiddelde installatietijd van (hybride) warmtepompen en het verhogen van het aantal vakbekwame installateurs.[58]

Gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie

Gemeenten hebben de regie over de verduurzaming van de warmtevoorziening per wijk of buurt volgens de Transitie Visies Warmte, en over het isoleren van woningen via het onderdeel lokale aanpak van het NIP. Bijna alle gemeenten hebben hun transitievisie warmte klaar, zoals al was afgesproken in het Klimaatakkoord. Bij elkaar tellen deze visies ruimschoots op tot het doel van 1,5 miljoen verduurzaamde woningen en andere gebouwen in 2030.[59] Uit de visies blijkt dat gemeenten 660.000 woningen willen isoleren en 820.000 woningen aardgasvrij willen maken (met ook hier als eerste stap isolatie). Daarnaast staat hierin de ambitie om totaal 36.000 andere gebouwen te isoleren en 24.000 andere gebouwen aardgasvrij te maken (inclusief ook hier vooraf isoleren). In totaal komt dit opgeteld tot ruim 1,5 miljoen woningen en overige gebouwen.
Gemeenten hebben hard gewerkt aan deze warmtevisies, die inzicht geven wanneer welke wijken van het aardgas worden gehaald en welk duurzaam alternatief in aanmerking komt. Het is een noodzakelijke eerste stap geweest om dit landelijk en regionaal zo aan te pakken. De volgende stap is het omzetten van de transitievisies warmte naar concrete uitvoeringsplannen.

Het wetsvoorstel 'Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie' (Wgiw) bevat aanpassingen van de Omgevings- en Gaswet. Het voorstel beoogt gemeenten de bevoegdheid te geven tot het stellen van lokale regels om de transitie in de gebouwde omgeving van aardgas naar duurzame alternatieven tot uitvoering te brengen en treedt naar verwachting vanaf 2024 in werking. Eén van de grootste knelpunten voor de opschaling van gebiedsgerichte verduurzaming is de onrendabele top voor warmte-infrastructuur. Er komt daarom een subsidieregeling voor de onrendabele top van warmtenetten, zodat 500.000 nieuwe warmtenetaansluitingen in 2030 in de bestaande bouw kunnen worden gerealiseerd. Via het Programma aardgasvrije wijken (PAW) hebben op dit moment 66 wijken een rijksbijdrage gekregen voor het aardgasvrij of aardgasvrij-ready maken van woningen en andere gebouwen. De plannen zijn onder andere goed voor de verduurzaming van ruim 50.000 woningen. Het PAW wordt doorontwikkeld naar het NPLW.
Vanuit de Participatiecoalitie worden startende initiatieven op het gebied van aardgasvrij begeleid in het maken van samenwerkingsafspraken met gemeenten. Enkele honderden initiatieven ontvangen momenteel deze begeleiding.

Individuele aanpak koop- en huurwoningen

In deze lijn gaan eigenaar-bewoners en verhuurders aan de slag met verduurzamen, bijvoorbeeld door te isoleren of door een hybride warmtepomp aan te schaffen. Zij krijgen toegankelijke informatie, verregaande ontzorging, subsidies en financiering.
Met het NIP wil het kabinet de woningen met de slechtste energielabels geleidelijk uitfaseren in de periode tot 2030 en daarmee de woningvoorraad energiezuiniger maken. Eigenaar-bewoners worden daarbij ondersteund door uitbreiding van het (al langer bestaande) Nationaal Warmtefonds (NW) en extra subsidie vanuit de ISDE en SEEH en middelen voor een lokale isolatieaanpak via gemeenten in het NIP. Daarmee wordt zeker gesteld dat iedereen mee kan doen.
In 2022 biedt het Warmtefonds verbeterde financieringsmogelijkheden voor woningeigenaren met een hoge leeftijd, woningeigenaren zonder leenruimte buiten de wijkaanpak, kleine VVE's (kleiner dan acht appartementen) en een lening met 0% rente voor woningeigenaren met een laag inkomen.

Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over de verduurzaming van huurwoningen in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Corporaties zullen 450.000 woningen aardgasvrij maken en 675.000 woningen vergaand isoleren tot en met 2030. Ook zorgen ze ervoor dat alle slecht geïsoleerde woningen (met energielabel E, F en G) uiterlijk in 2028 uit de sector zijn verdwenen en dat de cv-ketel op een vervangingsmoment wordt vervangen door een duurzamer alternatief. Om juridisch te borgen dat alle slecht geïsoleerde huurwoningen worden verbeterd, zullen per 1 januari 2030 wettelijke eisen worden gesteld aan (de verhuur van) corporatiewoningen en private huurwoningen. Vooruitlopend op die prestatieafspraken en normering wordt bezien op welke wijze de energieprestatie van huurwoningen zwaarder kan worden meegewogen in het woningwaarderingsstelsel (WWS), zoals minpunten vanaf label E en lager. De verduurzaming van de huursector wordt ook gestimuleerd door een aanpak om 325.000 private huurwoningen naar de Standaard voor

58 Kamerstuk 32 813, nr. 1062.

59 Kamerstuk 32 813, nr. 1007; PAW, Voortgang transitievisie warmte

woningisolatie te brengen, de aanpassing van het initiatiefrecht en het instemmingrecht en per 1 april 2022 via een subsidie voor particuliere verhuurders: de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH).

Aanpak utiliteitsgebouwen

Utiliteitsgebouwen zijn alle gebouwen met een bedrijfsmatige of maatschappelijke functie. Bedrijfsmatig vastgoed bestaat onder andere uit kantoren en winkels. Bij maatschappelijk vastgoed gaat het om bijvoorbeeld verpleeghuizen, ziekenhuizen, scholen, sporthallen en gemeentehuizen. Van de gebouwen behorend tot de labelplichtige utiliteitsbouw heeft nog circa 60% geen geregistreerd energielabel. Het deel met wel een energielabel (circa 166.900 begin 2022) heeft tussen 2017-2021 een groeiend aantal energiezuinige labels. Eind 2021 had 64% van de utiliteitsbouw met een energielabel een A- of B-label en had 18% een slecht label (E, F of G).[60] Tussen de sectoren bestaan er grote verschillen in de staat van de gebouwenvoorraad en verduurzamingskosten, blijkt onder andere ook uit de sectorale routekaarten voor maatschappelijk vastgoed en voor bedrijfsmatig vastgoed. In deze lijn komt er een ambitieuze eindnorm (de renovatiestandaard) voor utiliteitsbouw en komen er vanuit Europa normen voor de uitfasering van slechte energielabels. Eigenaren worden daarbij geholpen met een nader uit te werken mix van subsidies, financiering en praktische ondersteuning.
De renovatiestandaard wordt de standaard voor renovaties in de utiliteitsbouw en is afhankelijk van de gebouwfunctie A++ of A+++. Vanuit de overheid is er praktische ondersteuning, zoals een ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed, en zijn er subsidies en financieringsmogelijkheden beschikbaar (DUMAVA, EIA en BMKB).[61]

Bronnen en infrastructuur

Deze lijn richt zich op het stimuleren van duurzame warmtebronnen en infrastructuur met als doel het realiseren van 500.000 warmtenetaansluitingen in de bestaande bouw (in woningequivalenten), het bijmengen van groen gas, het stimuleren van duurzame bronnen en het ontwikkelen van een kennisagenda voor koude. Het ontwikkelen van duurzame bronnen en warmtenetten gebeurt door een bijmengverplichting voor groen gas, via het aanbrengen van hekjes in de SDE++ en een investeringssubsidie voor de onrendabele top van warmtenetten.[62] De bijmengverplichting groen gas zal ertoe leiden dat vanaf 2025 een toenemend aandeel groen gas wordt bijgemengd in de gebouwde omgeving.

De ambitie voor 2030 is om 1,6 miljard m^3 (bcm) groen gas bij te mengen. Het kabinet verwacht begin 2023 de definitieve vormgeving van de bijmengverplichting vast te stellen. Om te zorgen dat de nagestreefde volumes daadwerkelijk haalbaar zijn, wordt via het Programma Groen Gas ingezet op de noodzakelijke randvoorwaarden voor het opschalen van de groengasproductie.
Een nieuw wettelijk kader voor collectieve warmte is een randvoorwaarde voor verdere opschaling en verduurzaming van warmtenetten. In dit kader is het streven om in 2024 het Wetsvoorstel Collectieve Warmtevoorziening in werking te laten treden, dat de aanleg en exploitatie van warmtenetten reguleert.

Innovatie in de bouw

In deze lijn wordt innovatie in de bouw gestimuleerd door een ecosysteem aanpak met als inzet industrieel bouwen en verduurzamen als nieuwe standaard. Dit gebeurt onder meer met het oprichten van de TKI Bouw en Techniek, het organiseren van een continue bouwstroom en het aanscherpen van de normen voor circulair en emissievrij bouwen. Hierdoor kan de bouw profiteren van betere kennisvalorisatie, langjarig investeren in innovatie en gestandaardiseerde concepten ontwikkelen op ambitieuze milieueisen.

Box 10. Monitoring in ontwikkeling

Er zijn veel bronnen met cijfers over verduurzaming, waarvan al enkele in deze publicatie benoemd zijn. Niet onvermeld mag blijven het dashboard Klimaatbeleid, waarvan de informatie over de gebouwde omgeving een integraal onderdeel is.[63] Het dashboard is nog in ontwikkeling. Het toont ook de verwachte emissie in 2030 over alle sectoren tezamen en sector-overstijgende thema's. Specifiek voor de gebouwde omgeving bevat het informatie over woningen, utiliteitsbouw en de gebiedsgerichte aanpak.

60 Cijfers afgeleid van Energiecijfers.nl.

61 Subsidies: DUMAVA (Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed) en EIA (Energie-investeringsaftrek, een subsidieregeling voor bedrijven); financiering: BMKB (Borgstelling MKB-kredieten).

62 SDE++ staat voor Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie.

63 Monitor Klimaatbeleid (dashboardklimaatbeleid.nl)


TE HUUR



Dit is een uitgave van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

www.minbzk.nl
www.volkshuisvestingnederland.nl

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

December 2022