

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1040

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 mei 2023

Vanaf de start van het kabinet heb ik ingezet op een grotere regierol van het Rijk op de volkshuisvesting om te zorgen voor voldoende passende woningen. Het afgelopen jaar is het fundament hiervoor gelegd met: het uitbrengen van 1) de Nationale Woon- en Bouwagenda; en 2) het programma Woningbouw; en de vertaling daarvan in 3) de nationale prestatieafspraken met woningbouwcorporaties; 4) de bestuurlijke afspraken met provincies en 5) de regionale woondeals met gemeenten. Hiermee hebben we vastgelegd waar, voor wie en hoeveel er wordt gebouwd. Ook heb ik (financiële) ondersteuning ingezet via o.a. de investeringsbeslissingen op grootschalige woningbouwlocaties, de woningbouwimpuls, het versnellen van processen en procedures en capaciteit. In het afgelopen jaar 2022 zijn er van de totale opgave van 900.000 extra woningen tot en met 2030 al 90.127 nieuwe woningen gerealiseerd.

Terwijl ik samen met medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen werk aan het sterkere fundament van regie op de volkshuisvesting, zijn de omstandigheden echter sterk veranderd. De vraag naar huisvesting groeit sterker dan verwacht, vooral door migratie. Tegelijkertijd zijn de financiële omstandigheden voor de woningbouw voor met name de korte termijn moeilijker geworden. De urgentie om de krachten te bundelen om door te bouwen voor voldoende passende woningen neemt hierdoor verder toe. Te veel mensen kunnen op dit moment geen passende woning vinden, terwijl wonen in een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk een eerste levensbehoefte is.

Dit vraagt maximale inzet van alle partijen om de gemaakte afspraken uit de regionale woondeals ook echt te gaan realiseren. Locaties die inmiddels vergund zijn moeten zo snel mogelijk starten met de bouw en de locaties die snel kunnen starten met de bouw moeten zo snel mogelijk vergund worden. Samen met de andere partijen zet ik in op het creëren van doorbraken op bestaande locaties en op alternatieve locaties als

bestaande locaties vertraging oplopen. Dit doen we via het aanpakken van knelpunten in de landelijke en regionale versnellingstafels. Ook zet ik verder in op de aanpak van structurele problemen zoals een te lange ontwikkeltijd voor woningbouwprojecten zodat de woningbouwproductie kan versnellen en minder vatbaar wordt voor veranderende omstandigheden in de toekomst.

Daarnaast kom ik met extra maatregelen om de dip in de woningbouwproductie op korte termijn zoveel mogelijk te beperken:

- Ik kom met een start-bouwimpuls van minimaal 250 miljoen euro om te zorgen dat zoveel mogelijk woningbouwprojecten op korte termijn gebouwd kunnen worden.
- Ik zet ruim 300 miljoen euro extra in om de bouw van flexwoningen te stimuleren, die snel gerealiseerd kunnen worden, voor onder andere Oekraïense ontheemden en statushouders.

Hieronder ga ik nader in op de voortgang in de versterking van de regie op de volkshuisvesting, wat de invloed is van de veranderende omstandigheden en hoe we vanuit de verschillende overheden, woningcorporaties en marktpartijen kunnen zorgen dat ondanks die omstandigheden er voldoende doorgebouwd kan worden. Daarbij ga ik in de bijlagen bij deze brief uitgebreider in op:

- de voortgang van het programma Woningbouw in de voortgangsrapportage;
- de analyse van de veranderde omstandigheden;
- de afspraken van alle gemaakte regionale woondeals;
- de inrichting van de bestuurlijke woondealafspraken en regionale en landelijke versnellingstafels.

Hiermee geef ik tevens uitvoering aan de moties van het lid Grinwis c.s.¹, van het lid Nijboer c.s.² en van het lid Peter de Groot³.

1. Voortgang versterking regie op de volkshuisvesting

In het programma Woningbouw heb ik vorig jaar uiteengezet waarom meer regie op de woningbouw nodig is en hoe ik deze wil versterken om te zorgen voor voldoende passende woningen. Daarbij heb ik de opgave geconcretiseerd naar de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan tweederde deel betaalbaar. Ik heb u daarbij toegezegd jaarlijks te informeren over de voortgang van het programma.

De realisatie van de maatschappelijke opgave van 900.000 woningen tot en met 2030 vraagt een grote inzet vanuit alle betrokken partijen. Vanuit het Rijk neem ik hierin de regierol waarbij ik verantwoordelijk ben voor enerzijds het geven van duidelijkheid op wat er nodig is en anderzijds het zo goed mogelijk ondersteunen van de partijen bij de realisatie hiervan. In de bijgevoegde voortgangsrapportage is te zien dat aangekondigde (beleids)maatregelen en afspraken conform planning worden gerealiseerd.

Duidelijkheid op wat er nodig is geef ik door:

- Het afsluiten van de woondeals, de nationale prestatieafspraken met woningcorporaties en het volkshuisvestingsprogramma in de Wet

¹ Motie lid Grinwis; alles op alles te zetten om te voorkomen dat vergunde bouwprojecten stil komen te liggen en ook anderszins te bevorderen dat de woningbouwproductie op peil blijft, Kamerstuk 32 847, nr. 1005.

² Motie lid Nijboer; beleid te maken om een constante bouwstroom te bewerkstelligen door anticyclisch te investeren, Kamerstuk 32 847, nr. 1015.

³ Motie lid Peter de Groot; een lijst met bouwprojecten voor 2023 en inzetten van de woningbouwgebieden, fabriekswoningen en rijksgrond zodat de geplande bouwprojecten voor 2023 zo min mogelijk vertraging oplopen; Kamerstuk 32 847, nr. 1008.

regie Volkshuisvesting. Hiermee is duidelijk waar, voor wie en hoeveel er wordt gebouwd;

- Met de wet betaalbare huur geef ik duidelijkheid voor investeerders en huurders op de regels voor middenhuur;
- Ik zorg voor verdere uniformering van landelijke eisen, onder andere ten aanzien van duurzaamheid. Hiermee krijgt fabrieksmatig bouwen extra kansen.

Ondersteuning van partijen bij het realiseren van woningbouwprojecten geef ik onder meer met:

- Het «Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw» waarmee ik met de partijen inzet op versnelling van de woningbouw door onder andere procedures parallel te schakelen.
- Financiële ondersteuning woningbouw.
 - Woningbouwimpuls: Met de eerste vier tranches van de woningbouwimpuls wordt met 962 miljoen euro in totaal de bouw van ca. 165.000 woningen ondersteund. De vijfde tranche wordt nog voor de zomer toegekend en ik kom nog dit jaar met een zesde en laatste tranche van de woningbouwimpuls.
 - Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Er is € 100 miljoen beschikbaar gesteld voor het versneld bouwen van flex- en transformatiewoningen. Deze € 100 miljoen is goed voor ruim 8.300 woningen.
 - Transformatiefaciliteit: revolverende regeling gericht op de financiering van de voorfase van binnen en buiten stedelijke transformaties. Het Rijk heeft tot nu toe € 80 miljoen ingezet, voor tot en met 2022 4.071 woningen.
 - Huisvesting aandachtsgroepen: In 2022 is hiermee een bijdrage van circa € 52 miljoen verstrekt voor de realisatie van 2.959 permanente woonruimten en 4.766 flexwoningen. In 2023 is een bedrag van ruim € 35 miljoen beschikbaar voor de regeling huisvesting aandachtsgroepen.
- De investeringsbeslissingen van € 6 miljard via het MIRT voor het ontsluiten en bereikbaar maken van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en de € 1,5 miljard aan middelen voor bereikbaarheid. Hiermee worden in totaal ruim 400.000 nieuwe woningen bereikbaar gemaakt.
- De flexpoolregeling (in verschillende tranches in totaal 90 miljoen euro) om meer capaciteit te organiseren bij de medeoverheden.
- Het samen met mijn collega's in het kabinet te streven naar duurzame oplossingen op ontwikkelingen op andere beleidsterreinen, zoals stikstof, water en bodem sturend en geluid.

Met het afsluiten van 35 regionale woondeals tussen gemeenten, provincies en Rijk heb ik een belangrijke stap gezet in het voeren van regie op de volkshuisvesting.

De afspraken uit alle woondeals omvatten de bouw van in totaal 936.349 woningen in heel Nederland. De woondeals zijn afgesloten in alle provincies met ondertekening of steunverklaring van corporaties en marktpartijen. De betrokken partijen zien de gezamenlijke opgave en pakken deze met urgentie op. Elke regio heeft eigen unieke kenmerken. De exacte inhoud van de woondeals verschilt dan ook per regio. In alle woondeals hebben we afspraken gemaakt over hoeveel we bouwen, waar en voor wie. Onderdeel van de afspraken is dat op regionaal niveau twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar is. We hebben niet alleen op regionaal niveau, maar ook per gemeente geconcretiseerd hoeveel sociale woningen er tot en met 2030 worden gebouwd. In de woondeals zijn alle grootschalige, grote locaties en andere locaties die van betekenis zijn voor de regio opgenomen. Het kan gaan om locaties van meer dan

200 woningen, maar ook om kleinere projecten die van belang zijn voor de leefbaarheid van een kern. Daarnaast hebben we afgesproken dat we dit jaar het aantal te bouwen woningen (geschikt) voor ouderen concreetiseren. Dit is belangrijk voor de doorstroming en de bouw van voldoende passende woningen voor ouderen. De woondeals bevatten ook afspraken over bijvoorbeeld biobased bouwen, de randvoorwaarden die nodig zijn om woningbouw te realiseren, en de nodige samenwerking met corporaties en marktpartijen via de regionale versnellingstafels. De woondeals zijn een startpunt om samen daadkrachtig op te trekken in de uitvoering en door te blijven bouwen. Met het opnemen van alle regionale woondeals als bijlage bij deze brief (Zie Kamerstuk 32 847, nr. 1041), waarin een actueel beeld van de locaties die substantieel optellen tot het aantal te bouwen woningen is opgenomen, wordt er ook uitvoering gegeven aan de motie van het lid Van Baarle en de motie van de leden Geurts en Grinwis⁴, de motie van het lid Beckerman⁵, onderdeel van de motie van het lid Peter de Groot⁶ en enkele toezeggingen^{7, 8, 9 en 10} aan de Tweede Kamer. In de bijlage licht ik uitvoeriger mijn reactie op deze moties en toezeggingen toe. De komende periode worden de woondeals verder aangevuld en geconcretiseerd met afspraken over onder meer flexwoningen, vakantieparken en transformatie.

2. Veranderende omstandigheden op hoofdlijnen

De aanpak op de versterking van de regie moet zo snel mogelijk gaan leiden tot een grotere woningbouwproductie in lijn met het Coalitieakkoord (Bijlage bij Kamerstuk 35 788, nr. 77). Wat betreft het afgelopen jaar 2022, is dat een positief beeld. Ik ben blij te melden dat in 2022 90.127 nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Dat is meer dan de 80.000 woningen die waren beoogd¹¹. Van deze woningen waren 74.217 nieuwbouwwoningen (waaronder flexwoningen). De andere 15.910 woningen betrof het saldo van de overige toevoegingen (zoals transformaties en woningsplitsing), onttrekkingen en administratieve correcties.

Uit de bevolkingsprognose van het CBS van december 2022 blijkt dat de bevolkingsgroei naar verwachting hoger zal zijn dan eerder werd verwacht. Dit spoort ook met de realisatiecijfers over 2022 die het CBS begin dit jaar publiceerde. De bevolkingsgroei bleek in 2022 door met name migratie bijna twee keer zo groot als in 2021 (227 duizend tegenover

⁴ Motie lid van Baarle; aanleveren gedetailleerde planning met woningaantallen, Kamerstuk 32 847, nr. 908, uitwerken motie van de leden Geurts en Grinwis totaaloverzicht woningbouwplannen als uitkomst van de regionale woondeals – met daarbij de aantallen locaties en wanneer (Kamerstuk 32 847, nr. 1031).

⁵ Motie lid Beckerman; ontwikkelen instrumentarium om vast te leggen waar en hoeveel betaalbare huurwoningen dienen te komen, Kamerstuk 29 383, nr. 374.

⁶ Motie lid Peter de Groot; in de woondeals de gemeenten verplichten om in de woningbouwplannen te komen tot 40% betaalbare woningen en voldoende woningen voor ouderen ten behoeve van doorstroming, zodat er voldoende huur- en koopwoningen beschikbaar komen voor middeninkomens, Kamerstuk 36 200 VII, nr. 86.

⁷ Bekendmaken regionale woondeals in het vierde kwartaal 2022.

⁸ Ter kennisgeving sturen aanvullende brief van Gedeputeerde Staten van Drenthe met betrekking tot de afspraken over mobiliteit, bereikbaarheid en water, in Kamerstuk 32 847, nr. 909.

⁹ Verzoek om afschrift brief NEPROM, namens woningbouwcoalitie, aan Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening m.b.t. provinciale woonbiedingen en regionale woondeals.

¹⁰ Een zo adequaat mogelijk beeld van alle woningbouwlocaties, van de wat grotere althans, die op dit moment in beeld zijn als gevolg van het maken van de regionale woondeals als gevolg van het aanwijzen van de zeventien grootschalige woningbouwlocaties, en als gevolg van het aanwijzen van de 105 versnellingsprojecten.

¹¹ In de NWBA is als doelstelling aangegeven dat er tot en met 2030 900.000 woningen nodig zijn. Dat betekent een groei in de woningbouwproductie van 80.000 woningen naar 100.000. Het streven is vanaf 2024 een 100.000 woningen te realiseren. I.v.m. de bouwdip zal dit later moeten worden ingelopen.

115 duizend). Een hogere bevolkingsgroei werkt door in een hogere groei van het aantal huishoudens en daarmee in een grotere behoefte aan woningen. De woningbouwopgave wordt daarmee naar verwachting groter. De CBS-bevolkingsprognose wordt door ABF vertaald in een prognose van de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de Primos prognose. Uit de Primos prognose die ik in juni verwacht, zullen de gevolgen voor de bouwopgave van 900.000 woningen tot en met 2030 duidelijk worden.

Terwijl de opgave groter wordt, zijn de financiële omstandigheden voor woningbouw het afgelopen jaar flink verslechterd. De bouwkosten en de rente zijn sterk gestegen waardoor enerzijds de kosten voor bouwers en ontwikkelaars om woningen te realiseren hoger zijn en anderzijds particulieren en investeerders minder bereid zijn of kunnen betalen voor woningen. De prijzen van woningen en van grond moeten zich hierop aanpassen, maar dit kost tijd en daardoor is de verwachting dat er met name in 2024 een dip in de woningbouwproductie zal zijn.

Hierbij is veel onzekerheid waarbij de verwachting van de grootte van de dip uiteenloopt. De prognose van het Economisch Instituut voor de Bouw¹² gaat uit van een daling van de woningbouwproductie van 3,5% in 2023 en nog eens 5,5% in 2024 ten opzichte van het jaar ervoor. De NEPROM¹³ verwacht op basis van sterk teruggelopen verkopen van nieuwbouwoopwoningen aan particulieren dat de productie van nieuwwoningen vervolgens ook flink zal gaan terugvallen en noemt percentages van 50%. De situatie blijft onzeker maar in ieder geval is de verwachting dat er in 2024 een forse dip zal zijn. In bijlage geef ik een nadere analyse van de veranderende omstandigheden.

3. Aanpak om door te bouwen in veranderende omstandigheden

We kunnen het ons niet veroorloven de woningproductie nu te laten stagneren. Het belang is te groot. Er zijn te veel mensen op zoek naar een passende, duurzame en betaalbare woning in een leefbare wijk. We hebben uit de vorige economische crisis geleerd dat we moeten voorkomen dat de bouw stagneert tijdens moeilijke financiële omstandigheden, omdat het lang duurt voordat de bouw weer terug is op het oude niveau. De huidige omstandigheden vragen om een krachtenbundeling van alle partijen; zo zorgen we voor een maximale inzet om zoveel mogelijk door te blijven bouwen.

Dit begint met het daadkrachtig **doorgaan op de ingeslagen weg van een sterkere regie** vanuit het Rijk op de woningbouw dat ik met het programma Woningbouw in gang heb gezet.

- Met de regionale woondeals is er duidelijk waar, voor wie en hoeveel er wordt gebouwd.
- Via een landelijke monitor bewaken we de voortgang op de woningbouw met gemeenten en provincies. Daarbij kom ik in het derde kwartaal van dit jaar met een nieuwbouwprognose en in het vierde kwartaal met een pijplijnmonitor.
- Via de regionale versnellingstafels en de landelijke versnellingstafel bespreken we de voortgang van de realisatie van de woningbouwopgave, worden oplossingen gezocht wanneer blijkt dat het halen van de woningbouwafspraken uit zicht raakt, zoals het indikken of versnellen van locaties of het aandragen van alternatieve locaties. Daarnaast identificeren we aan deze versnellingstafels knelpunten en pakken we deze aan.

¹² Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2023 – EIB.

¹³ Nieuwbouw van woningen krijgt zware klap | NEPROM.

Hiermee zetten we een structuur neer waarmee we met alle betrokken partijen veel beter kunnen sturen en bijsturen op wat er nodig is.

Bij de uitvoering van de woondeals moet de focus liggen op voldoende locaties en dat dit locaties zijn waar ook echt snel gebouwd kan gaan worden. Met de regionale woondeals zijn er voldoende plannen vastgelegd om de komende jaren 100.000 woningen per jaar te bouwen. De betrokken partijen hebben zich bovendien gecommitteerd aan de realisatie hiervan. Met de moeilijker financiële omstandigheden staan we met elkaar voor een grote uitdaging om deze plannen ook daadwerkelijk te realiseren en een dip in de woningbouw zoveel mogelijk te beperken. Locaties waarvoor vergunningen zijn, moeten zo snel mogelijk starten met de bouw. Om projecten die dreigen stil te vallen toch door te laten gaan moeten we met elkaar zoveel mogelijk **doorbraken creëren bij bestaande woningbouwlocaties**. Dit vraagt maximale inzet van alle partijen. Gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties dienen kritisch te kijken naar alle facetten van een project om het toch op een zo kort mogelijke termijn door te laten gaan. Dat gaat over de volle breedte van een project om:

- De verdeling van de financiële pijn en risico's via bijvoorbeeld de grondprijzen of achtervangconstructies (waarbij een partij een afnamegarantie geeft voor nog onverkochte woningen);
- Het toepassen van maatwerk zoals verhogen van de dichtheid, aanpassen van eisen en woningbouwprogrammering;
- De fasering van projecten zodat onderdelen wel eerder kunnen starten;
- Het omzetten van koopwoningen naar huurwoningen.

Om de woningbouwopgave te realiseren moeten **alle kansrijke locaties benut worden**, binnenstedelijk en buitenstedelijk. Voor de locaties die nog geen vergunning hebben moeten met name locaties die snel kunnen starten met de bouw zo snel mogelijk vergund worden. Ik roep partijen daarbij op om naast de bestaande locaties ook zoveel mogelijk alternatieve locaties in beeld te brengen omdat bestaande locaties zeker in de huidige omstandigheden vertraging kunnen oplopen. Op de regionale versnellingstafels bespreken we de voortgang van de realisatie van de woningbouwopgave en knelpunten die daarbij optreden, zodat die kunnen worden aangepakt. Daar kunnen ook alternatieve locaties worden aangedragen als bestaande locaties vertraging oplopen. Hiermee geef ik tevens uitvoering aan de motie van het lid Peter de Groot¹⁴. In de jaarproductie zal net zoveel naar voren moeten worden gehaald als dat in de planning naar achteren gaat. In de bestuurlijke overleggen Woondeals hakken we de knopen door. Met de landelijke versnellingstafel die op 19 april is opgericht ga ik aan de slag met issues die landelijk spelen. De landelijke versnellingstafel jaagt de versnelling van de woningbouw aan door overheden, woningcorporaties en marktpartijen te ondersteunen bij het realiseren van de gemaakte bestuurlijke woningbouwafspraken, mogelijke versnellingsopties en de aanpak daarvan¹⁵. Zie de bijlage voor nadere toelichting. Omdat de opgave voor het aantal te realiseren woningen waarschijnlijk groter wordt en om zoveel mogelijk te zorgen voor een continue bouwstroom voor de lange termijn moeten we ook op tijd nadenken over de plancapaciteit voor na 2030. Zo zal er in de toekomst mogelijk meer grootschalige woningbouw nodig zijn dan de nu

¹⁴ Motie van het lid Peter de Groot, buitenstedelijke locaties te bundelen en versneld aan te wenden voor woningbouw, waarbij elk van de genoemde partijen zich committeert en investeert om doorbouwen op de locaties te realiseren, Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1028.

¹⁵ Dit sluit tevens aan bij de suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel voor een planning en monitoring met concrete plannen en een belangrijke rol voor marktpartijen en corporaties.

geïdentificeerde 17 grootschalige woningbouwlocaties, met het streven om deze woningbouw nabij OV-knooppunten en in samenhang met voorzieningen in werkgelegenheid te realiseren. Zoals eerder aangegeven¹⁶ komt er ook een vervolgonderzoek van het EIB naar bouwen aan de randen van steden en dorpen en kijkt een extern bureau naar mogelijke belemmeringen van de ladder duurzame verstedelijking.

Gelet op de extra inspanningen die nodig zijn om door te bouwen in de huidige omstandigheden vind ik het nodig om extra te investeren in de uitvoeringskracht bij Rijk en medeoverheden. Daarom wil ik zorgen voor **extra capaciteit** bij de initiatieven die we hebben en recent in gang hebben gezet. Met de landelijke en regionale versnellingsstafels zal ondersteuning worden geboden om te zorgen dat met meer tempo meer woningen worden gebouwd. Met de flexpoolregeling van 90 miljoen euro in het totaal over twee tranches wordt geïnvesteerd in de capaciteit bij medeoverheden. In het najaar volgt ook een financiële regeling voor mede-overheden voor het uitvoeren van de woondeals. Ook bied ik ondersteuning met kennis en kunde via het expertteam Wonen en de taskforces nieuwbouw corporaties en versnelling tijdelijke huisvesting.

Zowel om de dip zoveel mogelijk te beperken als voor een structureel stabielere bouwstroom is een goed **investeringsklimaat** noodzakelijk. Ik ben blijvend in gesprek met institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, over hun bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave. Zij zijn zich in het bijzonder bewust van hun verantwoordelijkheid en streven naast een financieel rendement ook een maatschappelijk rendement na. Investerings in Nederlands vastgoed passen daarom in hun duurzame, lange termijn, beleggingsstrategie. Om het aantrekkelijk te houden om te investeren in woningen is stabiel en betrouwbaar beleid van belang.

Het betekent ook juist nu vasthouden aan de eisen van betaalbaarheid. De afgelopen jaren zijn er in verhouding te veel dure woningen gebouwd, wat heeft bijgedragen aan het tekort aan betaalbare woningen. Grondeigenaren hebben hierdoor te hoge verwachtingswaarde van de grond ingerekend. Door voor de langere termijn uit te gaan van tweederde betaalbaar, zorgen we voor voldoende woningen voor mensen met een laag of middeninkomen en voor duidelijkheid en zekerheid op het rendement voor marktpartijen waardoor de stabiliteit van de woningbouwproductie verbeterd¹⁷.

Zoals eerder aangegeven wordt u voor de zomer ook verder geïnformeerd over het Koopstartfonds van 40 miljoen euro. Dit fonds draagt bij aan de vraag van **starters** voor nieuwbouwwoningen. Juist nu starters door de gestegen rente minder kunnen betalen voor een woning is dit van belang¹⁸.

Daarnaast zijn er andere maatregelen nodig om te zorgen dat er een stabielere bouwstroom komt. Zoals uit de analyse in de bijlage blijkt kan de woningbouwproductie snel terugvallen bij tegenzittende omstandigheden terwijl het vervolgens lang duurt voordat de productie zich weer herstelt. Dit komt niet alleen door een gebrek aan regie op hoeveel er waar en voor wie gebouwd moet worden maar ook door de manier waarop de woningbouwproductie tot stand komt. Door verschillende

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 997.

¹⁷ De suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel om al dan niet tijdelijk de betaalbaarheidseisen los te laten of de regulering op betaalbare huren uit te stellen, deel ik daarom niet.

¹⁸ Dit sluit tevens aan bij de suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel voor slimme regelingen voor starters.

oorzaken duurt woningbouw vaak te lang, is het onnodig kostbaar en niet flexibel genoeg bij veranderende omstandigheden. Om deze **structurele problemen** aan te pakken zodat dat de bouw zich sneller kan herstellen en in de toekomst minder vatbaar is voor veranderende omstandigheden zet ik in op:

- Het fors verkorten van de ontwikkeltijd van een woningbouwproject via het «Plan van aanpak processen en procedures». Naarmate de ontwikkeltijd korter is, krijgt een project minder snel/vaak te maken met veranderende omstandigheden en kunnen woningen sneller worden gerealiseerd.
- Standaardisatie van de eisen voor met name de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Veel bouweisen zijn al gestandaardiseerd met het Bouwbesluit en straks BBL. Zoals aangegeven in de Kamerbrief «beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen»¹⁹ streef ik ernaar voor de zomer uw Kamer voorstellen aan te bieden voor aanscherping en verbreding van de milieuprestatie-eis en de verdergaande sturing op CO₂. Daarnaast is een praktijk gegroeid, dat diverse publieke en private opdrachtgevers uiteenlopende kwaliteitseisen stellen in projecten, die scherper zijn dan het Bouwbesluit/BBL. Als dat gebeurt in private overeenkomsten bij gronduitgifte bijvoorbeeld, dan is dat niet toegestaan. Wat immers publiekrechtelijk is geregeld, mogen overheden niet met privaatrechtelijke afspraken overrulen. Daarom overleg ik met opdrachtgevers en de bouwsector om samen te bepalen hoe om te gaan met projecten, waarin partijen scherpere kwaliteitseisen nastreven. Naast het periodiek aanscherpen van de wettelijke bouwvoorschriften (Bbl) verkent BZK samen met de sector een vrijwillige landelijke innovatiestandaard. Kiezen partijen er gezamenlijk voor om duurzamer dan landelijk voorgeschreven te bouwen, dan kunnen ze zich richten op deze standaard. Leveranciers van woningen kunnen zich bij de ontwikkeling van woningen richten op het in de innovatiestandaard afgesproken duurzaamheidsniveau. Tegelijkertijd kan de innovatiestandaard, vooruitlopende op aanscherping van de landelijke regels, dienen als «proeftuin». Het streven is om voor de zomer met de koepels hierin richting te kiezen en hier in de tweede helft van 2023 concrete invulling aan te geven²⁰.
- Structurele verbeteringen in het grondbeleid. Binnenkort kom ik met een Kamerbrief over het grondbeleid. Op dit moment duren onderhandelingstrajecten met grondeigenaren vaak lang en past de grondprijs zich vaak langzaam aan, aan de neerwaartse economische omstandigheden waardoor woningbouwprojecten vertraging oplopen of niet doorgaan. Ik zal in de brief over grondbeleid maatregelen presenteren en voorstellen doen voor verbeteringen. Daarbij komen ook de in uw Kamer genoemde suggesties zoals een bouwplicht en een planbatenheffing aan de orde²¹.

In de Voorjaarsnota (Kamerstuk 36 350, nr. 1) is tevens aangekondigd dat er een Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) instrumenten woningbouw en grond komt waarbij ook de mogelijkheid van een opkoopfonds²² (vorm van doorbouwgarantie) zal worden verkend. De taakopdracht van het IBO volgt uiterlijk bij de Miljoenennota.

¹⁹ Kamerstukken 32 852 en 32 847, nr. 223.

²⁰ Hierbij nemen we ook de suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel om te zorgen dat niet meer in elke gemeente apart moet worden onderzocht of modulaire/fabriekswoningen aan het bouwbesluit voldoen.

²¹ Hierbij nemen we ook de suggesties van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel mee voor verbeteringen in het grondbeleid op de korte termijn.

²² Hiermee wordt ook de suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel voor een regeling waarbij het Rijksvastgoedbedrijf een deel van onverkochte woningen in een project opkoopt onderzocht.

Deze inzet maakt dat we beter kunnen (bij)sturen op de benodigde woningbouw voor de komende jaren zodat de bouw zich sneller kan herstellen van de dip en minder vatbaar wordt voor veranderende omstandigheden in de toekomst. Om een dip in de woningbouwproductie op korte termijn zoveel mogelijk te voorkomen en hiervan zo snel mogelijk te kunnen herstellen is er echter meer nodig. Daarom kom ik **aanvullend met de volgende extra maatregelen** om de dip in de woningbouwproductie op de korte termijn zoveel mogelijk te voorkomen:

1. Start-bouwimpuls van minimaal 250 miljoen euro

Ik wil voorkomen dat projecten die op het punt staan om te starten in de knel komen. Daarom kom ik met een **start-bouwimpuls van minimaal 250 miljoen euro**. Op basis van een landelijke inventarisatie van projecten in een ver gevorderd planologisch stadium zal blijken of dit bedrag voldoende is. Naar verwachting kan de bouw van ongeveer 30.000 woningen alsnog op zeer korte termijn van start gaan.

Ik wil hierbij benadrukken dat het in eerste instantie aan de betrokken partijen zelf is om, zoals hierboven beschreven bij het creëren van doorbraken op locaties, alles op alles te zetten om projecten zoveel mogelijk te laten doorgaan. Gezien de moeilijke financiële omstandigheden voor woningbouwprojecten is echter ook een incidentele financiële impuls nodig om de dip te verminderen en woningbouwproductie zo snel mogelijk weer op peil te krijgen. Pas als partijen zich tot het uiterste hebben ingespannen en het niet volledig lukt komen ze voor het resterende deel hiervoor in aanmerking.

De start-bouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. In de beoordeling zijn de hardheid van plannen en het aandeel betaalbare woningen belangrijke aspecten. Ook moet worden aangetoond dat betrokken partijen zelf al zoveel mogelijk optimalisaties hebben gedaan, bijv. in het woningbouwprogramma of verlaging van de grondprijzen.

Bij de inventarisatie van projecten voorzien we een belangrijke rol voor de woondealregio's, hierover wordt spoedig richting de woondealregio's gecommuniceerd. Het Rijk organiseert bijeenkomsten per landsdeel waarin de werking van het instrument zal worden toegelicht en een inventarisatie van projecten kan plaatsvinden. Gemeenten kunnen vervolgens een aanvraag indienen bij het Rijk. Aanvragen worden beoordeeld door het Rijk aan de hand van een beoordelingskader van vooraf vastgestelde en gecommuniceerde criteria. Mits de aanvragen voldoende zijn worden de middelen uitgekeerd tot dat de middelen zijn uitgeput. Het voornemen is om in het najaar alle aanvragen van gemeenten te ontvangen en in 2023 de beoordeling en toekenning af te ronden.

Dit korte tijdsproces is nodig zowel omdat juist op dit moment projecten het risico lopen om uitgesteld te worden of zelfs helemaal niet doorgaan. Ook voorkomt een kort tijdsproces mogelijk strategisch gedrag van partijen die wachten met het starten van een project in de hoop dat ze in aanmerking komen voor de start-bouwimpuls. Belangrijk is ook dat partijen nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheid voor **woningcorporaties** om woningen over te nemen in een project als andere partijen afhaken. In de toetsing van de projecten zal dit ook worden meegenomen. Juist corporaties kunnen namelijk een belangrijke rol spelen in het doorbouwen tijdens moeilijkere economische omstandigheden. Tijdens de vorige terugval in de woningbouwproductie in de

periode 2009–2013 is de mogelijkheid van doorbouwen door corporaties onvoldoende benut door onder andere de invoering van de verhuurderheffing. Nu heeft het kabinet juist de verhuurderheffing afgeschaft waardoor woningcorporaties financiële mogelijkheden hebben om de opgaven te realiseren. Daarbij realiseer ik me dat ook de financiële positie van woningcorporaties door de gestegen rente wordt beïnvloed. Ik kom daarom binnenkort met een actualisering van de doorrekening van de Nationale prestatieafspraken voor woningcorporaties. Ik zal u hierover in juni informeren. Desalniettemin is juist het gebrek aan locaties voor corporaties een belangrijke belemmering geweest voor de realisatie van hun opgave en is het daarom belangrijk dat zij nu de kansen pakken om in te springen bij projecten indien dat de bouw op gang kan brengen en/of houden. In de Kamerbrief van 24 april jl.²³ heb ik uw Kamer tevens geïnformeerd over de maatregelen die ik neem om de mogelijkheden voor woningcorporaties om gronden te kopen te verruimen (hiermee ik ook uitvoering geef aan de motie van het lid Bromet c.s.²⁴) en de mogelijkheden voor woningcorporaties om bij te dragen aan het realiseren van middenhuurwoningen. Tevens brengt Aedes momenteel knelpunten en oplossingsrichtingen in kaart voor de financiering en realisatie van middenhuur²⁵.

2. Extra geld voor flexwoningen

De bouw van flexwoningen is de snelste wijze om het aantal woningen te vergroten. Daarom zet ik ruim 300 miljoen extra in om de realisatie van flexwoningen te stimuleren voor statushouders, Oekraïense ontheemden en alle andere woningzoekenden²⁶. In de komende vier jaar komt de 300 miljoen euro in tranches beschikbaar. Gemeenten kunnen dus rekenen op meerjarige ondersteuning. Het is mijn intentie om nog voor de zomer de eerste tranche van deze nieuwe stimulering open te zetten. Gemeenten hoeven daar niet op te wachten. In mei gaat de nieuwe tranche van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen open, waar ook flexwoningprojecten voor in aanmerking kunnen komen. Deze hulp is bovendien met name gericht op de groepen die nu het meest urgent een woning nodig hebben. In mijn recente brief over de stand van zaken van de versnelling van de tijdelijke huisvesting ben ik uitgebreider ingegaan op de voordelen van en uitdagingen bij het realiseren van flexwoningen. Ik benadruk dat op plekken waar woningbouwprojecten worden uitgesteld de inzet van flexwoningen een (tijdelijke) oplossing kunnen bieden²⁷.

3. Beter benutten van de bestaande voorraad

Het bouwen van meer woningen is niet de enige manier om meer woonruimte te realiseren. Door de bestaande voorraad beter te benutten, kunnen we meer woningen realiseren. Juist nu is het extra belangrijk dat we creatief kansen benutten en samenwerking hierop organiseren. We zetten daarom extra in op onder andere optoppen en splitsen. Dit gebeurt tot op heden vaak nog op kleine schaal, terwijl nieuw onderzoek laat zien dat de potenties hiervan groot zijn. Juist nu moeten we stappen zetten om dit potentieel ook daadwerkelijk te benutten. Daarom ga ik onder andere aan de slag met een programmatische aanpak voor optoppen van woningen. Met de brief «Beter benutten van de bestaande voorraad» is de

²³ Kamerstuk 32 847, nr. 1036.

²⁴ Motie van het lid Bromet over het voor corporaties eenvoudiger maken om grondposities voor betaalbare woningen te verkrijgen en te behouden, Kamerstuk 32 847, nr. 1020.

²⁵ Dit sluit aan bij de suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel op dit punt.

²⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1037.

²⁷ Dit sluit aan bij de suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel om bouwrijpe grond in te zetten voor flexwoningen.

Tweede Kamer op 17 mei 2023²⁸ geïnformeerd over de voorgenumen acties²⁹.

In mijn toezeggingen^{30, 31, 32} om uw Kamer te informeren over de impact en omgang met de veranderde financieel-economische omstandigheden voor de woningbouw heb ik tevens toegezegd in te gaan op mijn afwegingen bij de verschillende andere opties die er worden genoemd om door te bouwen. Andere genoemde financiële maatregelen zoals verlaging BTW, overdrachtsbelasting of een premie voor gemeenten op bouwvergunningen zijn met name gezien de beperkte budgettaire ruimte van het Rijk en het feit dat ze (vrij) ongericht en ondoelmatig zijn (er gaat ook veel geld naar projecten die anders ook door zouden gaan) op dit moment niet gewenst. Wel ga ik zoals hierboven aangegeven bij de grondbrief in op de suggesties over het grondbeleid die door partijen zijn genoemd. Ook heb ik zoals toegezegd verwezen naar de punten uit de notitie van de heren prof. dr. Boelhouwer en Feijtel bij de desbetreffende onderwerpen.

Tot slot

We hebben elkaar hard nodig de komende periode om door te bouwen voor al die mensen die zo hard op zoek zijn naar een passende woning. Ze hebben deze basis nodig om hun bestaan vorm te geven en het leven te leiden wat bij hen past. Door onze krachtsinzet te bundelen houden we koers, ook in veranderende omstandigheden. Ik wil samen met de medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen alles op alles blijven zetten om zoveel mogelijk woningbouwprojecten op de korte termijn te laten doorgaan en om snel van een dip in de woningbouw te herstellen.

Dit vraagt een maximale inzet van alle betrokkenen en ook scherpe keuzes en afwegingen in wat er mogelijk is. De woondeals geven richting, de bestuurlijke afspraken en andere vormen van samenwerking kleuren in hoe we de 900.000 woningen de komende jaren daadwerkelijk realiseren.

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

²⁸ Kamerbrief Beter benutten van de bestaande voorraad van 17 mei 2023, Kamerstuk 32 847, nr. 1038.

²⁹ Hierin komt ook de suggestie van de heren prof. dr. Peter Boelhouwer en Jos Feijtel voor de inzet op leegstaand vastgoed aan de orde.

³⁰ Zo effectief mogelijke inzet resterende middelen woningbouwimpuls om door te bouwen.

³¹ Te informeren over de weging van de beleidsopties voor economische tegenwind en de impact daarvan op de woningbouwopgave.

³² De lijst met een mogelijk financieel instrumentarium inclusief een beoordeling met o.a. ook het 12-puntenplan van dhr. Boelhouwer, Voorstel «Voorkom verdere uitval van woningbouwproductie» – Monitor Koopwoningmarkt (monitor-koopwoningmarkt.nl).