Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VEILIG
KWALITEIT
BETAALBAAR
WONING
DUURZAAM
BESCHIKBAAR

NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA

BETAALBAAR
KWALITEIT
BETAALBAAR
WONING
DUURZAAM
BESCHIKBAAR

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Inhoudsopgave

Inleiding		5
1	Integrale analyse	5
2	Doelen	21
3	Wat gaan we doen?	23
4	Programma's en actielijnen	31
5	Sturing en monitoring	45
Bijlage 1: Financiële middelen		51
Bijlage 2: Wetgeving		53

Inleiding

'*Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid*'. Bepaling 2 in artikel 22 van de Grondwet is helder. Wonen is een grondrecht. Een kerntaak van de overheid.

De afgelopen jaren hebben we de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing.

Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat we nu met meer tempo en meer regie aan de slag moeten. Als we dat niet doen, raken meer mensen in de knel.

Dat *in de knel raken* heeft allerlei verschijningsvormen – van jonge gezinnen die geen huizen meer kunnen vinden of betalen tot kwetsbare huurders van wie misbruik wordt gemaakt. Een meer beschermende overheid is nodig, een vermindering van kansenongelijkheid in de volkshuisvesting moet de inzet zijn.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. We willen ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn. We bouwen en transformeren toekomstbestendig: met aandacht voor duurzaamheid en voor de leefbaarheid en veiligheid in wijken. Niet alleen in en rond de steden waar een grote kwantitatieve opgave ligt, maar ook aan de grenzen van het land, waar de uitdaging meer kwalitatief van aard is.

De waarheid bij dit alles is: de opdracht is groot. We gaan niet met één pennenstreek de problemen op woongebied oplossen. Er is geen snelle oplossing. De bouw van woningen is afhankelijk van voldoende bouwlocaties en kan complex zijn, lang duren en vereist samenhangende besluiten in het ruimtelijk domein. Naast wonen zijn er immers ook andere ruimtelijke vraagstukken zoals natuur, werken en infrastructuur. Het is bovendien niet altijd aantrekkelijk voor investeerders om alleen betaalbare woningen te bouwen. En het is een uitdaging voor de bouwsector om aan het benodigde personeel te komen, want naast de nieuwbouwopgave ligt er ook een grote verduurzamingsopgave in de bestaande bouw. En dit vraagt ook capaciteit.

Bouwen is niet het enige antwoord en zeker niet op de korte termijn. Het is geen directe oplossing voor de starter die nu een eigen huis wil en weg wil bij zijn ouders op zolder. Of de verpleegkundige die dichterbij het ziekenhuis wil wonen met het gezin. Deze mensen zijn geholpen met betaalbare huur- en koopwoningen en minder concurrentie met bijvoorbeeld beleggers op de woningmarkt.

Volkshuisvesting is terug van weggeweest, als kerntaak van de overheid of zoals de grondwet het zegt: als 'voorwerp van zorg der overheid'. Maar de overheid kan het niet alleen. Deze opgave zal de uiterste inzet vergen van alle betrokken partijen: het Rijk, medeoverheden, corporaties, bouwende partijen, stedenbouwkundigen, vastgoedontwikkelaars, investeerders en alle andere betrokkenen. Dit is het gezelschap dat de klus moet en kan klaren: dat de woningen zal moeten bouwen en verduurzamen, dat onorthodoxe maatregelen zal moeten nemen, dat creativiteit zal moeten laten zien en dat lef zal moeten tonen. Deze agenda schetst de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en onze aanpak voor de komende jaren.

1 Integrale analyse

Iedereen moet goed kunnen wonen. Op dit moment is dit helaas niet altijd het geval. 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 sterk samen met de ***betaalbaarheid*** van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de ***kwaliteit*** in toenemende mate een probleem: 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 kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Beschikbaarheid: er is een groot tekort aan woningen

In 2021 waren er ruim 8 miljoen huishoudens in Nederland. De voorspelling is dat er in 2035 bijna 8,9 miljoen huishoudens zijn. De groei komt grotendeels voor rekening van eenpersoonshuishoudens. Door de vergrijzing neemt vooral het aantal alleenstaande ouderen sterk toe.

Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5 procent van de woningvoorraad. Volgens de prognose uit 2021 zal het woningtekort eerst nog oplopen richting de 3,9 procent in 2024 ofwel 317.000 woningen. De komende jaren groeit het aantal nieuwe woningen aanzienlijk, maar het aantal huishoudens groeit sneller, waardoor het woningtekort verder stijgt.[1]

Om de toename van het aantal huishoudens op te vangen en het aantal woningen te vervangen dat door sloop of anderszins onttrokken wordt aan de voorraad en om te zorgen voor een gezond evenwicht tussen woningzoekenden en het aanbod van woningen, zijn tot en met 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig.[2] De cijfers kennen uiteraard onzekerheid, aangezien het prognoses betreft. Vooral migratie vormt een onzekere factor.[3] De prognoses kennen varianten: in de hoge variant zouden er circa 1.022.000 woningen nodig zijn en in de lage variant 759.000 woningen. Ongeacht het scenario zijn er dus fors meer woningen nodig, zie figuur 1.

[1] Ministerie van BZK (2021). *Staat van de woningmarkt.*

[2] Bij een woningtekort van 2 procent is er sprake van een gezond evenwicht tussen het tijdig kunnen vinden van een passende woningen en onnodig lange leegstand van woningen.

[3] Demografische prognoses kennen onzekerheden die groter worden naarmate er verder vooruit wordt gekeken of specifieker op regionaal niveau geraamd wordt.

Figuur 1: Woningtekort en woningbehoefte

	Raming woning-tekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2030			Raming woningtekort	
Provincie	**2021**		**2021 t/m 2025**	**2026 t/m 2030**	**Totaal**	**Bruto nieuw-bouw***	**Raming sloop***	**Netto uitbrei-ding**	**2031**	
Groningen	6.200	2,2%	7.600	2.600	10.200	16.500	4.500	12.000	5.400	1,8%
Friesland	4.400	1,4%	8.200	4.300	12.500	15.300	4.500	10.800	6.000	1,9%
Drenthe	4.200	1,9%	4.600	2.700	7.300	9.900	3.000	6.900	4.700	2,0%
Overijssel	11.700	2,3%	19.000	13.000	32.000	41.600	7.100	34.500	9.800	1,8%
Flevoland	9.400	5,4%	16.200	14.800	31.000	35.400	800	34.600	6.500	3,1%
Gelderland	34.900	3,8%	44.100	32.900	77.000	94.900	10.000	84.900	28.300	2,8%
Utrecht	26.600	4,5%	39.200	37.300	76.500	92.700	7.400	85.300	19.300	2,9%
Noord-Holland	65.000	4,8%	86.400	71.000	157.400	199.800	23.900	175.900	50.400	3,3%
Zuid-Holland	67.600	4,0%	96.500	81.900	178.400	230.200	36.900	193.300	56.700	3,0%
Zeeland	0	0,0%	3.700	1.400	5.100	7.100	2.600	4.500	800	0,4%
Noord-Brabant	40.500	3,5%	59.100	44.300	103.400	130.600	11.200	119.400	26.700	2,1%
Limburg	8.800	1,6%	6.100	-1.400	4.700	18.400	5.900	12.500	3.800	0,7%
Nederland	279.300	3,5%	390.700	304.800	695.500	892.400	117.800	774.600	218.400	2,5%

** Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen.*

In deze figuur is het aantal en aandeel woningen in harde plannen per provincie opgenomen. Harde plannen zijn plannen die, zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn geworden.

Bron: ABF, Primos-prognose 2021

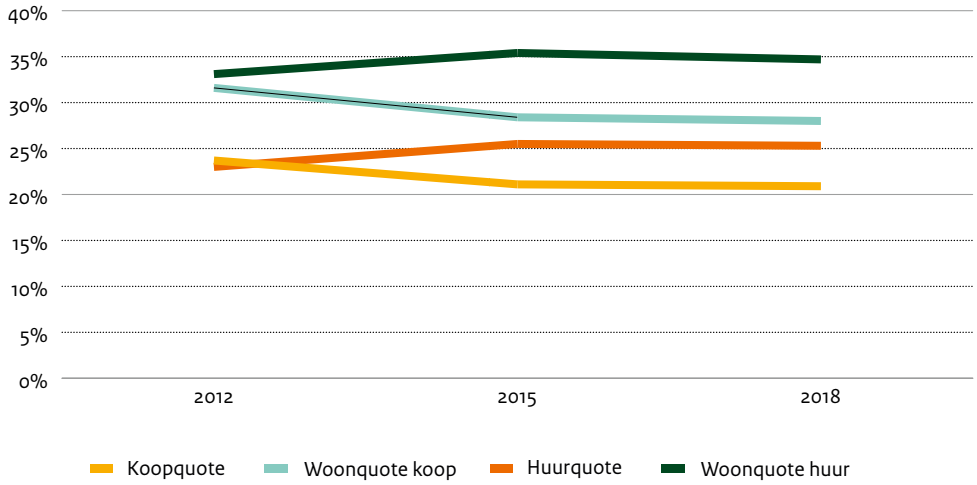
Betaalbaarheid: veel mensen kunnen de woonlasten moeilijk dragen of kunnen geen passende woning vinden met betaalbare woonlasten

De vraag naar betaalbare woningen is groot, terwijl op dit moment slechts 43 procent van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment valt. Hierdoor wordt het voor steeds meer mensen lastig om de juiste woning te vinden. Dit komt onder andere doordat prijzen van woningen sterk zijn gestegen, jaarlijks met zo'n 7 procent tot 9 procent in 2017-2020 en meer dan 15 procent in 2021.[4] De huurprijzen stegen vooral in de vrije huursector, met name bij het verhuren aan nieuwe bewoners.

Voor grote groepen mensen zijn de woonlasten daardoor hoog. De situatie is verschillend per inkomensgroep en per doelgroep. Gemiddeld genomen betaalden mensen de afgelopen jaren een minder groot deel van hun inkomen aan woonuitgaven. Maar gemiddelden zeggen niets over hoe dat voor individuen of gezinnen kan uitpakken. De gemiddelde daling van woonlasten ten opzichte van het inkomen (woonquote) komt vooral doordat het grootste deel van de bevolking dat een koopwoning bezit de woonlasten ziet dalen en doordat de inkomens zijn gestegen (zie figuur 2). Dat mensen meer huurtoeslag ontvangen speelt ook een rol. Desondanks is er een grote groep mensen voor wie de woonlasten iedere maand knellen. Daar komen recent de stijgende energielasten nog bij.

[4] CBS & Kadaster (2022). *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen.*

Figuur 2: Ontwikkeling woon-, huur- en koopquotes



Bron: WoON 2012 2015 en 2018. Cijfers over 2021 komen met het nieuwe WoON
Koopquote = de netto (vaste) woonuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen
Huurquote = de netto (vaste) woonuitgaven van huurders uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen
Woonquote = De totale woonuitgaven uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen.

Voor mensen met een laag inkomen hebben we ondersteuning in de woonlasten via de huurtoeslag en regulering van de prijzen in de sociale huursector (het gereguleerde segment). Door het tekort aan sociale huurwoningen hebben huishoudens met een lager inkomen echter niet altijd voldoende toegang tot de sociale huursector. Hierdoor komen zij in de vrije huursector terecht of zijn zij – doordat er in de grote steden geen betaalbare woningen beschikbaar zijn – genoodzaakt ver van werk en voorzieningen te wonen. Ook mensen met een middeninkomen hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning, doordat zij tussen wal en schip vallen. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van woningcorporaties, terwijl huurwoningen uit het middensegment steeds meer in het dure segment worden aangeboden. Voor deze personen is de zoektocht op de huidige koopmarkt lastig, zeker als zij niet al een koopwoning met overwaarde hebben.

Woonlasten worden deels gevormd door de energierekening. Die rekening is voor een deel van de huishoudens de afgelopen maanden fors gestegen door de stijgende energieprijzen. De hoge energieprijzen vormen vooral een probleem voor huishoudens met een lager inkomen en wonend in een slecht geïsoleerde woning of met een relatief hoge energierekening. Onderzoek van TNO heeft laten zien dat ongeveer 550.000 huishoudens in Nederland te maken hebben met deze vorm van energiearmoede.[5] Met de recente prijsstijgingen lopen zij – en andere huishoudens – het risico dat ze hun energierekening niet of nauwelijks kunnen betalen of dat dit ten koste gaat van andere uitgaven. In 2022 is daarom, als aanvulling op een generiek compensatiepakket, 150 miljoen euro uitgetrokken zodat gemeenten de hogere energierekening van huishoudens in energiearmoede kunnen bestrijden. Dat doen ze door maatregelen die de energierekening verlagen. Hierbij kan gedacht worden aan het installeren van LED-lampen en tochtstrips, maar ook aan grotere maatregelen, zoals isolatie.

Kwaliteit: de woning past voor veel mensen niet meer bij de levensfase en de woonbehoefte, de leefbaarheid van wijken staat onder druk en woningen zijn nog onvoldoende duurzaam

[5] TNO (2021). *De feiten over energiearmoede in Nederland.*

Een kwaliteitsvolle woning is een woning waarin het prettig wonen is en die klaar is voor de toekomst. Voor veel mensen past de woning niet meer bij de levensfase of omstandigheden. Als mensen geen passende woonruimte vinden, kunnen ze beperkt worden in een volgende stap in hun leven, zoals uit-huis-gaan, kinderen krijgen, samenwonen of scheiden. Het aantal 75-plussers neemt de komende jaren toe van 1,4 miljoen in 2020 naar 2,6 miljoen in 2040 en stijgt dan verder naar 2,9 miljoen in 2050. Als ouderen geen passende woning kunnen vinden, belemmert dit de doorstroming en de kansen voor nieuwe gezinnen en starters om een geschikte woning te vinden. Uit de Monitor ouderenhuisvesting blijkt dat 61.000 ouderen met een fysieke beperking, zoals moeite met traplopen, nu nog niet geschikt wonen.

Personen uit aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, studenten, statushouders en arbeidsmigranten, komen extra in de knel bij het ontbreken van een passende betaalbare woning. Er zijn weinig exacte cijfers over de omvang van de verschillende aandachtsgroepen. In het rapport "Een thuis voor iedereen" is wel een beeld gegeven dat inmiddels deels geactualiseerd kan worden.[6] Het gaat allereerst om ruim 500.000 arbeidsmigranten. Dat aantal zal naar verwachting stijgen door vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt. Daarnaast zijn er volgens het CBS ongeveer 32.000 dak- en thuisloze mensen. Er is verder een jaarlijks variabele stroom statushouders: de taakstelling voor te huisvesten statushouders in 2021 was 24.500. Er zijn daarnaast zo'n 500.000 uitwonende studenten. Een aparte aandachtsgroep zijn mensen voor wie woonwagenbewoning onderdeel van de culturele identiteit is. Dit betreft een groep van 60.000 á 70.000 mensen. Het aantal mensen met sociale en/of medische urgentie en het aantal mensen dat uitstroomt uit een zorginstelling ten slotte is zeer divers en moeilijk te bepalen. Voor mensen uit aandachtsgroepen is een thuis meer dan alleen een huis. Ondersteuning, zorg en welzijn zijn ook belangrijk. De woningen moeten bovendien passen bij wat mensen nodig hebben.

De leefbaarheid van verschillende wijken is de afgelopen jaren onder druk komen te staan, zo blijkt uit onder meer de Leefbaarometer (zie figuur 3).[7] Een aantal kwetsbare gebieden in de Nederlandse steden heeft te maken met een concentratie en stapeling van – per gebied uiteenlopende – problemen op het gebied van onderwijs, werkloosheid, armoede, gezondheid, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, veiligheid en georganiseerde en ondermijnende criminaliteit.[8] Het gaat om zestien stedelijke vernieuwingsgebieden waar in totaal ongeveer één miljoen mensen wonen. Voorbeelden zijn Rotterdam-Zuid, Amsterdam Zuidoost, Heerlen-Noord, Arnhem Oost, Den Haag Zuid-West en Leeuwarden Oost.

De effecten van de corona-pandemie manifesteren zich juist in kwetsbare gebieden in volle hevigheid. Er is een groeiende kloof tussen gebieden in steden waar het goed gaat en gebieden die achteruitgaan. De situatie in kwetsbare gebieden kenmerkt zich door de aanwezigheid van een slechtere (vooral particuliere) woningvoorraad en kwaliteitsarme openbare ruimte. Ook zien we in deze wijken vaak een lagere gemiddelde levensverwachting van de bewoners, een achterblijvende vaccinatiegraad en veel huishoudens met problematische schulden. En we zien dat jongeren er door het ontbreken van perspectief in de georganiseerde en ondermijnende criminaliteit terechtkomen. Het heeft er veel van weg dat geboren worden in een kwetsbare wijk een negatieve invloed heeft op de rest van je leven.[9] Leefbaarheidsproblematiek manifesteert zich ook in de regio's aan de grens, waar sprake is van bevolkingsdaling, een sterk verouderde bestaande woningvoorraad en een mismatch tussen vraag en aanbod. De woningbouwopgave is hier niet zozeer kwantitatief van aard, maar juist kwalitatief, en vraagt om aanpassingen die vaak niet rendabel zijn.

---

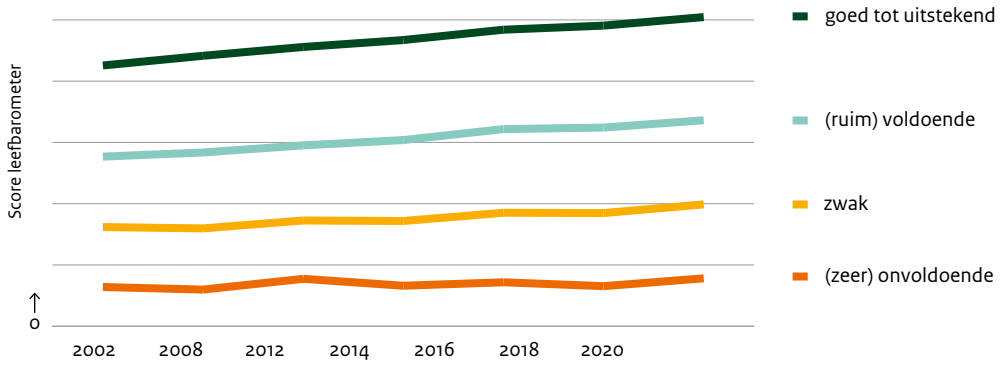
[6] Interbestuurlijke werkgroep Versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen (2021). *Een thuis voor iedereen.*

[7] www.leefbaarometer.nl.

[8] Kamerstukken II, 2019-2020, 30 995, nr.98.

[9] Erasmus University Rotterdam (2020). *Een ongelijke verdeling van kansen.*

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde score Leefbaarometer 2002-2020 (terugkijkend vanuit 2020)



Bron: Leefbaarometer 3.0

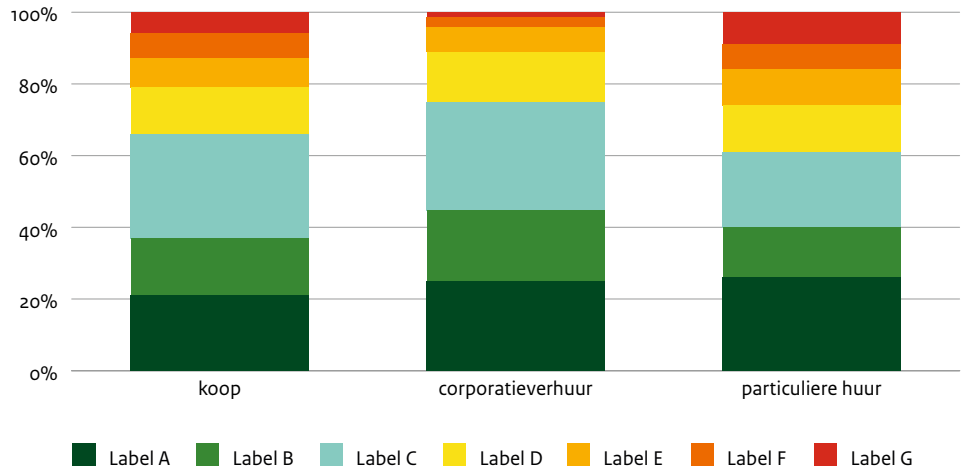
In gebieden met een '(zeer) onvoldoende' score in de Leefbaarometer is de problematiek hardnekkig en is sprake van een constant onvoldoende niveau van leefbaarheid. De gebieden die in 2020 'onvoldoende' of lager scoren, hebben dat gemiddeld genomen gedurende de gehele periode gedaan. Ze zijn er niet of nauwelijks op vooruitgegaan, terwijl de gebieden die in 2020 hoger scoren gemiddeld genomen wel een verbetering hebben laten zien. Het gaat om gemiddelden. Er zullen individuele gebieden zijn waarvoor de stilstand niet opgaat.

De technische bouwkwaliteit van nieuw te bouwen woningen wordt gewaarborgd door wettelijke eisen over onder meer veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid (waaronder fysieke toegankelijkheid) en het toezicht daarop. Nieuwe woningen worden bijna energieneutraal opgeleverd en worden niet langer op het aardgas aangesloten. Tegelijk ligt er een grote opgave bij de acht miljoen reeds bestaande woningen en de ruim één miljoen bestaande utiliteitsgebouwen, bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen. Het grootste deel van de woningen (bijna 90 procent) is immers nog van het aardgas afhankelijk en veel woningen zijn nog onvoldoende geïsoleerd. Van de woningen met een energielabel heeft ongeveer 16 procent nog een E-, F- of G-label (zie figuur 4). Ook een groot deel van de utiliteitsgebouwen moet nog verduurzaamd worden. De totale uitstoot in de gebouwde omgeving is, ondanks een forse toename van het aantal woningen, gedaald van bijna 30 Mton in 1990 tot 21,6 Mton in 2020.[10] De verduurzaming van bestaande gebouwen gaat echter nog niet snel genoeg om het doel te halen: minimaal 55 procent CO_2-reductie in 2030, waarbij we streven naar 60 procent. Het tempo in de energietransitie van de gebouwde omgeving moet daarom fors omhoog (zie figuur 5).

[10] PBL (2021). *Klimaat- en Energieverkenning 2021*. De totale uitstoot van broeikasgassen (inclusief methaan en lachgas) in de gebouwde omgeving in 2020 bedroeg 21,6 Mton. Het was echter een warm jaar, als daarvoor gecorrigeerd wordt bedraagt de totale uitstoot van broeikasgassen 23,1 Mton. De temperatuur-gecorrigeerde CO-uitstoot in 2020 bedroeg 22,6 Mton.

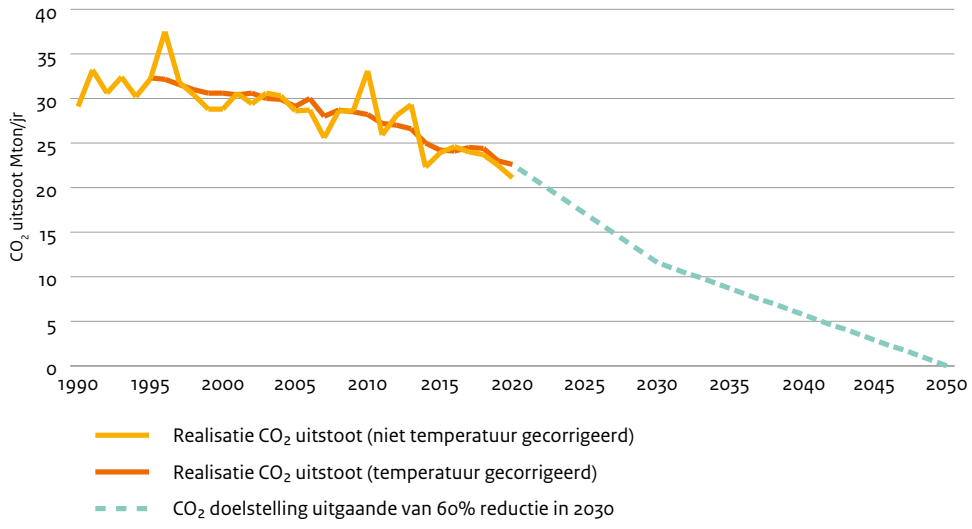
Tot slot is ook het bevorderen van duurzaam bouwen noodzakelijk: schoon en emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Dat laatste betekent dat er ook aandacht is voor een natuurlijke groene omgeving, waarin mensen zich prettig voelen en kunnen bewegen, maar die ook verkoelend kan werken of water kan opvangen in het kader van klimaatverandering. Tegelijkertijd kan een goede inrichting van het groen eraan bijdragen dat de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving weer op een acceptabel niveau komt.

Figuur 4: Verdeling energielabels in woningbouw, 2021



Bron: RVO, BAG. In: Dashboard klimaatbeleid

Figuur 5: Emissie broeikasgassen door gebouwde omgeving



Bron: Emissieregistratie, bewerking PBL (realisatie); KEV-raming 2021

Deze grafiek is bedoeld om inzichtelijk te maken dat een grote versnelling richting 2030 nodig is t.o.v. de periode 1990-2020. Voor alle sectoren gezamenlijk sturen we op 60% reductie t.o.v. 1990; dit is in deze figuur ook als uitgangspunt genomen voor de gebouwde omgeving. De definitieve restemissie voor de gebouwde omgeving in 2030 moet nog worden vastgesteld.

Wat zijn de oorzaken?

Demografische ontwikkelingen: de bevolking groeit en verandert van samenstelling

In de komende jaren zal de bevolking blijven groeien en het aantal huishoudens toenemen. Uit prognoses van het CBS blijkt dat de bevolking zal groeien van circa 17,5 miljoen mensen in 2021 naar 18,3 miljoen in 2030 en 18,8 miljoen in 2035.[11] Ook het aantal huishoudens neemt toe van ruim 8 miljoen in 2021 tot bijna 8,9 miljoen in 2035.[12] Hierbij is wel sprake van verschil in groei tussen de verschillende regio's in Nederland. De grote steden en randgemeenten groeien naar verwachting het sterkst, in plattelandsgemeenten is de groei het kleinst of wordt zelfs een daling van de bevolking verwacht.[13]

De bevolking verandert ook van samenstelling. We worden relatief ouder en ook het aantal alleenstaanden (met name onder ouderen) neemt toe, van 3,15 miljoen (39 procent) nu tot 3,62 miljoen in 2035. Ouderen zijn niet alleen vaker alleenstaand, maar wonen bovendien langer thuis. Daardoor is er meer behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Ouderen blijven nu vaak ongewild wonen in de woning waarin ze met hun gezin woonden, omdat er weinig alternatieven zijn. Dit remt de doorstroming en beperkt daarmee de mogelijkheden voor starters om een gezinswoning te betrekken.

Gebrek aan regie: zonder centrale sturing en programmering komen mensen lokaal in de knel

Er wordt niet automatisch gebouwd naar de behoefte aan betaalbare en geschikte woningen. Voor zowel nieuwe woningen als de bestaande woningvoorraad gaat het om woningen die geschikt zijn voor lage en middeninkomens, aandachtsgroepen en ouderen en om een eerlijke verdeling over gemeenten, wijken en buurten. De afgelopen jaren heeft het grotendeels ontbroken aan centrale sturing op de woningbouwopgave. Gemeenten zijn op lokaal niveau verantwoordelijk voor woonvisies, bestemmingsplannen en afspraken met woningcorporaties en projectontwikkelaars. Provincies zijn verantwoordelijk voor bovengemeentelijke afstemming, een efficiënte ruimtelijke ordening en behoud van de open ruimte. De optelsom van lokale afwegingen is echter lang niet altijd gelijk aan de landelijke behoefte. Doordat er op dit moment onvoldoende regie is, zijn er te weinig locaties met plannen die al ver genoeg zijn om per direct te kunnen gaan bouwen. Daarbij ontbreekt vaak nog het evenwicht tussen de belangen van de huidige bewoners en de mensen die dringend een woning nodig hebben en is er voor de komst van verschillende aandachtsgroepen soms ook beperkt draagvlak bij de huidige omwonenden.

Verder concurreren aandachtsgroepen vaak met elkaar en met reguliere woningzoekenden om dezelfde schaarse woningen. Er is gebrek aan spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten in de regio. Daarbij komt te veel terecht bij centrumgemeenten, met name in bepaalde kwetsbare gebieden. De ontoereikende samenwerking tussen overheden en maatschappelijke organisaties die in deze gebieden werkzaam zijn, vergroot de problematiek en geeft risico's voor de toekomst. De aard van de gebouwde omgeving dicteert vaak de sociale problemen in kwetsbare gebieden. Algemene sectorale regelingen in het sociaal-fysieke domein volstaan voor de meeste wijken in Nederland en hebben ook effect in de kwetsbare gebieden. Ze leiden daar als gevolg van de concentratie, complexiteit en stapeling van problemen echter tot onvoldoende resultaat. Dit draagt eraan bij dat de leefbaarheid onder druk komt te staan en de verschillen met andere gebieden groter worden.

[11] CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

[12] CBS (2021). *Huishoudensprognose 2021-2070*. De bevolkings- en huishoudensprognoses kennen een beduidende bandbreedte. De genoemde cijfers zijn een middenraming.

[13] CBS & PBL (2019). *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose.*

Financiële omstandigheden: stijgende prijzen en lage rente leiden tot verkeerde prikkels en ongelijke kansen

De stijging van de prijzen van koopwoningen wordt gevoed door de lage rente, het woningtekort en de economische groei. Door de historisch lage rente kunnen mensen per saldo meer betalen voor een woning. Dat leidt tot hogere prijzen.

De komst van de coronacrisis heeft de ontwikkelingen op de woningmarkt verder versterkt. Aan de ene kant zijn er mensen die extra gespaard hebben tijdens de coronacrisis.[14] Dit geld konden zij inzetten om hun behoefte aan extra woonruimte (door onder andere het toegenomen thuiswerken) te verwezenlijken. Aan de andere kant zijn bepaalde groepen juist financieel geraakt door de coronacrisis. Dat maakt het voor hen nog lastiger om aan een betaalbare en geschikte woning te komen.

In toenemende mate ontstaan er verschillen in de kansen van mensen op de woningmarkt. Mensen met een koopwoning hebben de mogelijkheid om te profiteren van overwaarde op de huidige woning door gestegen prijzen, waar mensen zonder een koopwoning dat niet hebben. Mensen die op zoek zijn naar een grotere woning, bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding, of naar een woning in een kraptegebied staan op achterstand ten opzichte van mensen die daar al een woning hebben.

De stijgende huizenprijzen hebben ook effect op de huurmarkt. Door het lage rendement op spaargeld en door lage financieringskosten en belastingheffing is beleggen in vastgoed een lucratief verdienmodel met een beperkt risico. Met hun grotere financiële armslag kunnen beleggers meer bieden dan starters of doorstromers. Door de schaarste aan woningen kunnen er hoge huren worden gevraagd. Daardoor kunnen mensen met een middeninkomen steeds moeilijker aan een betaalbare huurwoning komen. Het verschil tussen de huren in de sociale sector en de vrije huursector wordt groter. Gevolg is dat mensen moeilijker doorstromen vanuit de sociale huursector naar de vrije huursector of een koopwoning, zelfs als dat op basis van hun inkomen wel van hen verwacht zou kunnen worden.

Huurders en woningzoekenden zijn als gevolg van de schaarste aan woonruimte ook eerder bereid om een kwalitatief slechte woning te accepteren. Dit kan ertoe leiden dat er voor verhuurders weinig prikkels zijn om woningen op de juiste manier te onderhouden. Voor woningbeleggers die enkel vanuit speculatief oogpunt een woning aanbieden, is de rol van “goed verhuurder” vaak ondergeschikt. Prijzen zijn soms hoger dan de kwaliteit van de woning rechtvaardigt en ook daardoor raken mensen in de knel. Verschillende meldpunten op de huur- en de koopmarkt ontvangen klachten over malafide verhuurders en makelaars betreffende achterstallig onderhoud, discriminatie, intimidatie en gebrek aan transparantie over prijzen.

Woningbouw vraagt van gemeenten forse investeringen in grond, infrastructuur en groen. Deze kosten kunnen gemeenten niet altijd volledig opbrengen of verhalen op de projectontwikkelaar. Grondexploitaties voor woningbouw zijn anno 2020 – in meerderheid – financieel niet rendabel.[15] Bij binnenstedelijke locaties is er sprake van hoge verwervingskosten van de bouwgrond en hoge kosten voor saneren, sloop en bouw- en woonrijp maken. Buitenstedelijke locaties brengen vaak hoge kosten voor ontsluiting en het bevorderen van de leefbaarheid met zich mee. Bouwprojecten met een groot aandeel sociale en betaalbare woningen leveren minder op en komen daarom moeilijker van de grond. Ook flexwoningen die snel gerealiseerd kunnen worden, kunnen financieel minder aantrekkelijk zijn, omdat er op voorhand geen zekerheid is over de beschikbaarheid van vervolglocaties. Financiële tekorten zetten een rem op voldoende snelle en betaalbare woningbouw.

Dat geldt in hoge mate ook voor de woonvoorzieningen en woningen waar veel mensen uit aandachtsgroepen op aangewezen zijn. Het realiseren van woonruimten voor aandachtsgroepen is vaak financieel

[14] RaboResearch (2021). *Meer gespaard sinds coronacrisis, maar aandeel Nederlanders zonder buffer niet kleiner.*

[15] Stadkwadraat (2021) *Grondexploitaties: vijftien jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling.*

minder aantrekkelijk dan de bouw van reguliere woningen. De lage huren die gerekend kunnen worden maken de exploitatie onrendabel. Tevens hebben gemeenten de neiging duurdere huizen te bouwen, omdat de bewoners van goedkopere woningen, waaronder mensen uit aandachtsgroepen, in verhouding (financieel) meer belastend zijn voor gemeenten. Zij maken doorgaans meer gebruik van voorzieningen in het sociaal domein. Ook de verhoogde bouw- en milieukwaliteitseisen dragen bij aan de stijging van de huizenprijzen.

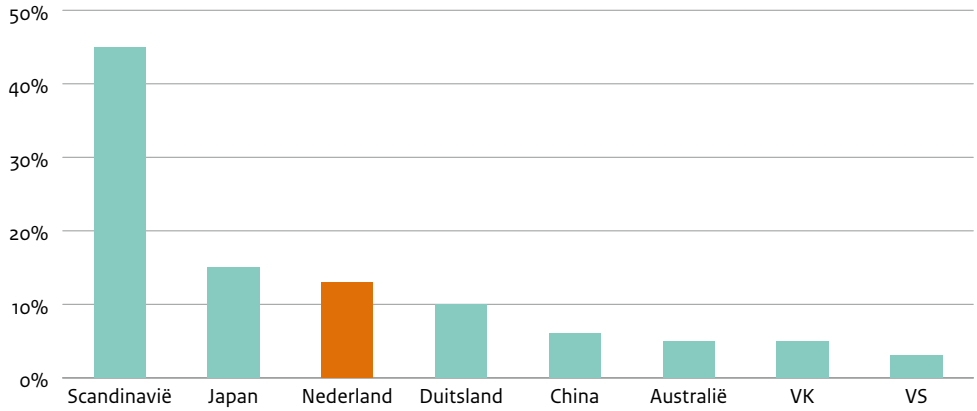
Gebrek aan capaciteit en te lange bouwtijd

De woningmarkt is laatcyclisch, het aanbod reageert vertraagd op de toenemende vraag. Door de financieel-economische crisis die in 2008 uitbrak, daalden de huizenprijzen sterk. In combinatie met de op dat moment lagere verwachte bevolkingsgroei, zorgde dit ervoor dat de vraag naar woningen opdroogde. De bouwproductie viel daarop flink terug. Toen de economie zich herstelde, steeg de behoefte naar woningen snel, maar de bouwproductie kon dat door gebrek aan capaciteit niet bijbenen.

De huidige bouwcapaciteit van de bouwsector is te laag en het is niet eenvoudig om die capaciteit snel op een hoger niveau te krijgen. Dat komt ten eerste door de krapte op de arbeidsmarkt; inmiddels is 30 procent van de vacatures in de installatiesector onvervulbaar[16] en 23 procent in de bouwsector.[17] Ten tweede hebben overheden onvoldoende capaciteit om het bouwproces op goede wijze te begeleiden. Ten derde komt innovatief bouwen, industrieel en in een gedigitaliseerd proces, in Nederland nog maar in beperkte mate van de grond (zie figuur 6). Hier zijn verschillende redenen voor: bouwbedrijven hebben volle orderportefeuilles en wachten met het doen van innovaties; opdrachtgevers vragen onvoldoende in een continue bouwstroom uit (vraagbundeling), waardoor bedrijven ook geen langjarige investeringszekerheid hebben en sommige wettelijke bepalingen maken de opschaling van de productie moeilijk.

Het proces voor de bouw van een woning duurt gemiddeld tien jaar, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld twee à drie jaar duurt. De meeste tijd is nodig voor voorbereiding en het doorlopen van procedures. Deze lange doorlooptijd heeft allerlei oorzaken. De bepekte beschikbare grond, maar ook de balans met andere belangen spelen hier een rol. Bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden en bedrijven verlengen vaak de doorlooptijd van projecten. De tijd die nodig is om procedures bij de Raad van State en rechtbanken bij woningbouwprojecten af te doen, is langer dan wenselijk, onder andere door een tekort aan capaciteit. Daarnaast worden er nationale en lokale eisen aan bouwprojecten gesteld (stapelen van eisen), die de kwaliteit ten goede komen, maar de uitvoering complex en duur (kunnen) maken.

Figuur 6: Aandeel prefab nieuwbouwwoningen in verschillende landen



Bron: McKinsey 2019, Marjet Rutten, bewerkt door BZK

[16] ABN AMRO (2021). *Tekort installateurs vertraagt verduurzaming van de stad.*

[17] EIB (2021). *Trends op de bouwarbeidsmarkt 2021-2025.*

Woningbouw is één van de ruimtelijke opgaven

Nederland zal de komende jaren ingrijpend worden verbouwd en heringericht als gevolg van de urgente en omvangrijke opgaven voor woningbouw, maar ook voor infrastructuur, klimaat, energie, natuur en stikstof. Al die opgaven vragen om ruimte en goede omgevingscondities. Meer ruimte voor de ene opgave betekent minder ruimte voor de andere. De afweging van ruimteclaims is soms ingewikkeld en meerdere overheden moeten er samen besluiten over nemen. Tegelijkertijd moeten verschillende functies ook in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Een woonwijk heeft energie nodig, moet bereikbaar zijn en er moet toegang tot werkgelegenheid zijn. Op dit moment ervaren burgers, maatschappelijke partijen en private partijen die samenhang nog onvoldoende. Zij hebben in het ruimtelijk domein nog regelmatig te maken met een veelkoppige overheid, waardoor duidelijkheid, snelheid en draagvlak in het geding komen.

De ruimtelijke afweging is zeker niet voor alle woningbouwlocaties even complex. Een deel van de locaties voor woningbouw is geschikt om snel mee aan de slag te gaan. Hier kan op korte termijn gebouwd worden. Een ander deel van de locaties behoeft nog verdere uitwerking, zonder dat daarbij grote botsingen met andere ruimtelijke belangen verwacht worden. Er zijn ook locaties die nog in ontwikkeling zijn. Voor deze laatste categorie geldt dat zich mogelijk vraagstukken voordoen omtrent natuur, landbouw, bedrijvigheid en infrastructuur. Bij grotere locaties is de ruimtelijke afweging doorgaans relatief complex en de noodzaak tot een samenhangende aanpak groot. Hier moet de woningbouwopgave nadrukkelijk in samenhang met vraagstukken over energietransitie, kantoren en bedrijvigheid, klimaatadaptatie en een gezond en veilig leefmilieu worden bezien. Ook is aandacht nodig voor kaders in verband met natuur en stikstof. Dit vraagt om een goede ruimtelijke regie en dus afstemming met andere departementen.

Stapeling van sociale problematiek in kwetsbare wijken

De verslechterde leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden heeft meerdere oorzaken. Onderzoek van Platform31 wijst uit dat de combinatie van de economische crisis in het vorige decennium en de decentralisaties en extramuralisering in het sociale domein, gekoppeld aan de stelselwijziging in de volkshuisvesting, een groot beslag heeft gelegd op kwetsbare wijken. Daarbij speelt mee dat corporaties zich hebben teruggetrokken: ze richten zich vooral op hun eigen bezit, en niet op de buurt of wijk, laat staan de leefbaarheid ervan of de sociale infrastructuur.[18]

In een aantal gebieden is de afgelopen jaren slechts beperkt fysiek geïnvesteerd. De aantrekkingskracht op bijvoorbeeld middenklasse huishoudens, of zogenoemde sociale stijgers binnen de wijk, is daarmee onder druk komen te staan. Tegelijkertijd blijft in wijken met veel corporatiewoningen de instroom groeien van mensen die hulp of ondersteuning nodig hebben. Steeds meer mensen met uiteenlopende sociale problematiek wonen samen in dezelfde wijk. In de uitvoeringspraktijk komt de samenhang tussen fysieke en sociale programma's moeizaam van de grond, met als gevolg een versnipperde wijkaanpak in gebieden die zich juist kenmerken door een stapeling van problemen. Daarnaast toont onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut aan dat, hoewel ondermijnende criminaliteit en internationale drugscriminaliteit normaal gesproken grenzeloos zijn, criminele organisaties vrijwel altijd lokaal geworteld zijn.[19] Het zijn – en dat geldt niet alleen voor Nederland, maar ook internationaal – vooral de kwetsbare stadswijken die een voedingsbodem vormen voor drugscriminaliteit en andere vormen van de georganiseerde ondermijnende criminaliteit.

Te laag tempo in verduurzaming

Onze bestaande woningvoorraad is nog te veel afhankelijk van aardgas. Vanaf de jaren '60 hebben we na de vondst van het Gronings gas onze woningvoorraad op het aardgas aangesloten. Vanwege de betrouw-

[18] Platform31 (2017). *Kwetsbare wijken in beeld.*

[19] Verwey-Jonker Instituut (2019). *Weerbare wijken tegen ondermijning.*

baarheid en de lage gasprijs was er ook weinig reden om woningen goed te isoleren. Nu weten we dat we duurzaam moeten gaan verwarmen om klimaatverandering tegen te gaan en dat die opgave urgent is. De oorlog in Oekraïne, stijgende gasprijzen en de wetenschap dat Rusland een van de grootste leveranciers van ons aardgas is, maakt het nog urgenter dat we op korte termijn onze afhankelijkheid van aardgas fors verminderen. Het huidige tempo van de verduurzaming van woningen en andere gebouwen is echter nog te laag en dat heeft meerdere oorzaken.

Burgers, maatschappelijke partijen en overheden hebben nog vragen over verduurzaming. Eigenaar-bewoners hebben vragen over effectiviteit (wordt mijn woning wel warm?), betaalbaarheid (hoe moet ik het gaan betalen?), zijn onbekend met de mogelijkheden of zien op tegen het 'gedoe'.[20] Voor verhuurders en eigenaren van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed spelen soortgelijke vragen. Woningcorporaties kunnen en willen een aanjagende rol hebben bij de verduurzaming, maar hebben met name voor de stap naar aardgasvrij duidelijkheid nodig over de kostenverdeling tussen markt, overheid, corporatie en huurder en over de gemeentelijke plannen om de prestatieafspraken over verduurzaming te realiseren. Ook gemeenten geven aan meer zekerheid te willen hebben over de uitvoering van de energietransitie en de rol die ze hierin kunnen nemen.

In veel situaties is verduurzaming een goede investering, maar met name vergaande isolatie en het volledig aardgasvrij maken van een woning kunnen voor eigenaar-bewoners een forse financiële opgave zijn.[21] Hoewel een groot deel van de eigenaar-bewoners voldoende financieringsmogelijkheden heeft, heeft een (beperkt) deel van de eigenaar-bewoners te weinig spaargeld of onvoldoende toegang tot hypothecair krediet of bestaande regelingen om de verduurzaming te bekostigen.[22] Verhuurders hebben te maken met een *split incentive*, waarbij de investering in verduurzaming niet altijd terugverdiend wordt via de huur, terwijl de lagere energierekening voor de huurder is.

De Europese Unie vraagt maatschappelijke instellingen om een voorbeeldrol te vervullen bij gebruik van hernieuwbare energie, bij de versnelling in het renovatietempo en bij het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen. De sectoren willen dit ook, maar het lukt hen vaak niet. Alle sectoren hebben een routekaart met het verduurzamingspad opgesteld. In de Miljoenennota en het coalitie-akkoord zijn extra middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering daarvan. Met deze middelen kan een deel van de opgave gerealiseerd worden. Het betreft een grote en complexe opgave waarin het aanpakken van de energieprestatie van een gebouw in de praktijk samen opgaat met andere opgaven die betrekking hebben op de kwaliteit van het maatschappelijk vastgoed. Investeringen in duurzame warmtetechnieken, warmtebronnen en infrastructuur komen ook nog onvoldoende op gang, terwijl opschaling van duurzame bronnen en infrastructuur in combinatie met kostenreductie een harde noodzaak is om de klimaatdoelen voor 2030 en 2050 te kunnen halen.

De randvoorwaarden voor gemeenten zijn nog niet op orde. Gemeenten vervullen een regierol in de gebiedsgerichte aanpak en hebben hiervoor voldoende uitvoeringscapaciteit en kennis nodig. Bij diverse gemeenten, met name de kleine en middelgrote, ontbreekt op dit moment nog de capaciteit, kennis en kunde voor het volwaardig uitvoeren van de regierol inzake verduurzaming.[23] Op een aantal punten ontbreekt het aan duidelijkheid. Dit geldt bijvoorbeeld voor de betaalbaarheid van alternatieven voor aardgas en de wettelijke bevoegdheid om, bij de beschikbaarheid van een duurzaam alternatief, onder bepaalde condities te besluiten het transport van aardgas door de netbeheerder te laten beëindigen en zo dubbele infrastructuurkosten te voorkomen. Ook de nieuwe Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw), die de regie over aanbieders van warmte regelt, is nodig om in het geval van collectieve warmtevoorziening meer duidelijkheid over de regie in de gebiedsaanpak te bieden.

---

[20] SCP (2020). *Klimaatbeleid en de samenleving.*

[21] Dashboard Eindgebruikerskosten. De schuif in de Energiebelasting waarbij gas zwaarder belast wordt en elektriciteit minder maakt investeren in verduurzamingsmaatregelen aantrekkelijker.

[22] DNB (2022). *Financiering voor de verduurzaming van de woningvoorraad*

[23] Programma aardgasvrije wijken (2021). *Monitor PAW 2020.*

2 Doelen

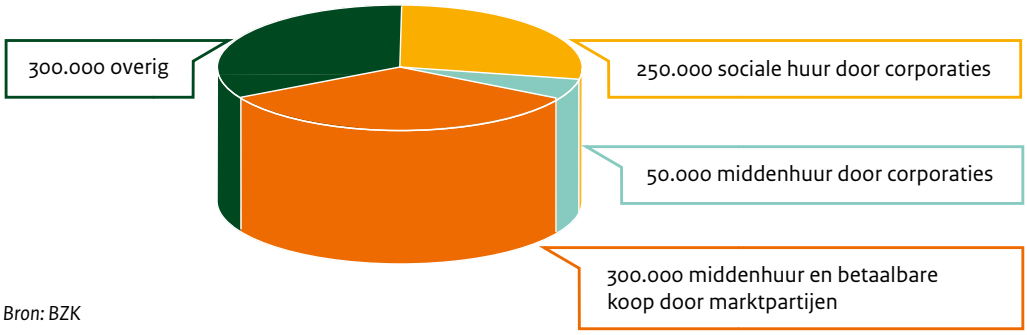
De opgave die in het vorige hoofdstuk naar voren komt, vraagt om ambitieuze doelstellingen. Het overkoepelende doel van deze Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Hieronder wordt beschreven wat we op deze punten willen bereiken. Concreet stellen we ons drie belangrijke kerndoelen.

Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar

Onze ambitie is een woning voor iedereen. Het doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing van woningen). Het langetermijndoel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Wat betreft flexwoningen streven we naar het opleveren van 15.000 woningen per jaar. Behalve op nieuwbouw zetten we jaarlijks in op het opleveren van 15.000 woningen door transformatie van winkelgebied en kantoren. Deze opgave wordt in samenhang bezien met andere doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, bedrijvigheid, bereikbaarheid, natuur etc. Voor het realiseren van het beoogde aantal woningen is het nodig dat de periode van bouwplan tot oplevering van de woning korter wordt.

We willen dat iedereen een betaalbaar (t)huis heeft. Van de nieuwe huur- en koopwoningen streven we naar twee derde betaalbaar, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. We streven er naar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan zijn. Van de 600.000 betaalbare woningen streven we naar 350.000 middenhuur en betaalbare koop, gezien de grote behoefte aan woningen voor starters en mensen met een middeninkomen (zie figuur 7).[24] Tot 2030 streven we ernaar dat 250.000 nieuwe sociale huurwoningen door corporaties gebouwd worden, met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders. We werken toe naar een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over alle gemeenten.

Figuur 7: Verdeling 900.000 woningen naar segment



Bron: BZK

[24] Betaalbare huurwoningen zijn woningen met een huur van 1.000 euro per maand of minder; betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022). De grens van betaalbare huur (middenhuur) wordt momenteel onderzocht op basis van actuele ontwikkelingen in zogenaamde botsproeven in het kader van huurprijsbescherming en dit voorjaar indien nodig herijkt.

Betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen

We zorgen ervoor dat de woonlasten van mensen beter aansluiten bij hun inkomen. We verminderen het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen en zorgen dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen vinden. Jongeren, starters en personen met middeninkomens geven we meer toegang tot betaalbare huur- en koopwoningen en we verbeteren de bescherming van kopers en huurders. De huidige woningvoorraad zetten we zo goed mogelijk in, waarbij we kijken naar aspecten als woonlasten in relatie tot inkomen, grootte van de woning in relatie tot huishoudengrootte en kwaliteit van de woning in relatie tot de (huur)prijs. Ook verduurzaming kan hierbij een belangrijke rol spelen, omdat de energieprijzen een substantieel onderdeel uitmaken van de totale woonlasten. Dit geldt in het bijzonder voor slecht geïsoleerde woningen met een hoge energierekening.

Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar

Het doel is om voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en ouderen te realiseren. We gaan hiervoor de verschillende aandachtsgroepen beter definiëren zodat we de omvang beter kunnen bepalen en kunnen monitoren of het doel van voldoende woningen wordt gerealiseerd. Het aantal 75-plussers neemt naar verwachting toe van 1,4 miljoen in 2020 naar 2,6 miljoen in 2040. We stellen op korte termijn vast wat dit betekent voor het aantal te bouwen woningen voor ouderen.

De leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland worden in 15-20 jaar tijd verbeterd. In deze gebieden zetten gemeenten samen met onder andere corporaties in op herstructurering. Ook bij de bouw van nieuwe woningen en specifiek bij grootschalige woningbouw horen de leefbaarheid en een gezond leefmilieu nu en in de toekomst geborgd te zijn.

Binnen de verduurzaming van Nederland wordt het wettelijk doel de CO_2-uitstoot in 2030 te verlagen met minimaal 55 procent ten opzichte van 1990. Voor de gebouwde omgeving betekent dit een versnelling van wat we in het Klimaatakkoord hebben afgesproken. Voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen zullen we een duurzame woning of een duurzaam gebouw binnen bereik brengen, waarbij we voor kwetsbare huishoudens moeten zorgen dat deze transitie betaalbaar is en blijft. Om ook de ambitieuze doelen voor 2030 en daarna haalbaar te maken, zullen we inzetten op energiebesparing, isolatie, duurzame installaties voor verwarming en koeling zoals (hybride) warmtepompen en de opschaling en ontwikkeling van duurzame technieken en energiebronnen zoals aquathermie en geothermie. Hiermee verlagen we stapsgewijs de uitstoot van CO_2 in de gebouwde omgeving tot uiteindelijk netto 0 in 2050. Ook beperken we de CO_2-uitstoot bij het bouwen zelf door duurzamer te bouwen en verbouwen: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Het Europese *Fit for* 55-pakket geeft bij deze ambities ruggensteun en kader.

3 Wat gaan we doen?

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave waar we voor staan, is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de in hoofdstuk 1 geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van deze Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren. We nemen bij de uitwerking van deze agenda ook Caribisch Nederland mee. Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De kracht van deze agenda is dat zij ons in staat stelt om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo bouwen we aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

We versterken de regie op de volkshuisvesting

De overheid herneemt de regie op de volkshuisvesting, waarbij het Rijk vaker dan in het verleden de lijnen uitzet en normen stelt. Regie nemen betekent echter niet: het vraagstuk zelfstandig oplossen. Medeoverheden spelen, samen met het Rijk, een belangrijke rol in de volkshuisvesting. Met hen, maar ook met corporaties, de Woonbond en marktpartijen, maken we afspraken over de realisatie en kwaliteit van nieuw woonaanbod, de doorlooptijd van die realisatie en betaalbaarheid. Hierbij wordt vastgelegd hoe nationale doelen zullen doorwerken in regionale afspraken, hoe deze in lokale prestatieafspraken landen en op welke manier bijgestuurd kan worden.

Het kabinet koppelt de afschaffing van de verhuurderheffing aan afdwingbare prestatieafspraken. De opgaven waar de corporaties tot 2030 voor staan, zijn in het coalitieakkoord en in deze agenda al op hoofdlijnen beschreven en gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Die nationale opgaven gaan we voor de zomer vastleggen met vertegenwoordigers van corporaties, de Woonbond, gemeenten en provincies. Na deze bestuurlijke afspraken zal het wetsvoorstel tot afschaffen van de verhuurderheffing in september bij uw Kamer worden ingediend. De nationale opgaven worden doorvertaald in regionale afdwingbare prestatieafspraken. Daarbij is aandacht nodig voor regionale verschillen in opgaven en middelen, waarbij we projectsteun zullen inzetten om die zo nodig te overbruggen.

We stellen corporaties in staat hun volkshuisvestelijke opgaven te realiseren

De afschaffing van de verhuurderheffing stelt corporaties in staat om de volkshuisvestelijke opgaven die in deze agenda worden genoemd te realiseren. Corporaties kunnen zo hun brede maatschappelijke taak weer vervullen. Zij zijn er niet alleen om de groepen met de laagste inkomens te huisvesten in sociale huurwoningen van goede kwaliteit, maar spelen ook een actieve rol in het verbeteren van de betaalbaarheid, het verduurzamen van de bestaande voorraad, het huisvesten van middeninkomens en het verbeteren van de kwaliteit van woningen en de woon- en leefomgeving in wijken en buurten.

We passen onze wet- en regelgeving aan en zorgen voor versnelling in de woningbouw

Wat betreft sturing op de woningbouwopgave en de inzet van doorzettingsmacht, hebben de verschillende overheden instrumenten in handen via de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en straks de Omgevingswet. Hiermee kan verticaal sturing gegeven worden aan lokale besluiten, zoals het vaststellen van een omgevingsplan. Daarnaast brengen we in kaart of het huidige instrumentarium in de Omgevingswet straks aangevuld moet worden om verdergaande sturing mogelijk te maken. Daarbij kijken we naar aanpassing van beleid in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het opstellen van instructieregels, bijvoorbeeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Bouwbesluit. Om lokaal te kunnen sturen op de huisvestingsopgave, zoals die van aandachtsgroepen, kijken we nadrukkelijk ook naar het instrumentarium van de Woningwet en de Huisvestingswet 2014.

Om de woningschaarste aan te pakken, continueren we de Woningbouwimpuls, die gemeenten helpt bij het snel realiseren van veelal betaalbare woningen. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we waar mogelijk het effect van knelpunten in het bouwproces. Met gerichte kennis en expertise versnellen we het proces. Daarnaast stimuleren we het ontwikkelen en delen van ervaringen en kennis. In gebieden waar woningbouw complex is en het woningtekort hoog, maken we met financiële ondersteuning van het Rijk en door het opheffen van knelpunten, woningbouw mogelijk.

We bouwen in overeenkomst met de behoefte

We zien dat middeninkomens en starters in de knel komen. Daarom zetten we in op het vergroten van het aanbod betaalbare woningen voor middeninkomens en starters. Dit doen we door regionale afspraken te maken over de aantallen betaalbare woningen die er moeten komen en voorwaarden te stellen in de woningbouwimpuls ten aanzien van betaalbare woningen.

De groeiende en vergrijzende bevolking en de veranderende samenstelling van huishoudens vragen om de realisatie van meer en beter passende woningen. We zorgen voor passende woningen die aansluiten bij de verschillen in levensfase of omstandigheden van mensen. Met andere ministeries slaan we de handen ineen om de huisvestingsproblematiek van aandachtsgroepen integraal op te lossen, zoals voor arbeidsmigranten en statushouders maar ook voor mensen die een intramurale instelling verlaten en dak- en thuisloze mensen. Deel van deze samenwerking is inzet op preventie, om te voorkomen dat personen zonder huis komen te zitten.

Het snel realiseren van betaalbare woningen is voor veel mensen uit aandachtsgroepen van groot belang. Daar zetten we op in. Daarbij is het voor aandachtsgroepen ook belangrijk dat alle gemeenten een *fair share* van deze huishoudens huisvesten. Dit vereist dat vooral in gemeenten die nu verhoudingsgewijs een kleine voorraad hebben de sociale huurvoorraad toeneemt. Om te zorgen dat de sociale huurvoorraad toeneemt in juist die gemeenten, stellen we het streven vast van ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente. Daarmee geven we provincies, omliggende gemeenten en corporaties een middel in handen om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad en daarmee een meer evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. De uitwerking van dit streven nemen we mee in de prestatieafspraken die we met corporaties en medeoverheden maken. Ook sturen we op woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen en ouderen. Zo brengen gemeenten de behoefte aan wonen, zorg, ondersteuning en participatie in kaart, op basis waarvan bindende lokale prestatieafspraken tussen onder meer gemeenten, verhuurders en zorgaanbieders kunnen worden gemaakt.

De groeiende groep ouderen vergt een andere benadering dan in het verleden. Ook hier moeten we regie nemen vanuit het Rijk. Dat betekent sturen op voldoende passende en toekomstbestendige woningen voor ouderen. Hierbij hanteren we een planmatige aanpak die anticipeert op demografische

ontwikkelingen. Naast reguliere woningen die aantrekkelijk zijn voor ouderen, zijn geclusterde woonvormen en nieuwe woonzorgvormen nodig waar zorg en ondersteuning kan worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt. Hiertoe zetten we de Regeling ontmoetingsruimtes voor de bouw van geclusterde woonvormen in. Samen met de minister voor Langdurige Zorg en Sport (LZS) gaan we hiermee aan de slag. Ook maken we het aantrekkelijk voor ouderen om te verhuizen, zodat de doorstroming op gang komt. Dit zal tegelijk de kansen van jongere woningzoekenden op een passende woning vergroten. Voor ouderen die langer thuis willen én kunnen wonen, maken we het eenvoudiger een deel van de waarde van het huis op te nemen.

We bouwen op de juiste plek en met goede ruimtelijke kwaliteit

De woonopgave kan niet los worden gezien van opgaven op het gebied van bereikbaarheid, bedrijvigheid, verduurzaming van de energievoorziening, klimaatadaptatie, landschappelijke kwaliteit, een gezond leefmilieu en natuurontwikkeling. Dat vraagt om samenhangende keuzes over wat we waar willen. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn hiertoe belangrijke stappen gezet. Sinds het verschijnen van de NOVI in 2020 is de problematiek achter de opgaven echter alleen maar dringender geworden. Hierdoor dreigen nationale belangen in het gedrang te komen. Dit vraagt op onderdelen aanscherping van het beleid en meer betrokkenheid en regie vanuit het Rijk. In het kader van het Uitvoeringsprogramma NOVI zal per provincie een samenhangende ruimtelijke vertaling gemaakt worden van sectorale (kwantitatieve) doelen en de bijbehorende ruimtevraag.

Omdat we faseren, staat het maken van nadere ruimtelijke keuzes het versnellen van de woningbouw niet in de weg. We richten ons in eerste instantie op het versnellen van bestaande ‘harde’ plannen. Bij de plannen die nog niet ‘hard’ zijn, gaan we bekijken welke locaties potentie hebben om snel te kunnen worden ontwikkeld. Het realiseren van complexere locaties vergt meer tijd, maar is wel nodig. Zo werken we aan de realisatie van een aantal grootschalige woningbouwlocaties. Deze locaties liggen in gebieden waar het woningtekort zo groot is, dat alleen kleine en middelgrote locaties onvoldoende zijn om toe te groeien naar het bouwen van 100.000 woningen per jaar. Met grootschalige woningbouw zorgen we tevens voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie. Dit vergt een zorgvuldig samenspel met andere departementen, betrokken regio’s en de markt.

Voor zeven regio’s met de hoogste verstedelijkingsdruk hebben Rijk en regio samen verstedelijkings-strategieën opgesteld. Binnen de zeven verstedelijkingsregio’s hebben we op dit moment vijftien grootschalige integrale woningbouwgebieden geïdentificeerd, waar intensieve betrokkenheid van het Rijk nodig is.[25] Het gaat om de volgende grootschalige woningbouwgebieden: Amsterdam Havenstad, MRA West, MRA Oost, Rotterdam Oostflank, Den Haag CID-Binckhorst, Oude Lijn Leiden-Dordrecht, Utrecht Groot Merwede, Eindhoven internationale knoop XL, de Brabantse stedenrij, Groningen Suikerunieterrein, Groningen Stadshavens, Nijmegen stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone, Zwolle Spoorzone en Amersfoort.[26] Voor een deel van de grootschalige woningbouwgebieden is de ruimtelijke afweging en de ruimtelijke inrichting nog (deels) gaande. Water en bodem worden sturend bij de ruimtelijke planvorming. Randvoorwaardelijk bij de ontwikkeling en inrichting van grootschalige woningbouwgebieden zijn klimaatadaptatie, energie, het water- en bodemsysteem, een evenwichtige balans tussen wonen en werken en de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit en een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid).

Het kabinet investeert de komende tien jaar 7,5 miljard euro extra in infrastructuur voor de ontsluiting van nieuwe woningen in de grootschalige woningbouwgebieden en daarbuiten. Financiële ondersteuning vanuit het Rijk voor infrastructurele aanpassingen en andere bereikbaarheidsmaatregelen – of het nu

[25] Aan de eerder geïdentificeerde veertien grootschalige integrale woningbouwgebieden is, na een motie van de Tweede Kamer, Amersfoort toegevoegd.

[26] De afbakening van de grootschalige woningbouwlocatie Amersfoort is nog onderwerp van gesprek tussen Rijk en regio.

gaat om kleine of grootschalige locaties – lopen via de procedures van het MIRT. Verder zijn er ook middelen vanuit de woningbouwimpuls beschikbaar en is er voor grootschalige gebieden ook het gebiedsbudget.

Wat betreft woningbouw moeten we heel Nederland zien te benutten. Vanwege het gewenste tempo betekent dit waar nodig ook buitenstedelijk bouwen. Bij bebouwing van open ruimte zal daarbij groen meegroeien. We houden daarnaast rekening met verschillen tussen regio's: er zijn bijvoorbeeld regio's waar het woonvraagstuk meer kwalitatief van aard is, omdat hier geen sprake is van bevolkingsgroei.

Hoewel tempo en versnelling nodig zijn, zal ook op de kwaliteit van het nieuwe aanbod moeten worden gelet. Hierbij hebben we expliciet aandacht voor de leefbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit van nieuwe locaties is nadrukkelijk een aandachtspunt, waarbij we inzetten op circulair en natuurinclusief bouwen. We houden oog voor luchtkwaliteit en een gezond en veilig leefmilieu (onder andere geluid). Ook moeten we klimaatadaptief bouwen, zodat we droge voeten houden. Hiervoor nemen we de aanbevelingen van de Deltacommissaris als uitgangspunt.

We zorgen voor eerlijke kansen en betaalbare woonlasten

We gaan veel nieuwe betaalbare woningen realiseren, waardoor we het aanbod van deze woningen vergroten. Dat is echter niet voldoende om op korte termijn de woonsituatie te verbeteren voor een grote groep mensen die in de knel zit. Daarom nemen we ook gerichte betaalbaarheidsmaatregelen om verschillende inkomensgroepen te helpen. Met de corporaties maken we afspraken over betaalbaarheid voor hun huurders. Van hogere inkomens vragen we een rechtvaardigere bijdrage. Met het maximeren van het puntenaandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel voorkomen we dat woningen binnen korte tijd uit het gereguleerde segment verdwijnen door de sterke stijging van de huizenprijzen. Voor middeninkomens maken we de huurmarkt toegankelijker. Met huurprijsbescherming gaan we de aanvangshuren in het middensegment begrenzen, in aanvulling op de begrenzing van de jaarlijkse huurprijsstijging die al is ingevoerd.

De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad verbeteren we door de positie van (startende) kopers te verbeteren. We onderzoeken ondersteuning van starters bij het kopen van een woning, bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen. Daarnaast zetten we in op het toewijzen van betaalbare woningen aan de mensen die daar het meest bij gebaat zijn. Gemeenten krijgen meer ruimte om woningen toe te wijzen aan mensen met lokale binding en het wordt mogelijk om via een huisvestingsverordening betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan de juiste doelgroep. Met de opkoopbescherming worden koopstarters beschermd en worden beleggers geweerd uit door de gemeente aan te wijzen wijken. Deze wet is per 1 januari 2022 in werking getreden. Andere maatregelen die de betaalbaarheid van koopwoningen bevorderen zijn het afschaffen van de verruimde schenkingsvrijstelling en het niet aanscherpen van de *loan-to-value*. Voor starters wordt bij het aanvragen van een hypotheek de actuele stand van de studieschuld bepalend.

We verstevigen de positie en bescherming van huurders, bijvoorbeeld via de Wet goed verhuurderschap[27] en door de gang naar de huurcommissie te vereenvoudigen. Het traject om het koopproces te verbeteren zetten we voort, waarbij we de afspraken over het verbeterplan voor makelaars volgen en deze afspraken waar nodig wettelijk verankeren.

[27] Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

We verbeteren de financiële prikkels in de woningmarkt

We zoeken naar een nieuwe balans tussen het vergroten van het aanbod en de betaalbaarheid van dat aanbod voor starters en personen met een middeninkomen. Institutionele beleggers zijn belangrijk om het aanbod van nieuwbouwwoningen en middenhuurwoningen te realiseren. Het moet daarom aantrekkelijk voor hen blijven om te investeren in nieuwbouw en om middenhuurwoningen aan te bieden. Naast regulering van de aanvangshuurprijzen in het middensegment, zorgen we ervoor dat de positie van starters en mensen met een middeninkomen ten opzichte van beleggers wordt verbeterd. Vanaf dit jaar hebben gemeenten de mogelijkheid een opkoopbescherming in te stellen als er in een gebied een tekort is aan betaalbare koopwoningen. Verder is een evenwichtige fiscale behandeling van belang. We verkleinen de financiële prikkels die ertoe leiden dat de woningmarkt een te grote aantrekkingskracht heeft op beleggers die in korte tijd een buitensporig rendement willen maken. Na de differentiatie van de overdrachtsbelasting die in 2021 is ingegaan, waarbij koopstarters eenmalig vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting en beleggers 8 procent gaan betalen, verhogen we dit tarief voor onder andere beleggers in 2023 verder naar 9 procent. Het verhuren van vastgoed in box 3 wordt zwaarder belast door de afschaffing van de leegwaarderatio in 2023 en de hervorming van box 3 richting werkelijk rendement in 2025.

We versnellen de verduurzaming van de gebouwde omgeving

Een gebouw is pas kwaliteitsvol wanneer het klaar is voor de toekomst. Daarom verduurzamen we de gebouwde omgeving door de vraag naar warmte en koeling te verkleinen, de overstap naar duurzame alternatieven voor aardgas te stimuleren en het gebruik van duurzame bouwmaterialen te bevorderen.

Om die versnelling te kunnen realiseren en duurzame woningen en andere gebouwen voor iedereen binnen bereik te brengen, gaan we de komende jaren op programmabasis aan de slag. Met heldere doelen en tussenstappen. Woningen met de slechtste energieprestatie zullen als eerste worden geïsoleerd en cv-verwarmingsketels zullen stapsgewijs worden vervangen door (hybride) warmtepompen. Dit is belangrijk voor het halen van de klimaatdoelen, maar ook voor de betaalbaarheid van de energierekening. We gaan de randvoorwaarden voor het aanleggen van een nieuwe warmte-infrastructuur en de ontwikkeling van duurzame warmtebronnen verbeteren. Daarnaast gaan we aardgas bijmengen met groen gas.

We gaan over de noodzakelijke versnelling met corporaties, netbeheerders, gemeenten en marktpartijen zo concreet mogelijke afspraken maken. Die zullen ook betrekking hebben op de beschikbare menskracht die nodig is voor de uitvoering. Tevens gaan we de mix van normeren, beprijzen en subsidiëren voor verschillende segmenten in de gebouwde omgeving, zoals de woningbouw en de utiliteitsbouw, opnieuw bekijken. We verwachten grotere en snellere stappen van professionele gebouweigenaren, geven prioriteit aan de gebouwen met de slechtste energieprestatie en gaan kwetsbare doelgroepen in de energietransitie beter ondersteunen. Daar waar normering een logische en effectieve keuze is, proberen we zo veel als mogelijk aan te sluiten bij natuurlijke momenten, zoals het moment van overdracht, vervanging of renovatie. Ook de kaders en richtlijnen van de Europese Unie zijn daarbij relevant.

We verbeteren de veiligheid en leefbaarheid van kwetsbare gebieden

We hebben ook oog voor de sociale kant van wonen. Wonen en samenleven – het fysieke en sociale domein – zijn nauw verweven. Volkshuisvesting gaat over het bouwen van gemeenschappen. Ook bij het leefbaarder maken van wijken zet de Rijksoverheid een stap naar voren. Bijzondere aandacht krijgen zestien stedelijke vernieuwingsgebieden die uitdagingen kennen op het vlak van veiligheid en leefbaarheid. Door middel van een gebiedsgerichte inzet gaat het kabinet samen met lokale partijen, zoals scholen, werkgevers, de politie en corporaties, onder leiding van de burgemeester, langjarig en dus integraal hardnekkige en gestapelde problemen te lijf. In deze gebieden is ook een extra (financiële) rijksinzet via het Volkshuisvestingsfonds nodig. Dat betekent niet dat onze inzet zich beperkt tot deze

gebieden. Ook voor andere kwetsbare gebieden blijven deze middelen bereikbaar.
We vragen woningcorporaties bij te dragen aan de leefbaarheid van kwetsbare gebieden, bijvoorbeeld door herstructurering. Om een integrale aanpak van het Rijk mogelijk te maken, vernieuwen we het juridisch instrumentarium en onderzoeken we of rijksmiddelen meer ontschot en gebiedsgericht kunnen worden ingezet. Daarnaast werken we aan de doorontwikkeling van de aanzet die is gemaakt wat betreft kennisontwikkeling en –overdracht.

We stimuleren innovatie in de bouw

Om een hoog productietempo in combinatie met betaalbare kosten en duurzame kwaliteit te kunnen realiseren, is een omslag in de bouwsector nodig. We moeten voor grootschalige woningbouwproductie en verduurzaming minder afhankelijk zijn van traditionele bouwmethoden. Er zijn weliswaar steeds meer mooie voorbeelden van een nieuwe bouwcultuur, maar die worden nog onvoldoende breed toegepast. De komende jaren zetten we verdere stappen om innovatie in de bouw verder en beter in te bedden in het missiegedreven innovatiebeleid. Dit doen we samen met de ontwerp-, bouw- en techniekssector, vertegenwoordigd in het Bouw Techniek en Innovatie Centrum (BTIC), Mensen Maken de Transitie, en het Bouwberaad. Via innovatie in de bouw verminderen we tegelijk het tekort in de bouwcapaciteit.

De stappen die we willen zetten, betreffen digitalisering, standaardisatie en industrialisatie in de bouw. Daarnaast gaat het om afstemming van opdrachtgevers en andere vormen van procesinnovatie en ketensamenwerking, zodat er meer continue bouwstromen ontstaan. Ook zetten we innovatie in om te borgen dat bouwactiviteiten voldoende klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair zijn, waarmee we er onder andere voor zorgen dat stikstof en soortenbescherming geen vertragende factor zijn bij de bouw en verduurzaming van woningen. De aankomende herziening van de Europese bouwproducten-verordening is bij dit streven een steun in de rug. Hiervoor zullen voorstellen voor normering, publiek opdrachtgeverschap en duurzaam aanbesteden verder worden doorontwikkeld. We sluiten daarbij aan bij de aanscherping van de Milieuprestatie voor gebouwen en bij de ambities in het kader van het stikstofbeleid voor emissievrij bouwen.[28] Daarnaast gaan we aan de slag met het ontwikkelen van groennormen voor gebouwen en voor de afstand tot groen voor bewoners. We zorgen hierbij voor maatwerk.

We vergroten de capaciteit en uitvoeringskracht

We gaan gemeenten ondersteunen bij het verbeteren van de capaciteit, kennis en uitvoeringskracht op het gebied van de woningbouw en de verduurzaming. In het coalitieakkoord zijn op basis van een advies van de Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB) uitvoeringskosten opgenomen voor de klimaatopgave, oplopend naar 800 miljoen euro per jaar.[29] Belangrijk onderdeel in het advies betrof de uitvoeringskosten voor de wijkgerichte aanpak van de verduurzaming in de gebouwde omgeving.

Voor het versnellen van de woningbouw worden pilots uitgevoerd om te laten zien dat het voortraject van woningbouw maar ook het realisatieproces sneller kunnen. Daarbij wordt gekeken naar innovaties als digitalisering en industrieel bouwen. Ook gaan we periodiek onderzoek uitvoeren naar de doorlooptijd van plan naar realisatie bij de woningbouw en op basis daarvan knelpunten identificeren en oplossen. Het Expertteam Woningbouw zetten we in om gemeenten en provincies te helpen bij woningbouwplannen die stagneren. Voor het oplossen van de arbeidsmarkttekorten sluiten we aan bij verschillende lopende trajecten. Er is een rijksbrede aanpak gericht op de brede arbeidsmarktkrapte en een actieplan groene banen gericht op de arbeidsmarkt voor de energietransitie. Tot slot houden we oog voor de beschikbaarheid van benodigde bouwmaterialen.

---

[28] De aanscherping Milieuprestatie voor gebouwen is aangekondigd in een brief aan de Tweede Kamer: Kamerstukken II, 2019–2020, 32 852, nr. 94.

[29] Raad voor het Openbaar Bestuur (2021). *Van Parijs naar praktijk: bekostiging en besturing van de decentrale uitvoering van het klimaatakkoord.*

1e verdieping !
Femke gr-1
SANNE
WOUTER H.
Julie
Bastiaan Roos
RUBEN BERGAMBAAT
T. GOMBERT
NINA
BART
P.T.T.

4 Programma's en actielijnen

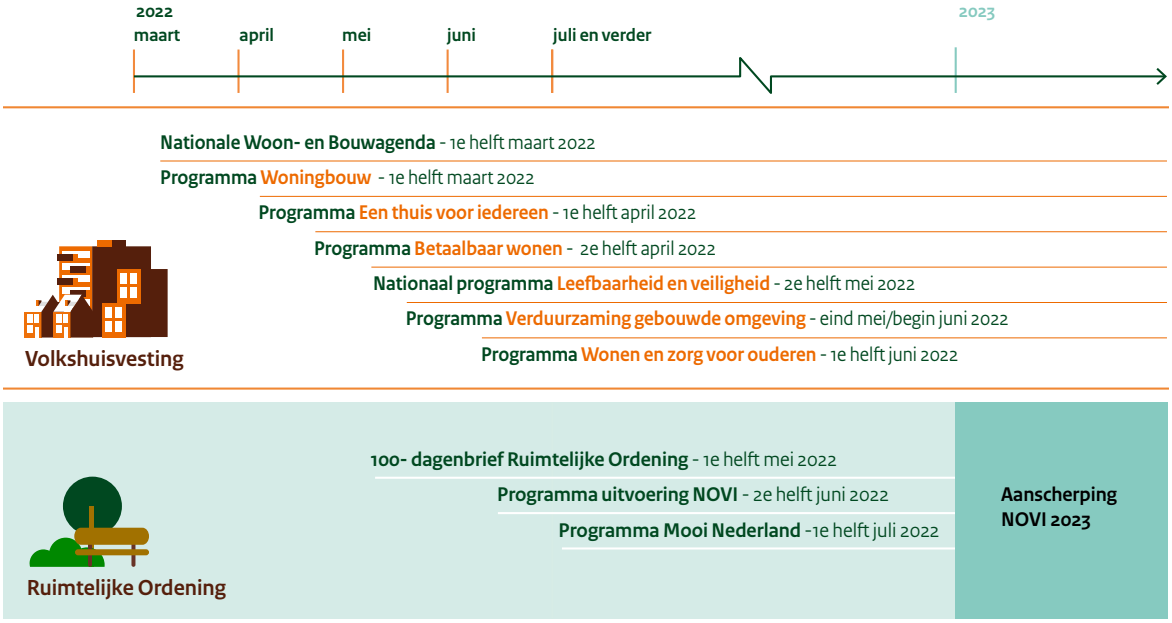
Voor de uitwerking van de acties die we in het vorige hoofdstuk noemen, hanteren we een programmatische aanpak. De komende jaren werken we langs de lijnen van zes programma's:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

In dit hoofdstuk worden de programma's in eerste aanzet toegelicht. Deze zullen verder worden uitgewerkt volgens onderstaande planning.

De programmatische aanpak vraagt om nauwe samenwerking met medeoverheden, corporaties, bouwbedrijven, maatschappelijke en burgerorganisaties, koepels en brancheorganisaties, opleidingsinstituten en departementen. Een veelkoppig probleem horen we met vele hoofden en handen op te lossen.

Figuur 8: Planning programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Bron: BZK

Programma Woningbouw

Doel programma

Het doel is het realiseren van de groei naar het bouwen van 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing) en het realiseren van 900.000 woningen tot en met 2030. We streven ernaar dat ten minste twee derde van de woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. We streven ernaar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan worden.

Actielijnen

Om deze drie gestelde doelen te halen, werken we langs vier actielijnen:

- *Actielijn 1: Het versterken van regie*
  We zorgen ervoor dat via prestatieafspraken alle gemeenten, provincies, corporaties en Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen voor voldoende betaalbare woningen, de groei naar 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar deze kabinetsperiode en de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030.

- *Actielijn 2: Het versnellen van het proces van initiatief naar realisatie*
  We zorgen dat het proces van het realiseren van een woning efficiënter en ingekort wordt. Zowel generiek als op locatieniveau beperken we het effect van knelpunten in het bouwproces met oog voor kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning en leefomgeving. We kijken daarbij naar de korte en middellange termijn. Dit doen we samen: Rijk, medeoverheden, corporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties.

- *Actielijn 3: Het stimuleren van snelle woningbouw*
  We maken woningbouw mogelijk door gemeenten te ondersteunen: financieel en met hulp bij specifieke oplossingen, zoals flex- en transformatiewoningen en betaalbare woningen. Zo kunnen onhaalbare projecten wel mogelijk worden gemaakt.

- *Actielijn 4: Het bouwen op grootschalige locaties*
  Grootschalige woningbouw is nodig in een aantal gebieden. Het woningtekort is daar zo groot, dat kleine en middelgrote locaties onvoldoende goede betaalbare woningen opleveren om 900.000 woningen tot 2030 te realiseren. Deze grootschalige woningbouw zorgt ook voor langjarige zekerheid en continuïteit van de bouwproductie op de middellange en lange termijn.

Instrumenten

Om het doel te kunnen bereiken worden de volgende instrumenten ingezet:

- Prestatieafspraken: We maken bindende, wederkerige prestatieafspraken met provincies over te realiseren woonvoorraad. Met corporaties en gemeenten maken we afdwingbare en wederkerige prestatieafspraken over de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen.
- Woondeals: Hiermee worden bestuurlijke afspraken gemaakt over o.a. woningbouwaantallen, programmering en betaalbaarheid, waarbij er aandacht is voor de haalbaarheid en de benodigde uitvoerende ondersteuning. Tevens wordt de regionale samenwerking verbeterd.
- Optimaliseren juridisch instrumentarium: Het huidige instrumentarium zal beter worden ingezet en waar nodig zal additionele wet- en regelgeving worden doorgevoerd.
- Financiële regelingen: Succesvolle regelingen zoals de WBI en flexpools kunnen een vervolg krijgen.
- Inzet van experts om pro-actief te ondersteunen: vanuit het Rijk ondersteunen we medeoverheden en de bouwsector pro-actief met onder andere capaciteit en expertise.
- Extra financiële middelen voor meer capaciteit bij de Raad van State. Hierdoor kan vertraging in beroepsprocedures worden voorkomen en kan kennis en kunde bij de Raad van State worden benut voor adviezen over het versnellen van procedures.
- Best practices: Het uitwisselen van goede voorbeelden van (innovatieve) bouwmethoden met andere landen.
- Monitoringsysteem: Er worden monitoringssystemen opgezet om ontwikkelingen beter en sneller in beeld te krijgen.
- Rapportages: Door middel van rapportages zal de Tweede Kamer twee keer per jaar worden geïnformeerd over de voortgang, zodat waar nodig actief kan worden bijgestuurd.

In het programma Woningbouw wordt hierop verder ingegaan.

Programma Betaalbaar wonen

Doel programma

Het doel is te zorgen dat woonlasten voor meer mensen in redelijke verhouding zijn tot het inkomen en dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen. Daarbij kijken we naar het aantal mensen met lage en middeninkomens dat een te hoge huur- of koopquote heeft in relatie tot de budgetruimte volgens de toepasselijke Nibud-begroting.

Actielijnen

Om deze doelstelling te bereiken richten we ons niet alleen op de woonlasten, maar ook op de vraag of mensen passend wonen voor hun inkomen en gezinssituatie. In het programma willen we dus zo gericht mogelijk maatregelen nemen op doelgroepen die problemen ervaren met de betaalbaarheid en tegelijkertijd zorgen dat het functioneren van de woningmarkt nu en later wordt verbeterd.
Het programma heeft drie actielijnen:

- Actielijn 1: aantal mensen met te hoge woonlasten (volgens Nibud) verminderen
- Actielijn 2: aantal mensen met lage en middeninkomens dat toegang krijgt tot passende/betaalbare woningen vergroten
- Actielijn 3: betere bescherming van huurders en kopers

- *Actielijn 1: Het verminderen van het aantal huishoudens met te hoge woonlasten*
  Voor lage inkomens kijken we – naast de in het coalitieakkoord aangekondigde verhoging van het wettelijk minimumloon en de uitkeringen – naar het huurbeleid en huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren.
  - Inzet is om de beschikbare instrumenten zoals de huurverlaging voor lage inkomens en de huurbevriezing zo gericht mogelijk in te zetten op de mensen die het nodig hebben. Voor huishoudens met een hoger inkomen verhogen we de huur zo gericht mogelijk in stappen naar de markthuurprijs.
  - Met de aanpassing van de huurtoeslag verbreden we de doelgroep en ondersteunen we meer mensen met een laag inkomen. De overgang naar normhuren maakt de huurtoeslag alleen afhankelijk van het inkomen en versterkt de prikkel om een passende woning voor het inkomen te zoeken.
  - We maken afspraken met alle relevante belanghebbenden, zoals de Woonbond en Aedes over onder andere betaalbaarheid.
  - Verder kijken we in het programma naar afspraken over maatwerk bij inkomensdaling, zoals tijdelijke huurkortingen. Ook bekijken we hoe we door woningen te verduurzamen huishoudens minder kwetsbaar kunnen maken voor energiearmoede.
  - Voor middeninkomens maken we huurwoningen meer betaalbaar door prijsregulering. We houden daarbij oog voor voldoende investeringen in middenhuur door institutionele beleggers. Om te toetsen hoe regulering er het beste uit kan zien, worden in een drietal gemeenten simulaties (zogenaamde botsproeven) uitgevoerd.

- *Actielijn 2: Zorgen dat mensen een woning kunnen vinden die bij hen past*
  Voor alle doelgroepen geldt dat er meer woningen moeten komen door de bouw van meer betaalbare koop- en huurwoningen (zie programma Woningbouw, programma Een thuis voor iedereen en programma Wonen en zorg voor ouderen). Maar het is ook belangrijk de bestaande woningen beter te benutten. Daarbij gaat het om het herverdelen van schaarste zodat mensen gelijkere kansen krijgen en de woning aansluit bij de woonwensen.
  - Betaalbare woningen moeten ook terecht komen bij de juiste mensen. Hier willen we met het toewijzen van woningen aan bijdragen. We kijken daarbij naar zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koopwoningen.

- Voor middeninkomens moet een huurwoning niet het eindstation zijn als zij dat niet willen. Zeker als mensen aan gezinsvorming beginnen, willen we ervoor zorgen dat ze betere toegang krijgen tot de koopmarkt. Daarom gaan we koopstarters helpen, bijvoorbeeld door een vorm van premie A. Daarnaast bieden we ruimte voor alternatieve woonvormen en coöperatieve initiatieven.
- De beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad kan worden verbeterd door de positie van (startende) kopers ten opzichte van beleggers te versterken. Denk hierbij aan de wijziging van de overdrachtsbelasting en de aanpassingen in box 3 om huurinkomsten te belasten, maar ook aan de opkoopbescherming. Daar hebben vooral koopstarters en middeninkomens profijt van.
- We schaffen de schenkingsvrijstelling af. De *loan-to-value* (de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van het huis) wordt niet aangepast en voor starters wordt bij het aanvragen van een hypotheek de actuele stand van de studieschuld bepalend. Verder krijgen huurders van grondgebonden corporatiewoningen onder bepaalde voorwaarden de kans om de woning te kopen.
- Ook de Leegstandwet en de Wet toeristische verhuur draagt eraan bij dat mensen beter een woning kunnen vinden die bij hen past.

- *Actielijn 3: Het verbeteren van de bescherming van kopers en huurders*

  Het primaire doel van deze actielijn is om woonconsumenten zelf aan het roer te krijgen in het huur- of koopproces en hen te beschermen als zij hierin worden gehinderd. 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. Beperkte transparantie van de bestaande processen zorgt er daarnaast voor dat woonconsumenten niet voor zichzelf kunnen opkomen. Daarom zijn extra maatregelen nodig om dit tegen te gaan.
  - We maken een einde aan oneerlijke praktijken die kunnen gedijen door de druk die uitgaat van het woningtekort. Er is dus geen plek voor makelaars die onder een hoedje spelen over de rug van een koper. Ook worden malafide verhuurders aangepakt.
  - Daarnaast breiden we rechten uit waar nu onzekerheid bestaat, versterken we ze waar bestaande regels tekortschieten en zorgen we ervoor dat je niet alleen je recht hebt, maar dat ook krijgt.
  - Een breed scala aan maatregelen geeft invulling aan deze doelstelling. Denk daarbij aan de Wet goed verhuurderschap,[30] het verbeterplan makelaars koopproces en het biedlogboek waarmee makelaars moeten gaan werken, de vereenvoudiging van het Woningwaarderingsstelsel en de gang naar de Huurcommissie, het beperken van generieke tijdelijke huurcontracten, het convenant transparantie huurprijzen en de aanpak discriminatie op de woningmarkt.

[30] Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Programma Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen)

Doel programma

Voor sommige mensen geldt dat ze minder kans hebben bij het vinden van passende woonruimte of dat hun woonbehoefte extra urgent is. Omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden, afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of omdat zij hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Zoals mensen met sociale en/of medisch urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, dak- en thuisloze mensen en statushouders. Bij de grondwettelijke zorg van de overheid voor voldoende woongelegenheden hoort in het bijzonder de aandacht uit te gaan naar deze mensen. We willen dat er voor mensen uit aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen zijn, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding.

Actielijnen

Het programma legt het brede fundament voor het verbeteren van de huisvesting voor mensen uit aandachtsgroepen. Dit doen we met een generieke aanpak langs vier actielijnen. Gezien de grote diversiteit aan omstandigheden waarin mensen zich bevinden, kan er naast een generieke aanpak ook een specifieke aanpak nodig zijn. Om aan die verschillen recht te doen, komt er in ieder geval een specifieke aanpak voor dak- en thuisloze mensen, voor arbeidsmigranten en studenten.

- *Actielijn 1: Het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen*
  Er is een groot tekort aan met name betaalbare woningen. Met het oog op passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen, is een toename nodig van het aandeel sociale huur in de woningvoorraad. Met het programma Woningbouw wordt de realisatie van betaalbare woningen opgepakt. Hier komen de programma's Woningbouw en Een thuis voor iedereen samen.

- *Actielijn 2: Zorgen voor een evenredige verdeling over alle gemeenten*
  Voor vitale en leefbare wijken is het belangrijk dat er mensen met diverse achtergronden wonen. We willen een evenwichtiger verdeling van mensen uit aandachtsgroepen over gemeenten. Daartoe hanteren we het streven dat elke gemeente ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad heeft. De uitwerking van dit streven nemen we mee in de prestatieafspraken die we met corporaties en medeoverheden maken.

- *Actielijn 3: Het combineren van wonen, zorg, welzijn en werk*
  Een thuis is voor de mensen die we willen helpen met dit programma meer dan een huis alleen. Passende huisvesting en zorg, begeleiding of ondersteuning moeten gelijktijdig gerealiseerd worden. Daartoe werken we toe naar de volgende aanpak. Op gemeentelijk en provincieniveau worden de woon- en zorgbehoeften in kaart gebracht. Gemeenten werken in verplichte verbrede woonzorgvisies uit hoe zij invulling geven aan de verschillende behoeften van aandachtsgroepen en stemmen dit regionaal af. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen in het fysiek en sociaal domein over de prestaties die geleverd moeten worden om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen.

- *Actielijn 4: Het inzetten op preventie*
  Zo veel mogelijk voorkomen dat mensen tot een aandachtsgroep gaan behoren, is niet alleen voor de betrokkene, maar ook de maatschappij als geheel winst. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor kwetsbare jongeren zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken.

Zorgen voor voldoende betaalbare woningen met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, evenwichtig verdeeld over gemeenten, vereist inzicht in de woon- en zorgbehoeften van mensen uit aandachtsgroepen. Veel scherper dan nu dient de opgave in beeld te zijn, zowel landelijk, regionaal als lokaal. Dat vraagt om duidelijker definities en beter zicht op de aantallen. We werken indicatoren uit aan de hand waarvan we kunnen vaststellen of de huisvestingspositie van mensen uit aandachtsgroepen verbetert. Daarbij moet bedacht worden dat sommige aandachtsgroepen behoefte hebben aan een ander type woonplek voor een passend thuis dan een gehele woning. Denk aan studenten of arbeidsmigranten, waar het ook kan gaan om onzelfstandige woonruimten als kamers en gedeelde woonruimten. Hier houden we in het programma rekening mee. We werken aan een integrale ondersteuningsstructuur om in het bijzonder de gemeenten bij de opgave te faciliteren.

Samen met de departementen van VWS, SZW, JenV en OCW, met medeoverheden, Aedes en andere stakeholders werken we het programma uit. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening coördineert het programma.

Programma Wonen en zorg voor ouderen

In dit programma werken BZK en VWS samen. We bouwen daarbij voort op de bestuurlijke afspraken Wonen en zorg voor ouderen van 8 april 2021 met de partners van de Taskforce Wonen en Zorg, de VNG, Aedes, Actiz en ZN.

Doel Programma

Het doel van het programma is het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen.

Bij de woon(zorg)vormen kan de zorg en ondersteuning voor ouderen worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt en zitten zij in een omgeving met voldoende voorzieningen. Dit draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en beperkt het beroep op verpleeghuisplekken die voor de ernstig kwetsbaren nog wel nodig zijn.

Ook kan worden voldaan aan de woonwensen van grote groepen ouderen door aantrekkelijke reguliere woningen te bouwen die geschikt zijn voor prettig ouder worden. 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.

Actielijnen

- *Actielijn 1: Het versnellen van de woningbouw*

  Deze actielijn betreft het realiseren van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het versterken van de regie op ouderenhuisvesting doen we door heldere afspraken te maken met gemeenten en regio's. Voor een concrete doelstelling zullen we met de betrokken partijen bespreken of de aantallen te bouwen woningen voor ouderen uit de bestaande bestuurlijke afspraken geactualiseerd moeten worden. Om te zorgen dat deze woningen worden gebouwd, zullen we inzichtelijk maken wat de knelpunten hiervoor zijn en hoe we deze kunnen adresseren. Tevens is het van belang de bouw van deze woningen te stimuleren vanuit het Rijk. Daarvoor bestaan nu twee stimuleringsregelingen:
  - De Stimuleringsregeling ontmoetingsruimtes in ouderenhuisvesting vanuit het ministerie van BZK. In totaal is hiervoor 38 miljoen euro beschikbaar.
  - De Stimuleringsregeling wonen en zorg (VWS) helpt bewonersinitiatieven en sociale ondernemers met de financiering van een woonzorgvorm.

  Een belangrijk middel om te zorgen dat de woningen gebouwd worden, is regie nemen vanuit het Rijk. Binnen de huidige bestuurlijke afspraken krijgt de regie vorm door het stimuleren en aanspreken van partijen, zodat de opgave voor ouderenhuisvesting wordt opgepakt. Dit is in lijn met de inzet van de Taskforce Wonen en Zorg. Hierin zijn goede stappen gezet. Zo heeft vrijwel elke gemeente nu een woonzorgvisie. Wel hebben nog weinig gemeenten concrete doelen opgenomen in de prestatie-afspraken en/of uitvoeringsprogramma's. Ook de verbinding met verpleegzorg is in weinig gemeenten gemaakt. Beide jagen we verder aan binnen dit programma. We maken heldere afspraken op het niveau van gemeente en regio. Daarbij bouwen we voort op het werk van de bestuurlijke afspraken, maar dan steviger. Een middel hierbij kan bijvoorbeeld zijn om de woonzorgvisie wettelijk vast te leggen. We sluiten waar het kan aan op de brede regie die binnen het programma Woningbouw wordt uitgewerkt.

- *Actielijn 2: Het vergroten van doorstroming*
  De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag. Tegelijkertijd kan een kleine stijging van het aandeel ouderen dat verhuist al zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming begint bij het juiste aanbod voor ouderen. In aanvulling daarop zullen we bekijken hoe we het voor ouderen makkelijker en aantrekkelijker kunnen maken om te verhuizen. Zowel voor mensen met een koopwoning als met een huurwoning. Er kunnen diverse interventiecategorieën worden onderscheiden. Dit zijn:
  1. een passend woningaanbod;
  2. het op weg helpen van ouderen (informeren);
  3. het ontzorgen van ouderen (bijvoorbeeld de verhuizing organiseren);
  4. een prijsprikkel realiseren (huurstijging voorkomen);
  5. voorrang verlenen.

  We zullen hierbij ook inzichten uit de gedragswetenschappen betrekken. Daarnaast brengen we in kaart wat de mogelijkheden zijn om woningen toe te wijzen aan ouderen.

Naast deze actielijnen op het gebied van wonen worden in het kader van de zorg en ondersteuning diverse maatregelen uitgewerkt waarin de minister voor Langdurige Zorg en Sport het voortouw heeft.

Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Doel programma

In een aantal gebieden in Nederlandse steden staat de leefbaarheid onder druk. Gemeenten en de lokale partners die in deze gebieden werkzaam zijn kunnen deze problematiek niet alleen oplossen. Hier ligt ook een verantwoordelijkheid voor de Rijksoverheid.

Om te voorkomen dat deze kwetsbare gebieden achterop raken is een gebiedsgerichte, langjarige inzet nodig van de Rijksoverheid, betrokken gemeenten en maatschappelijke en private partners. Daarom start het kabinet het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid. Het doel van het programma is om de leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland in vijftien tot twintig tijd te verbeteren.

Om deze doelstelling te halen is het nodig dat gemeenten en Rijksoverheid in partnerschap aan de slag gaan. In publiek-private allianties en met een aanpak die zich kenmerkt door samenwerking, voor en met bewoners, worden de wijken leefbaarder en veiliger.

Actielijnen

Een beter perspectief voor deze gebieden en haar bewoners vraagt om een domeinoverstijgende aanpak. Deze aanpak vertaalt zich in actielijnen op de domeinen fysiek, sociaal-economisch en veiligheid, die onderling met elkaar samenhangen en elkaar versterken.

- *Actielijn 1: Het verbeteren van de fysieke leefomgeving*
  Hierbij gaat het om het realiseren van meer kwalitatief goede, veilige en duurzame woningen in een gebied waar het veilig wonen, werken en leven is, waar ruimte is voor groen en die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.

- *Actielijn 2: Het bieden van perspectief*
  Deze actielijn beoogt dat meer kinderen en jongeren in staat worden gesteld hun talenten te ontwikkelen, meer mensen worden begeleid naar werk, het aantal problematische schulden wordt teruggedrongen en mensen meer naar elkaar omzien. Verbeteringen op de terreinen van wonen, werken en leren dragen ook bij aan het terugdringen van gezondheidsachterstanden in deze gebieden.

- *Actielijn 3: Het vergroten van de veiligheid*
  Deze actielijn is erop gericht dat minder jongeren afglijden in de criminaliteit en de gebieden weerbaarder worden tegen georganiseerde en ondermijnende criminaliteit.

Instrumenten

In aanvulling op het generieke, departementale beleid op deze terreinen zet dit programma in op een gebiedsgerichte aanpak met prioritering, focus en gerichte interventies in een select aantal gebieden. Samen met de burgemeesters wordt een doorstart gemaakt en voortgebouwd op de aanzet die tot nu toe in zestien stedelijke vernieuwingsgebieden, waaronder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, is gedaan. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening neemt binnen het kabinet de coördinatie van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid op zich. Collega-bewindslieden van andere departementen worden mede-eigenaar van het programma.

Aan de gemeenten zal worden gevraagd om een uitvoeringsplan of -programma op te stellen. Deze plannen gaan in op de opgaven die worden opgepakt, maar bevatten ook streefwaarden ten aanzien van de te realiseren doelen. Voor de uitvoering van deze programma's worden in de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden onder leiding van de burgemeester en met deelname van een rijksvertegenwoordiger van de departementen van SZW, OCW, VWS, JenV en BZK publiek-private allianties georganiseerd. Andere partners die aan deze alliantie deelnemen zijn per gemeente verschillend: te denken valt aan één of twee wethouders, een vertegenwoordiger van in het gebied werkzame woningcorporaties, welzijnsinstellingen, scholen, werkgevers, politie, zorgverzekeraars, GGD en (een vertegenwoordiging van de) bewoners. Gemeenten nemen het initiatief tot het inrichten van een programmaorganisatie die de alliantie ondersteunt.

Het Volkshuisvestingsfonds vormt voor het programma een belangrijke bouwsteen. Bij de inzet van andere generieke rijksmiddelen, zoals die op basis van het coalitieakkoord beschikbaar zijn, zal worden nagegaan of hierbij prioritering naar de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden aan de orde is. Dat doen we vanuit het besef dat in bepaalde kwetsbare gebieden in voorkomende gevallen meer nodig is dan in andere gebieden. Het Rijk stelt zich hierbij op als één gezamenlijke partner. Ook voor andere gebieden blijven deze middelen bereikbaar. Met de woningcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt over het investeren in leefbaarheid.

Naar aanleiding van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek komen we met voorstellen om de uitvoering van de wet te verbeteren en de effectiviteit te vergroten. Daarnaast willen we meer ruimte creëren voor experimenten en maatwerk, daar waar regelgeving een gebiedsgerichte en integrale aanpak in de weg staat. Hierbij betrekken we de voorstellen van gemeenten en andere partijen die hiertoe in een eerder stadium al zijn gedaan. Tenslotte willen we ook sectorale wetgeving aanpassen, daar waar dat bijdraagt aan een betere leefbaarheid.

Rijk en gemeenten trekken gelijk op bij het adresseren van problemen (casuïstiek) en het aandragen van oplossingen. Daarvoor wordt een structuur tussen Rijk en gemeenten ingericht die snelle besluitvorming hierover bevordert. Het Kennis- en leernetwerk Leefbaarheid en Veiligheid zal worden voortgezet.

Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving

Doel programma

We willen in Nederland in een hoog tempo de CO_2-uitstoot verder verlagen en het aardgasverbruik drastisch verminderen. De ambitie om in 2030 een CO_2-reductie van minimaal 55 procent te halen en te streven naar 60 procent betekent voor de gebouwde omgeving dat we gaan versnellen ten opzichte van de afspraken in het Klimaatakkoord. Het Europese *Fit for* 55-pakket geeft hierbij ruggensteun en kader. We hebben een opgave om voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen een duurzame woning of een duurzaam gebouw binnen bereik te brengen. Dat is nu nog niet het geval. De hoge energieprijzen vergroten hiervoor de noodzaak. De isolatie van woningen en gebouwen met de slechtste energieprestatie is noodzakelijk voor het halen van de klimaatdoelen, voor de betaalbaarheid van de energierekening en als voorbereiding op een overstap op een aardgasvrij alternatief. Daarom ontwikkelen we op korte termijn voorstellen voor de opschaling van het Nationaal Isolatieprogramma. Om ook de ambitieuze doelen richting 2040 en 2050 binnen bereik te brengen, moeten we tegelijk inzetten op de opschaling en ontwikkeling van duurzame technieken en energiebronnen.

Programmalijnen

Versnelling van het verduurzamen van de gebouwde omgeving vraagt om heldere informatie over het eindbeeld en over de tussenstappen, meer en specifiekere stimulering en ondersteuning en om voldoende uitvoeringskracht bij gemeenten en in de markt. De verschillen tussen typen bewoners en gebouweigenaren in financiële draagkracht en hun mogelijkheden zijn groot. Daarom is een maatwerkaanpak per doelgroep nodig bij het bepalen van de juiste balans tussen normering, beprijzing en subsidie. Het programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is opgezet in vijf programmalijnen. Hier wordt met belanghebbenden en medeverantwoordelijke partijen samengewerkt aan concrete acties voor versnelling. Isolatie en stimulering van de hybride warmtepomp lopen als rode draden door het programma.

- *Programmalijn 1: Gebiedsgerichte aanpak van de warmtetransitie*
  Programmalijn 1 richt zich op de gebiedsgerichte aanpak onder regie van gemeenten en de uitvoering van de transitievisies warmte en de uitvoeringsplannen. In deze actielijn wordt gewerkt aan de verbetering van de randvoorwaarden op het gebied van wetgeving en uitvoeringskosten voor gemeenten. Ook wordt ingezet op ondersteuning van de gebiedsgerichte aanpak voor de overstap op een warmtenet en op isolatie van woningen om deze voor te bereiden op de overstap naar een aardgasvrij alternatief. Daarbij is specifieke aandacht voor doelgroepen die de grootste knelpunten ervaren bij de verduurzaming van hun woning en voor woningen met de slechtste energieprestatie.

- *Programmalijn 2: Verduurzaming individuele woningen*
  Programmalijn 2 is gericht op individuele koop- en huurwoningen. Hier wordt een duidelijk perspectief voor bewoners en gebouweigenaren uitgewerkt, door middel van het stellen van heldere doelen en door het ontwikkelen van normering voor situaties waar anders onvoldoende tempo wordt gemaakt. Dit betreft onder meer het verwijderen van cv-ketels en het stapsgewijs vervangen door hybride warmtepompen. Daarnaast worden eisen uit de herziene EPBD richtlijn meegenomen.[31] Ook worden stimulerende en ondersteunende maatregelen uitgewerkt en wordt de markt voor ontzorging van eigenaar-bewoners verder ontwikkeld.

[31] Richtlijn betreffende energieprestatie van gebouwen (herziening) COM (2021) 802.

- *Programmalijn 3: Verduurzaming utiliteitsbouw*
  Programmalijn 3 betreft de utiliteitsbouw en bestaat uit een combinatie van subsidies, normering en ontzorging. Ook hier worden de eisen uit het Europese *Fit for* 55-pakket, waaronder de herziening van de EPBD, meegenomen.[32] In dit programma is specifiek aandacht voor het versnellen van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed, voor ontzorging van mkb'ers die hun gebouwen energiezuinig willen maken en voor het verduurzamen van bedrijventerreinen.

- *Programmalijn 4: Duurzame bronnen en infrastructuur*
  Programmalijn 4 betreft het ontwikkelen en opschalen van duurzame bronnen en infrastructuur. De minister voor Klimaat en Energie coördineert deze lijn. Centraal staan hier het realiseren van een stabiel investeringsklimaat en de noodzakelijke randvoorwaarden voor de productie van groen gas, het instrumenteren van de bijmengverplichting voor groen gas en het stimuleren van duurzame warmtebronnen en warmte-infrastructuur. Om tot het opschalen en kostenreductie van deze warmteopties te komen moet de realisatie van duurzame warmtebronnen zoals geothermie, aquathermie en restwarmte, de aanleg van warmtenetten en het aansluiten van woningen en gebouwen worden versneld.

- *Programmalijn 5: Innovatie en uitvoeringscapaciteit in de bouw*
  Programmalijn 5 werkt ondersteunend aan de overige lijnen en richt zich op het stimuleren en opschalen van innovaties in de bouw en op het bevorderen van duurzaam bouwen: schoon, emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief.

Samen met de minister voor Klimaat en Energie, andere departementen, medeoverheden en de andere stakeholders betrokken bij het Klimaatakkoord werken we de komende tijd de acties per programmalijn verder uit tot een beleidsprogramma.

[32] De onderhandelingen over het *Fit for* 55-pakket zijn op dit moment nog gaande. Naar verwachting zullen voor de utiliteitsbouw, en in het bijzonder publieke gebouwen, strengere energieprestatie- en renovatie-eisen onderdeel gaan uitmaken van het wetgevingspakket.

5 Sturing en monitoring

Sturing

De grotere en meer normstellende rol van het Rijk bij de volkshuisvesting loopt als rode draad door de agenda. Die rol geven we gestalte via een programma-aanpak, waarbij we prestatieafspraken, passende ondersteuning, financiële instrumenten en wettelijke instrumenten inzetten om gemaakte afspraken kracht bij te zetten. Onderstaand de uitwerking hiervan.

Prestatieafspraken

Deze Nationale Woon- en Bouwagenda en de onderliggende programma's voorzien in prestatieafspraken op de volgende niveaus en onderwerpen:

- Prestatieafspraken met provincies over de realisatie van nieuwe woningen en de snelheid ervan (op basis van een indicatie vanuit het Rijk en een bod vanuit de regio's, worden in het najaar definitieve afspraken gemaakt);
- Prestatieafspraken met corporaties en medeoverheden over afschaffing van de verhuurdersheffing en de opgave voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid;
- Prestatieafspraken met brancheorganisaties over wonen en zorg, waarbij ook ontwikkelaars en ouderen zelf betrokken worden;
- Bestuurlijke afspraken met gemeenten over (snellere) verduurzaming van de gebouwde omgeving;
- In het kader van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid stellen gemeenten uitvoerings-programma's op, waarin streefwaarden zijn opgenomen ten aanzien van de te realiseren doelen.

Met provincies gaan we in de periode tot 1 juni 2022 in gesprek om de nationale opgave op het gebied van woningbouw indicatief in beeld te brengen. Rond 1 oktober worden definitieve afspraken gemaakt. In januari 2023 moeten de nationale opgaven vervolgens zijn doorvertaald naar lokale of regionale afspraken. Met de vertegenwoordigers van corporaties en medeoverheden maken we voor de zomer afspraken over de nationale opgaven en hoe die moeten worden doorvertaald in regionale prestatieafspraken. Voor andere onderwerpen zal op soortgelijke wijze worden toegewerkt naar prestatieafspraken.

Figuur 9: Planning prestatieafspraken

Ondersteuning door het Rijk

Het Rijk draagt zelf actief bij aan het behalen van gemaakte afspraken en ondersteunt medeoverheden en andere partijen. Dit doen we op verschillende manieren. Waar nodig stellen we expertise en capaciteit beschikbaar en stimuleren we het ontwikkelen en delen van kennis (feiten, ervaringen, best practices). Voorbeelden hiervan zijn het Kennis- en leernetwerk leefbaarheid en veiligheid en de Regeling flexpools. Om ervoor te zorgen dat iedere overheid zijn rol goed kan vervullen, doen wij op verschillende onderdelen een Uitvoeringstoets Decentrale Overheden (UDO). Dit draagt bij aan een geoliede samenwerking tussen overheden en daarmee aan de snelheid en de kwaliteit waarmee we de gestelde doelen realiseren.

Ook zet de Rijksoverheid haar eigen *assets* – zoals het areaal van het Rijksvastgoedbedrijf – in ten behoeve van het realiseren van de doelstellingen. Tot slot vragen de opgaven op het gebied van de volkshuisvesting een meer integrale en ontkokerde aanpak van het Rijk. Daar hoort bijvoorbeeld bij dat wordt onderzocht of financiële middelen kunnen worden ontschot.

Financiële instrumenten

We zetten financiële instrumenten in om gewenste ontwikkelingen in het volkshuisvestingsdomein op gang te brengen of te versnellen en daarmee de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren. Het gaat om de volgende bestaande instrumenten:

- Woningbouwimpuls: deze is bedoeld voor het mogelijk maken van plannen van gemeenten die een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bouw van circa 200.000 woningen.
- Volkshuisvestingsfonds: gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.
- Regeling flexpools: deze maakt de inzet mogelijk van regionale flexpools die het voorkomen van vertragingen in de voorfase van de woningbouw tot doel hebben.
- Regeling aandachtsgroepen: op basis van de gemiddelde bijdrage van de vorige regeling van 5.000 euro per woonruimte kunnen er in totaal 20.000 woonruimtes gerealiseerd worden voor aandachtsgroepen. De huidige regeling wordt op dit moment geëvalueerd. Dit kan tot bijstelling van het aantal te realiseren woningen leiden, gegeven het budget. Het gaat hier om woonruimte voor arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuisloze mensen, studenten en andere spoedzoekers.
- De Stimuleringsregeling ontmoetingsruimtes in ouderenhuisvesting: hiervoor is in totaal 38 miljoen euro beschikbaar. Met dit bedrag kunnen ongeveer 250 ontmoetingsruimten worden gebouwd. Een geclusterde woonvorm met één ontmoetingsruimte omvat gemiddeld 47 woningen. In totaal kunnen hierdoor ongeveer 12.000 ouderenwoningen in geclusterde woonvormen mogelijk worden gemaakt.
- Stimuleringsregeling wonen en zorg (VWS): deze regeling helpt bewonersinitiatieven en sociale ondernemers met de financiering van een woonzorgvorm.
- Verschillende subsidieregelingen voor verduurzaming: hiermee worden verschillende doelgroepen (eigenaar-bewoners, vve's, verhuurders) geholpen bij het nemen van energiebesparende maatregelen (isolatie, hybride warmtepompen) of het aansluiten op een warmtenet.
- Nationaal energiebesparingsfonds/Warmtefonds: huiseigenaren die willen investeren in een energiezuiniger huis kunnen hier een energiebespaarlening afsluiten met een speciale rente.
- Renovatieversneller: ondersteuning van projecten die zorgen voor opschaling van en continue vraag naar integrale energierenovaties. Innovatieve methoden worden gestimuleerd.
- Regelingen gericht op innovatie: subsidie voor ontwikkeling van innovatieve en integrale oplossingen gericht op CO_2-vrij maken van gebouwen
- Energie-investeringsaftrek voor ondernemers: aftrek tot 45 procent van de investeringskosten in CO_2-reductie, energiezuinige technieken en duurzame energie van de fiscale winst.

Wettelijke instrumenten

Waar nodig nemen we wettelijke belemmeringen weg en maken we noodzakelijke maatregelen wettelijk mogelijk. Ook bekijken we hoe we afspraken in bepaalde gevallen bindend en afdwingbaar kunnen maken. Als de realisatie van doelstellingen uit zicht dreigt te raken, dienen impasses te worden voorkomen of doorbroken. Dit kan door de inzet van een bestuurlijk escalatiemodel of doorzettingsmacht via juridische interventies. Waar nodig wordt het bestaande instrumentarium hiertoe uitgebreid. We werken in ieder geval aan de volgende wetgevingstrajecten:

	Omschrijving	Stand van zaken
Beschikbaarheid		
Omgevingswet, invoeringswetgeving en aanvullingswetgeving	Bundeling en modernisering wetgeving voor de leefomgeving	Beoogde datum inwerkingtreding 1-1-2023
Wet regie volkshuisvesting (Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet)	Meer regie vanuit het Rijk op de volkshuisvesting	Voorbereiding – doel: in consultatie 2022
AMvB grondslag regelingen woningbouw	Betere, langjarige, grondslag om op het gebied van de volkshuisvesting specifieke uitkeringen te kunnen verstrekken aan gemeenten	Voorbereiding – doel: Vaststelling 3e kwartaal 2022
Intrekking Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en bijbehorende Besluit en Regeling tot vermindering van de verhuurderheffing	Afschaffen verhuurderheffing	Voorbereiding – doel: Intrekking per 1-1-2023
Wijziging Bouwbesluit en Besluit bouwwerken leefomgeving	Wijzigingen van de bouwregelgeving om belemmeringen voor woningbouw weg te nemen	Voorbereiding
Wijziging saneringskader voor toegelaten instellingen in de Woningwet	Zorgen dat de noodzakelijke DAEB-woningen van een corporatie die in financiële problemen is voor de sociale huur beschikbaar blijft	Wetsvoorstel aanhangig bij Tweede Kamer
Betaalbaarheid		
Wijzigingen Wet op de huurtoeslag	Diverse wijzigingen Wet op de huurtoeslag	Voorbereiding
Wijziging Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Verlaging sociale huur voor mensen met een lager inkomen en stapsgewijze verhoging van de huur voor mensen met een hoger inkomen tot de marktconforme huur	Voorbereiding
Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte	Betere bescherming van de gereguleerde woningvoorraad door een cap van maximaal 33 procent te zetten op het aandeel punten in de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel	Nader rapport, beoogde datum inwerkingtreding 1-5-2022
Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte	Onderzoek naar vereenvoudiging woningwaarderingsstelsel	Voorbereiding

	Omschrijving	Stand van zaken
Wijziging Burgerlijk Wetboek, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Besluit huurprijzen woonruimte	Onderzoek naar regulering middenhuur door dit segment ook onder het woningwaarderingsstelsel te brengen	Voorbereiding
Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en/of andere wetgeving	Onderzoek naar vereenvoudiging toegang tot de huurcommissie	Voorbereiding
Wijziging Wet inkomstenbelasting 2001	Invoeren werkelijk rendement box 3	Voorbereiding
Wijziging Wet inkomstenbelasting 2001	Afschaffen leegwaarderatio	Voorbereiding
Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer	Overdrachtsbelasting verhogen naar 9 procent	Voorbereiding
Wijziging van de Successiewet 1965	Afschaffing schenkingsvrijstelling	Voorbereiding
Kwaliteit	**Kwaliteit**	**Kwaliteit**
Wijziging Huisvestingswet 2014	Verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid aan de hand van een uitgevoerde evaluatie	Aanvraag advies afdeling advisering Raad van State verwacht voor de zomer 2022
Wijziging Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek	Naar aanleiding van een uitgevoerde evaluatie worden wijzigingsvoorstellen ontwikkeld	Voorbereiding
Wijziging Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek en/of andere wetgeving	Mogelijk maken gebiedsgerichte en integrale aanpak en meer mogelijkheden voor experimenten	Voorbereiding
Wet goed verhuurderschap[33]	Versterken positie van de huurders ten opzichte van verhuurders	Indiening Tweede Kamer voor de zomer 2022
Wijziging van de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen 2015 en Regeling toegelaten instellingen 2015	Verbeteren mogelijkheden voor gegevensverwerking en –deling door corporaties om leefbaarheid te verbeteren	Voorbereiding
Wijziging Burgerlijk Wetboek	Wijzigingen naar aanleiding van evaluatie tijdelijke huurcontracten	
Wijziging Burgerlijk Wetboek	Verbeteren huurbescherming voor huurders van ligplaatsen voor woonboten	Voorbereiding
Regulering koopproces	Onderzoeken verplichting gecertificeerd biedlogboek bij koopproces	Wetsvoorstel aanhangig bij Tweede Kamer

[33] Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

	Omschrijving	Stand van zaken
Invoering Wet kwaliteitsborging voor het bouwen[34]	Verbeteren van de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht en uitbreiding aansprakelijkheid aannemers	Voorbereiding
Wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving	Verbeteren van de brandveiligheidseisen met betrekking tot de woonfunctie voor zorg en parkeergarages en de normen voor daglicht in gebouwen	Voorjaar 2022 besluit over moment van invoering
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Invoering van een periodieke keuring van grote publieksgebouwen	Voorhang bij parlement
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Brandveiligheid van gevels en vluchtroutes en een verbod op loden leidingen	
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Doorvoeren wijzigingen als gevolg van Europese regelgeving (*Fit for* 55-pakket)	Voorbereiding
Wijziging Omgevingswet en Gaswet en onderliggende wetgeving	Wijkgerichte verduurzaming van de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving	Voorbereiding
Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Invoering van een wettelijke eindnorm voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen per 2050	Voorbereiding, nu nog onderhandeling op EU-niveau
Wijziging Burgerlijk Wetboek	Eenvoudiger plaatsen van laadpalen op parkeerplekken die in beheer zijn bij een vereniging van eigenaars	Voortzetting na consultatie onder het vorige kabinet
Wijziging van het Besluit Energieprestatievergoeding Huur	Actualisatie van het besluit teneinde verduurzaming van zeer energiezuinige huurwoningen met energie-opwek te stimuleren en toepasbaar te maken voor grotere doelgroep	Voorbereiding
Wet of besluit nader te bepalen	Met normering en positieve prikkels bevorderen dat verhuurders huurwoningen met slechte isolatie verduurzamen.	Voorbereiding

Bron: BZK

In bijlage 2 worden de wetgevingstrajecten verder toegelicht.

[34] Het artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen heeft de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart gebracht. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De resterende dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Monitoring

Op verschillende deelonderwerpen wordt voorzien in structurele informatievoorziening over de behaalde resultaten. We ontwikkelen concrete en meetbare indicatoren voor alle doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met betrokken partijen maken we afspraken over de gegevens die gebruikt worden. Daarnaast maken we afspraken over welke partij voor welk onderdeel van de monitoring verantwoordelijk is. Belemmeringen en knelpunten bij het behalen van de doelstellingen brengen we in kaart. Op deze manier wordt monitoring van de voortgang mogelijk en kan tijdig worden bijgestuurd wanneer die voortgang stokt. Tevens stellen de verzamelde gegevens ons in staat de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda jaarlijks te herijken.

Voor het gehele programma Woningbouw wordt een uniform monitoringssysteem ontwikkeld. Dit moet inzicht geven in de hardheid, betaalbaarheid, woningtype en tempo van de woningbouwplannen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Periodiek zal onderzoek gedaan worden naar de doorlooptijd van de woningbouw, van planvorming tot realisatie. We verwachten uit zulk onderzoek inzicht te verkrijgen in het effect van bepaalde ingrepen en resterende aandachtspunten. Ook zullen we na verstrekking van subsidies voor woningbouw structureel bijhouden hoeveel woningen erdoor worden ondersteund. We monitoren de voortgang in de bouw van gesubsidieerde woningen en geven publiciteit aan mijlpalen in bouwprojecten. Hetzelfde geldt voor gesubsidieerde ingrepen in stedelijke ontwikkeling, infrastructuur en verduurzaming.

De huisvestingsbehoeften van aandachtsgroepen zullen op regionaal niveau structureel in kaart gebracht worden. De reeds bestaande Monitor ouderenhuisvesting en Monitor geclusterd wonen zullen ingezet worden om zicht te behouden op de beleidsresultaten in de huisvesting van ouderen. Aan de monitoring van de verduurzaming van de gebouwde ruimte zullen we invulling geven in functie van het uitvoerings-overleg over het Klimaatakkoord.

Door landelijk te werken met dezelfde definities van de verschillende aandachtsgroepen en de huisvesting (met passende ondersteuning) aan de hand van indicatoren te monitoren, krijgen we een goed beeld van de mate waarin we erin slagen de mensen uit deze aandachtsgroepen beter te huisvesten.

Iedere twee jaar wordt op basis van de Leefbaarometer gerapporteerd over de stand van zaken met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid in Nederlandse gemeenten en wijken. Om de (cijfermatige) ontwikkeling van de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden te volgen – en tussentijds bij te sturen – wordt daarnaast een landelijke monitor ingericht. Deze monitor richt zich op het volgen van de voortgang en de impact van lokale interventies op relevante kabinetsdoelen op de domeinen fysiek, sociaal-economisch en veiligheid. Dit in aanvulling op de lokale monitoring op de door gemeenten geformuleerde streefwaarden voor de afzonderlijke gebiedsgerichte interventies. We streven ernaar om de Tweede Kamer op basis van deze monitor tweemaal per jaar over de voortgang te rapporteren.
Voor alle hierboven genoemde vormen van informatievergaring geldt dat deze periodiek met relevante partijen besproken wordt. We zijn transparant over de voortgang van de agenda en publiceren resultaten van monitoringsactiviteiten op de website.

Integrale rapportage Nationale Woon- en Bouwagenda

Alle genoemde vormen van monitoring worden samengebracht tijdens twee algemene, jaarlijkse rapportagemomenten voor de gehele Nationale Woon- en Bouwagenda. Het betreft een uitgebreide rapportage in het najaar en een beknoptere cijfermatige update in het voorjaar. Deze voortgangrapportages laten aan de hand van de ontwikkelde indicatoren zien in hoeverre de doelstellingen per programma behaald zijn. Bezien zal worden hoe de rapportages, met name waar het de verduurzaming van de gebouwde ruimte betreft, het best uitgelijnd kunnen worden met de jaarlijkse Klimaatverkenning van het Planbureau voor de Leefomgeving, zodat beide rapportages elkaar kunnen versterken.

Bijlage 1: Financiële middelen

(bedragen in mln.)	2022	2023	2024	2025	2026	Struc
Woningbouwimpuls (10 x 100mln)*		100	100	100	100	
Woningbouwimpuls*	250					
Volkshuisvestingsfonds (4x150 mln)*		150	150	150	150	
Grootschalige woningbouwgebieden*	500					
Knelpunten woningbouw*	113,5	45,5	45,5	45,5		
Vereenvoudiging huurtoeslag*			300	300	300	300
Aandachtsgroepen	40	40	10	10		
Ouderenhuisvesting	38					
Middelen verduurzaming gebouwde omgeving **						
Stimulering hybride warmtepompen (F)*	64	96	128	150	150	0
Nationaal Isolatieprogramma (F)*	147,5	177	360	366,25	565,25	0
Stimulering verduurzaming maatschappelijk vastgoed (F)*	105	210	310	330	464	0
Energieprestatie-eisen nieuwbouw industrie*			50	50	80	0
Uitvoeringskosten medeoverheden en planbureaus (ook voor andere klimaatsectoren)*	73	300	500	800	800	
Compensatie bijmengverplichting groen gas*		225	225	225	225	225
Structurele middelen toezicht energiebesparing*						14
Schuif energiebelasting 1e schijf (van elektriciteit)		247	305	364	421	638
Totaal	**1331**	**1590,5**	**2483,5**	**2890,75**	**3255,25**	**1177**

** Deze middelen staan momenteel (deels) op de aanvullende post bij het ministerie van Financiën. Hiervoor is goedkeuring van bestedingsvoorstellen van het ministerie van Financiën vereist.*

*** De categorie 'Middelen verduurzaming gebouwde omgeving' presenteert de middelen beschikbaar gesteld bij augustusbesluitvorming (2022-2024) en bij coalitieakkoord (-2030). In het geval van stimulering hybride warmtepompen, Nationaal Isolatieprogramma, stimulering verduurzaming maatschappelijk vastgoed en uitvoeringskosten medeoverheden betreft het een optelling van de reeksen uit MJN'22 en uit het coalitieakkoord. De middelen die met (F) gemarkeerd zijn, zijn onderdeel van het klimaat- en transitiefonds.*

Naast de reeksen in bovenstaande tabel zijn er financiële middelen in het coalitieakkoord toebedeeld aan andere ministeries die mogelijk (deels) kunnen worden bestemd voor het realiseren van doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het gaat hierbij onder andere om middelen voor verduurzaming (EZK), infrastructuur (I&W), wonen en zorg (VWS), stikstof (LNV) en de bescherming van arbeidsmigranten (SZW).

Bijlage 2: Wetgeving

Beschikbaarheid

Versterken regie

Instrumentarium Omgevingswet

Daar waar nodig zullen de instrumenten van de Omgevingswet worden ingezet om te zorgen dat alle gemeenten, provincies en het Rijk hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen op het terrein van de volkshuisvesting. Het Rijk zal waar nodig instructieregels opstellen (bijvoorbeeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Wet versterken regie volkshuisvesting

Op basis van alle programma's rond de volkshuisvesting zal een integraal wetsvoorstel worden voorbereid dat vastlegt hoe het Rijk weer regie kan gaan voeren over het volkshuisvestingsbeleid (Wet versterken regie volkshuisvesting). Het streven is dat wetsvoorstel dit najaar in consultatie te brengen.

Stimuleren snelle woningbouw

Woningbouwimpuls

Om de woningschaarste aan te pakken continueren we de Woningbouwimpuls (Besluit en Regeling Woningbouwimpuls), die gemeenten helpt bij het snel realiseren van veelal betaalbare woningen.

Afschaffen verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt afgeschaft. Daartoe worden per 1 januari 2023 de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en bijbehorende Besluit en Regeling tot vermindering van de verhuurderheffing ingetrokken. Dit wetsvoorstel ligt in september bij de Kamer, mits voor de zomer afspraken zijn gemaakt met Aedes over landelijke doelen en hoe deze worden vertaald naar lokale afspraken.

Grondslag specifieke uitkeringen volkshuisvesting

Ook bereiden wij een algemene maatregel van bestuur voor die een betere, langjarige, grondslag biedt om op het gebied van de volkshuisvesting specifieke uitkeringen te kunnen verstrekken aan gemeenten. Naar verwachting zal die algemene maatregel van bestuur in september 2022 in werking treden.

Versnellen procedures en wegnemen belemmeringen in regelgeving

Versnellen (wettelijke) procedures

We willen woningbouwprocedures versnellen door het optimaliseren van het proces en het verbeteren en verbreden van kennis en kunde, maar we bezien ook waar mogelijkheden zijn om wettelijke procedures te versnellen.

Verbeteren bouwregelgeving

We bezien verdere verbeteringen van de bouwregelgeving (Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving). Dit voorjaar zullen de mogelijkheden hiertoe in kaart worden gebracht.

Betaalbaarheid

Huurtoeslag

Wet op de huurtoeslag

We passen wetgeving aan om de al toegepaste uitvoeringspraktijk ten aanzien van weeskinderen in de ouderlijke huurwoning en ten aanzien van vermogen van de partner bij eindigen van het partnerschap een formele status te geven. Ook worden de in het coalitieakkoord aangekondigde verlaging van de jongerengrens, het niet meer meetellen van servicekosten en het schrappen van de maximale huurgrens doorgevoerd en zullen de in het coalitieakkoord aangekondigde genormeerde huren in de huurtoeslag in wetgeving worden geregeld.

Huurprijzen

Inkomsensafhankelijke huurprijs

Wij werken een regeling uit voor verlaging van de sociale huur voor mensen met een lager inkomen en voor stapsgewijze verhoging van de huur voor mensen met een hoger inkomen tot de marktconforme huur.[35]

WOZ in woningwaarderingsstelsel

We zorgen voor een betere bescherming van de gereguleerde woningvoorraad door een cap van maximaal 33 procent te zetten op het aandeel punten in de WOZ-waarde. Deze maatregel heeft tot doel te borgen dat het woningwaarderingsstelsel (WWS) zijn functie behoudt, ook in die gevallen dat disbalansen zorgen voor hogere WOZ-waarden en een beduidend hoger WOZ-puntenaandeel dan het beoogde gemiddelde van 25 procent. Naar verwachting treedt dit besluit per 1 april 2022 in werking.

Vereenvoudiging woningwaarderingsstelsel

Wij onderzoeken de mogelijkheden van een vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel, zoals geregeld in het Besluit huurprijzen woonruimten.

Regulering middenhuur

We bereiden wetgeving voor om de aanvangshuren in het middenhuursegment te reguleren. Voor de precieze uitwerking in wetgeving organiseren we met een drietal gemeenten en lokale partijen zogenaamde botsproeven om de mogelijke effecten van regulering in het middenhuursegment in kaart te brengen. We willen dat dit jaar in beeld hebben gebracht.

Vereenvoudiging toegang huurcommissie

Wij onderzoeken op welke wijze de toegang tot de huurcommissie kan worden vereenvoudigd. Dit kan mogelijk leiden tot een wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Fiscale maatregelen

Afschaffen schenkingsvrijstelling eigen woning

Per 2024 wordt de schenkingsvrijstelling eigen woning afgeschaft. Hierdoor kunnen rijke ouders niet meer belastingvrij hun kinderen tot maximaal 106.671 euro schenken bij de aankoop van een woning.

Invoeren werkelijk rendement box 3

In het nieuwe box 3 stelsel belasten wij sparen en beleggen op werkelijk rendement. De waardeontwikkeling van vastgoed zal aanvankelijk nog forfaitair worden belast, waarbij zo snel als mogelijk de overstap wordt gemaakt naar werkelijk rendement. Vooruitlopend op de definitieve invoering van het nieuwe stelsel zal per 2023 de leegwaarderatio worden afgeschaft.

[35] Met de huidige wetgeving is het overigens al mogelijk om de huur voor huishoudens met een hoger (midden)inkomen in het gereguleerde segment (sociale huurwoningen van alle typen verhuurders) in stappen te verhogen naar de maximale huurprijsgrens van de woning.

Overdrachtsbelasting verhogen naar 9 procent
Wij verhogen het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting per 2023 van 8 naar 9 procent. Daarmee wordt de positie van koopstarters ten opzichte van beleggers verbeterd.

Kwaliteit

Huisvestingswet 2014
Naar aanleiding van de uitgevoerde evaluatie van de Huisvestingswet 2014 zullen we de Huisvestingswet 2014 aanpassen om de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van die wet te verbeteren. Het wetsvoorstel naar aanleiding van de evaluatie van de Huisvestingswet zal naar verwachting voor de zomer voor advies aan de Afdeling advisering van de Raad van State worden gezonden.

Leefbaarheid en veiligheid

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek
Bij de uitwerking van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid in mei zullen wij voorstellen doen hoe met de uitkomsten van de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek om te gaan. Daarbij zal naar aanleiding van verbetersuggesties en aanbevelingen worden aangegeven welke wijziging in die wet noodzakelijk is om knelpunten weg te nemen dan wel de uitvoering te verbeteren.

Integrale, gebiedsgerichte aanpak en ruimte voor experimenten en maatwerk
De komende tijd bezien wij in het kader van het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid of en waar wetgeving moet worden gewijzigd om een meer integrale en gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken en meer ruimte te maken voor experimenten en maatwerk. Ook wordt waar nodig bezien of en welke nieuwe instrumenten in sectorale wetgeving moeten worden toegevoegd om beter te kunnen optreden tegen misstanden.

Wijziging woningwet
We bereiden een wijziging van de Woningwet voor waarin grondslagen voor het verwerken en delen van persoonsgegevens door woningcorporaties worden geregeld.

Bescherming huurders en kopers

Goed verhuurderschap
We maken een Wet goed verhuurderschap[36] om de positie van huurders ten opzichte van verhuurders te versterken. Naar verwachting kan het wetsvoorstel voor de zomer bij de Tweede Kamer worden ingediend

Tijdelijke huurcontracten
Er wordt een wijziging van het Burgerlijk Wetboek voorbereid met betrekking tot de tijdelijke huurcontracten. Hierbij worden de uitkomsten van de evaluatie van de tijdelijke contracten meegenomen. Zoals in het coalitieakkoord is aangekondigd geldt daarbij het uitgangspunt dat vaste huurcontracten de norm blijven.

Huurbescherming ligplaatsen woonboten
Wij regelen huurbescherming voor huurders van ligplaatsen van woonboten via het wetsvoorstel dat momenteel bij de Tweede Kamer aanhangig is.

[36] Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Verbetering positie weeskinderen in ouderlijke huurwoning
Wij bereiden wetgeving voor om de positie van weeskinderen in ouderlijke huurwoningen te verbeteren.

Regulering koopproces
Wij verkennen de mogelijkheden een gecertificeerd biedlogboek bij wet te verplichten, waardoor partijen zonder gecertificeerd biedlogboek niet langer een bied- of onderhandelingsproces kunnen begeleiden.

Bouwkwaliteit, bouwveiligheid

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen[37]
Wij verbeteren de bouwkwaliteit en het bouwtoezicht met de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Daarnaast wordt de aansprakelijkheid van aannemers ten opzichte van particuliere en professionele opdrachtgevers uitgebreid. In het voorjaar zal een besluit worden genomen over het moment van inwerkingtreden van de wet.

Brandveiligheidseisen van parkeergarages
Wij wijzigen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van de brandveiligheidseisen met betrekking tot parkeergarages en de normen voor daglicht in gebouwen. Een voorstel daartoe is recent aan het parlement gezonden in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure.

Periodieke beoordeling grote publieksgebouwen
Wij bereiden een wijziging voor van het Bbl voor met name de invoering van een periodieke beoordeling van de constructieve veiligheid grote publieksgebouwen.

Brandveiligheid van gevels en vluchtroutes en een verbod op loden leidingen
Medio 2022 bereiden we een wijzing voor van het Bbl voor onder andere de brandveiligheid van gevels en vluchtroutes en een verbod op loden leidingen.

Verduurzaming gebouwde omgeving

Fit for 55
De Europese onderhandelingen over de verschillende onderdelen van het *Fit for* 55-pakket zijn op dit moment nog gaande. Nu staat al wel vast dat dat pakket met betrekking tot de kwaliteit van gebouwen de nodige wetgeving zal vergen (in het bijzonder het Besluit bouwwerken leefomgeving, n.a.v. o.a. de EPBD). Ook onderzoeken we momenteel aanpassing van het Bbl ten behoeve van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en wordt de normering voor koopwoningen en voor hybride warmtepompen onderzocht.

Vooruitlopend hierop bereiden wij nu al wetgeving voor met als doel de energietransitie van de gebouwde omgeving te versnellen. Nieuwe voorstellen voor de verduurzaming van huurwoningen ter uitwerking van het coalitieakkoord (zoals het niet meer verhuren van woningen met slechte isolatie) worden verkend en in het programma verduurzaming gebouwde omgeving toegelicht.

Wijkgerichte verduurzaming van de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving
Wij wijzigen de Omgevingswet en de Gaswet i.v.m. de Klimaatakkoordafspraak over de wijkgerichte verduurzaming van de warmtevoorziening in de gebouwde omgeving. Het wetsvoorstel, dat gemeenten de bevoegdheden geeft om de wijkgerichte aanpak vorm te geven en dat door het vorige kabinet in consultatie is gebracht, wordt voortgezet.

[37] Het artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen heeft de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart gebracht. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De resterende dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Eindnorm voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen
Wij wijzigen het Besluit bouwwerken leefomgeving met als doel om een wettelijke eindnorm voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen in te voeren per 2050.

Besluitvorming in VVE's
Wij wijzigen Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek om het makkelijker te maken laadpalen te plaatsen op parkeerplekken die in beheer zijn bij een vereniging van eigenaars. Het wetsvoorstel dat door het vorige kabinet in consultatie is gebracht, wordt voortgezet.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
www.minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Maart 2022